



Mosaïque Urbaine



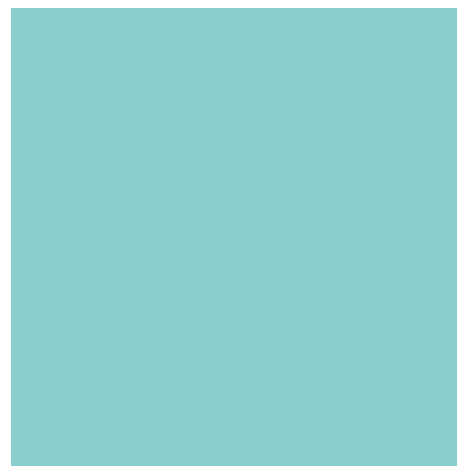
Commune de
SAINT-WITZ
DÉPARTEMENT DU VAL D'OISE

Plan Local d'Urbanisme

Révision n°1

Vu pour être annexé à
la délibération du conseil
municipal du 11.02.2021
approuvant la révision n°1
du PLU

Le Maire,
Fédéric MOIZARD



1b

Rapport de
présentation

LE PROJET DE TERRITOIRE
Objectifs & justifications



SOMMAIRE

Le projet de territoire	7
Explications des choix retenus pour établir le PADD et les OAP	9
Les grandes orientations du projet et la stratégie de développement portée par le PLU	11
<i>La stratégie communale exposée dans le PADD</i>	11
Les objectifs fonciers, démographiques et de logements	13
<i>Les objectifs fixés à la commune par les documents de portée supérieure</i>	13
<i>Rappel des objectifs fixés par le PADD</i>	13
<i>La stratégie foncière et de logements du PLU et ses conséquences démographiques</i>	14
<i>La satisfaction des objectifs fonciers, démographiques et de logements fixés par le PADD et leur compatibilité au regard des objectifs fixés par les documents supra-communaux</i>	19
Explications des choix retenus pour établir le PADD et les OAP	23
Justification du dispositif réglementaire	27
Exposé synthétique des moyens réglementaires mis en oeuvre pour répondre aux objectifs du PADD	29
Exposé des principes de délimitation des zones	32
<i>Délimitation détaillée des zones urbaines</i>	32
<i>Délimitation détaillée de la zone A Urbaniser</i>	37
<i>Délimitation détaillée des zones Agricoles et Naturelles</i>	38
<i>La délimitation des autres prescriptions graphiques</i>	42
<i>Bilan des surfaces et de la consommation d'espaces engendrée par le PLU</i>	46
Exposé des motifs de délimitation des oap et de leurs prescriptions	48
Exposé des principes de réglementation des zones	51
<i>Les grands apports réglementaires opérés par le PLU</i>	51
<i>Rappel des grands principes réglementaires du PLU 2017</i>	52
Articulation avec les documents de portée supérieure	57
Compatibilité avec le SCoT Roissy - Pays de France	59
Compatibilité avec le PLHi Roissy - Pays de France	64
Effets et incidences sur l'environnement	65
Incidences sur l'environnement	67
<i>Sur l'activité agricole et la consommation foncière du PLU</i>	67
<i>Sur les paysages et les entrées de ville</i>	68
<i>Sur les risques et les nuisances</i>	70
<i>Sur la biodiversité et les fonctionnalités écologiques</i>	73
<i>Sur la ressource en eau</i>	76
<i>Sur le climat, l'air, l'énergie</i>	78
Les indicateurs de suivi	80





Le projet de territoire

+ A. Explications des choix retenus pour établir le PADD et les OAP

LES GRANDES ORIENTATIONS DU PROJET ET LA STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT PORTÉE PAR LE PLU

La stratégie communale exposée dans le PADD

Depuis 2010, la démographie communale s'est engagée sur une pente descendante due notamment à une chute importante du solde migratoire (c'est-à-dire qu'il y a plus d'habitants qui quittent le territoire que de nouveaux arrivants).

Le diagnostic communal a fait ressortir un manque de petits et moyens logements pour accueillir, ou maintenir sur Saint-Witz, une population jeune, en premier parcours résidentiel ou une population sénior, en demande de logements plus fonctionnels et plus adaptés.

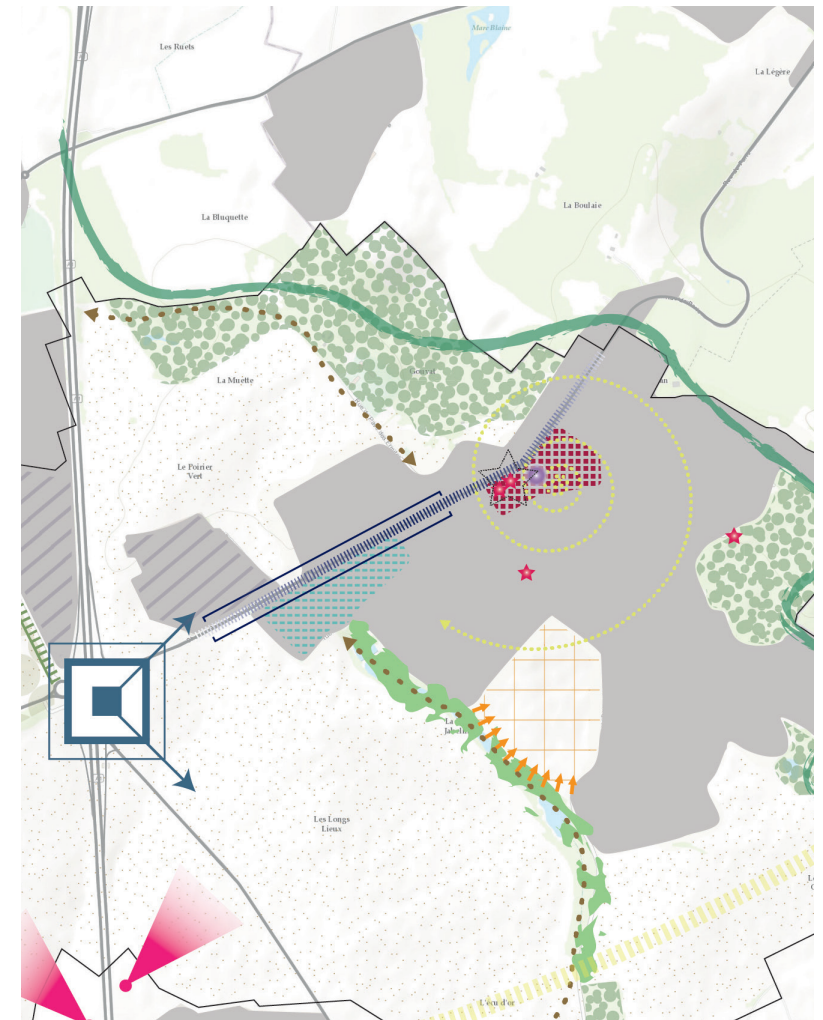
Concernant les activités économiques, le diagnostic a fait émerger l'inadéquation entre les emplois offerts sur la commune et les attentes des habitants. Il apparaît aujourd'hui nécessaire d'accueillir des entreprises moins gourmandes en espace et plus créatrices de valeur ajoutée.

Enfin, le paysage a fortement été bouleversé par les installations anthropiques, qu'elles aient été à vocation résidentielle ou économique. Les cheminements anciens ont été perturbés par le passage de l'autoroute qui s'est traduit par une rupture des paysages. Beaucoup de liaisons Ouest-Est ont disparu.

Relevant d'une démarche urbanistique qualitative, le projet communal de Saint-Witz affirme et conforte les valeurs territoriales, paysagères et urbaines que sont :

- Sa proximité de l'aéroport Charles de Gaulle,
- Sa desserte par l'Autoroute A1 et ses apports au territoire notamment en termes économiques (zones d'activités),
- Sa mosaïque paysagère : la colline de Montmélian à l'Est jusqu'aux côtes de Guépelle à l'Ouest, en passant par le Montoir Saint-Nicolas, paysage à la fois agricole et industriel ; la frange boisée au nord et à l'Est marqué par les bois de Montmélian,
- Son patrimoine géologique et historique (site du Guépelle, moulin, phare aéronautique, lavoir...),
- Son niveau d'équipements (scolaire, sports et loisirs, commerces et services...)

Ces « marqueurs » territoriaux, paysagers et urbains correspondent à la qualité du cadre de vie appréciée des Weziens.

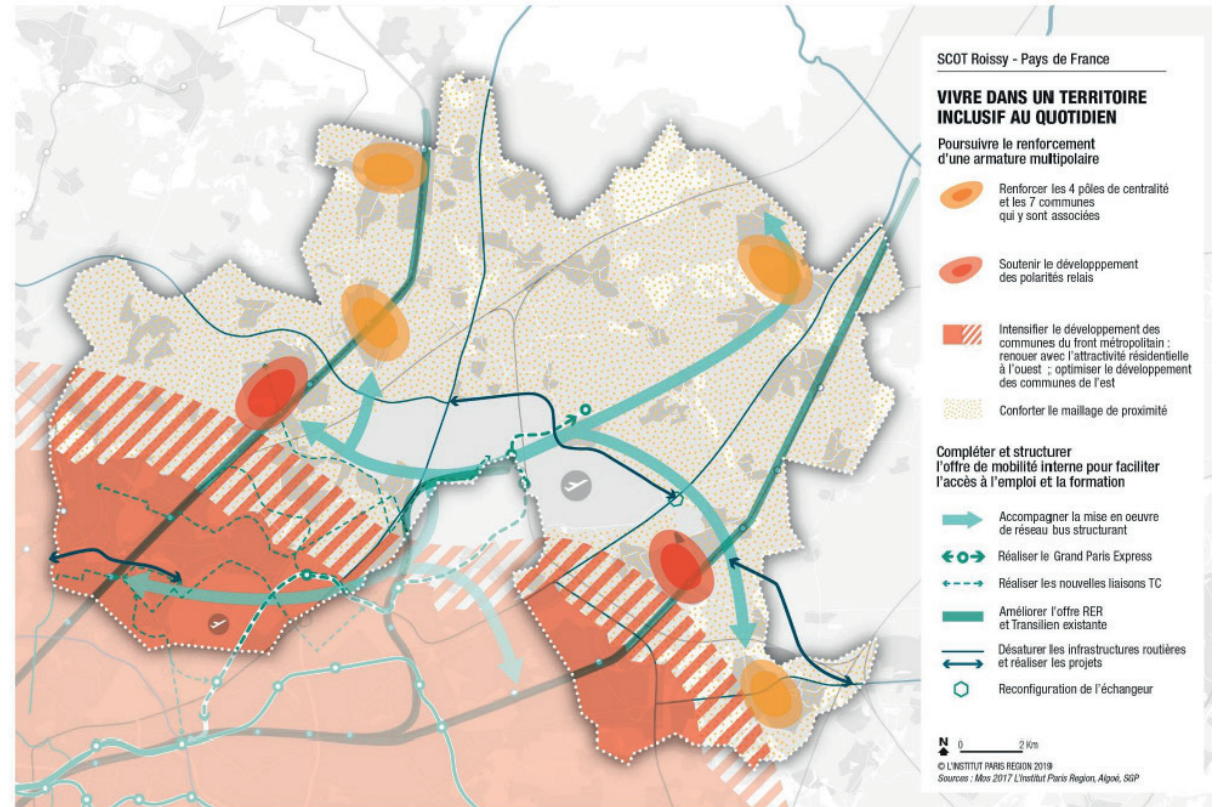


EXTRAIT DE LA CARTE DU PADD (SE REPORTER À LA PIÈCE N°2 DU PLU POUR PLUS DE DÉTAILS ET LA LÉGENDE)

La préservation et l'amélioration du cadre de vie sont d'ailleurs des axes forts de ce PADD cherchant notamment à favoriser les déplacements doux, assurer la qualité des franges urbaines et la cohérence des implantations urbaines...

Quant à la croissance démographique, le projet communal cherche aujourd'hui à dynamiser par la diversification de l'offre de logements pour accueillir des populations plus variées et faire valoir la mixité générationnelle (jeunes, jeunes ménages et seniors).

L'ensemble des dispositions prises à travers le PADD permettent ainsi à la commune de répondre pleinement aux objectifs fixés par le SCOT Roissy - Pays de France qui a rattaché Saint-Witz au pôle de centralité de Fosses et pour lequel le schéma « se fixe pour objectif d'en faire de véritables pôles urbains mixtes et d'affirmer leur rôle de polarisation du développement au sein de l'agglomération dans leur aire d'influence respective, en renforçant l'accueil de logements, d'emplois, de commerces et de services, et en particulier de services publics de proximité. »



CARTE DE SYNTHÈSE DE L'ORIENTATION 2 : UN TERRITOIRE INCLUSIF ET SOLIDAIRE QUI PERMET L'ACCOMPLISSEMENT DE TOUS LES PARCOURS DE VIE ET GARANTIT LA QUALITÉ DE VIE AU QUOTIDIEN

Source : SCOT Roissy - Pays de France - PADD - 2019

LES OBJECTIFS FONCIERS, DÉMOGRAPHIQUES ET DE LOGEMENTS

Les objectifs fixés à la commune par les documents de portée supérieure

Les objectifs fixés par le SCoT Roissy - Pays de France

Pour Saint-Witz, le SCoT Roissy - Pays de France fixe, en matière de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain, les prescriptions [Pxx - fait référence aux prescriptions du DOO] suivantes :

- Une augmentation de 10% de la densité humaine à horizon 2030 [P38],
- Une augmentation de 10% de la densité moyenne des espaces d'habitat [P39],
- Les capacités d'extension offertes à la commune sont les suivantes (capacités cumulables) :
 - Une capacité maximale de 50ha au sein des secteurs préférentiels localisés sur la carte "Une consommation maîtrisée des espaces" [P44]
 - Une capacité d'extension de l'ordre de 5% maximum de la superficie de l'espace urbanisé communal à utiliser dans un rayon de 2km de la gare de Fosses - Surveilliers [P46]
 - Une capacité d'extension de l'ordre de 5% maximum de la superficie de l'espace urbanisé communal [P47], à réaliser en continuité du tissu urbain existant et suffisamment denses pour participer à la lutte contre l'étalement urbain [P48]

En matière de logements, le SCoT n'émet pas de prescriptions détaillées et renvoie aux objectifs fixés par le PLHi.

Les objectifs fixés par le PLHi Roissy - Pays de France

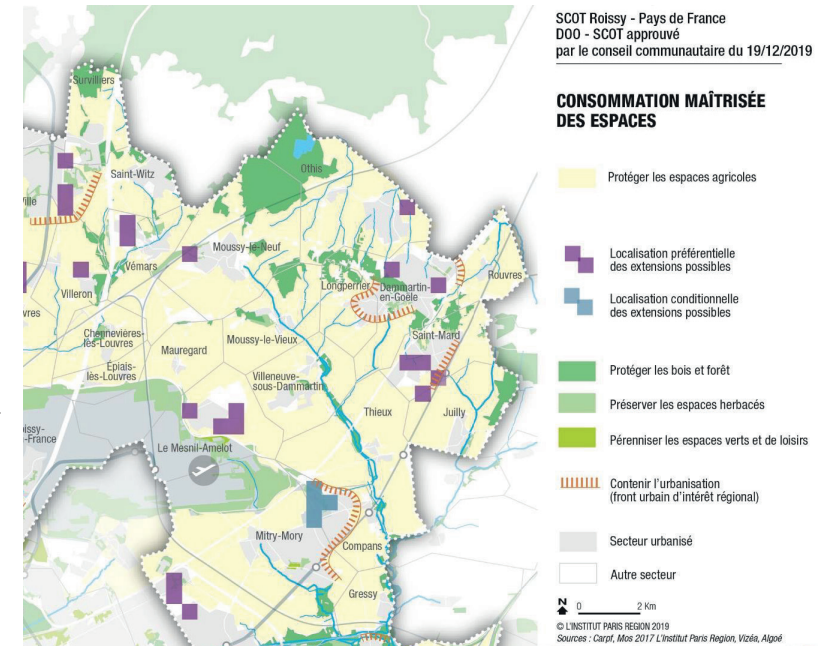
Pour la commune, le PLHi fixe la réalisation d'un minimum de 224 logements dont 33 LLS.

Ces objectifs sont fixés pour la période 2020-2025.

Rappel des objectifs fixés par le PADD

A travers son Projet d'Aménagement et de Développement Durables, la commune s'est fixée les objectifs de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain suivants :

- Diriger les efforts de densité :
 - Sur la partie actuellement urbanisée, avec la réalisation de minimum 150 logements à créer au sein du tissu urbain existant,
 - Par une densité moyenne minimale de 18 logements par hectare en extension.



EXTRAIT DE LA CARTE DU DOO : CONSUMMATION MAÎTRISÉE DES ESPACES

Source : SCoT Roissy - Pays de France - PADD - 2019



- Limiter la consommation foncière en extension pour les 10 ans à venir :
 - à moins de 10ha (9,8ha) pour l'accueil de nouveaux logements,
 - à «zéro» consommation à vocation économique.
- Améliorer, sur les dix années qui viennent, la densité d'habitat sur les espaces urbains existants en vue d'atteindre l'objectif du Schéma Directeur Régional d'Île-de-France (SDRIF), à savoir une augmentation des densités (humaine et d'habitat) de 10% à l'horizon 2030.

En termes de logements, la commune ambitionne la réalisation d'environ 340 à 350 nouveaux logements d'ici 2030.

La stratégie foncière et de logements du PLU et ses conséquences démographiques

La présente révision du PLU de Saint-Witz intervenant seulement 2 ans après l'approbation du document précédemment en vigueur, la révision a surtout consisté à prolonger, en termes de stratégie foncière, celle engagée par le PLU 2017.

En effet, celui-ci avait déjà recensé les disponibilités foncières au sein du tissu urbain existant, lesquelles ont été mises à jour par le présent document dans le diagnostic. Ce bilan a montré que deux des secteurs pointés n'étaient plus envisageables pour une densification résidentielle. Les autres - opérations CV1 et CV2 - viennent tout juste d'être livrés (ou sont en cours de livraison) et un dernier (opération Bourceret) a fait l'objet d'un dépôt de permis fin 2019. Ils entrent donc dans les objectifs du présent PLU. Pour le reste du village, le diagnostic a démontré que les différents lotissements qui constituent l'essentiel du village correspondent à des ensembles très cohérents, mais difficilement mobilisables pour de nouvelles constructions.

Enfin, la zone A Urbaniser (Opération de la Haie Jabeline) prévue au PLU 2017 a, elle aussi, fait l'objet d'un premier permis d'aménager. Elle est donc bien évidemment reconduite au nouveau PLU.

L'ensemble de ces opérations, détaillées dans le tableau ci-contre, représentent un potentiel de 340 à 350 logements (selon les variantes).

La commune ne souhaitant pas augmenter de manière significative sa population et ambitionnant une croissance cohérente autour de 2% par an, ces projets sont apparus suffisants pour les 10 années à venir.

Ils permettent en outre de répondre aux objectifs fixés par le PLHi et de participer au développement de l'offre de logements du territoire du SCoT, la commune faisant partie d'un pôle de centralité.

Ainsi, il n'y aura pas de consommation foncière supplémentaire au présent PLU par rapport au document précédemment en vigueur.

Population 2016	2387	OPTION 1			OPTION 2		
		Nbr log	Nbr my pers/men	total	Nbr log	Nbr my pers/men	total
Apport de l'opération de CV 1 (ex-UAb1):		39	2,5	98			
Apport de l'opération de CV 2 (ex-UAb1):		56	2,5	140			
Apport de l'opération de la Haie Jabline 1ère tranche (Zone AU) :							
95 lots de terrain à bâtir :		95	2,8	266			
50 maisons de ville :		50	2,8	140			
Apport de l'opération de la Haie Jabline 2ème tranche (zone AU) :							
Option 1 - 50 maisons de ville :		50	2,8	140			
Option 2 - 40 maisons de ville :					40	2,8	112
Apport de l'opération Bourceret (UAb):							
15 Maisons de ville		15	2,8	42			
45 Apt en résidence senior		45	1,5	68			
TOTAL		350		894	340		866
Prise en compte du point mort		46	2,5	115	46	2,5	115
TOTAL GENERAL		304		779	294		751
Population 2030 estimée				3166			3138



L'ajustement démographique au regard des différentes opérations

Pour essayer d'ajuster au mieux la projection démographique lié aux différents projets de logements portés par le PLU, la taille moyenne des ménages a été adaptée par opération.

Ainsi, les opérations de logements collectifs comprenant une offre mixte (petits et grands appartements) ont une taille moyenne de ménage positionnée à 2,5 permettant une moyenne entre les personnes seules, les couples et les familles.

Les maisons de ville et les maisons individuelles qui accueilleront préférentiellement des familles ont une taille moyenne de ménage projetée de 2,8. Enfin, les projets à vocation senior/intergénérationnelle accueilleront plutôt des petits ménages, avec une taille moyenne d'1,5 pers/mén.

L'ensemble des opérations devrait ainsi permettre l'accueil d'environ 866 à 894 nouveaux habitants.

L'adéquation de l'offre en équipements

L'offre d'équipements de la commune est suffisante à ce jour. Néanmoins, l'arrivée de près de 800 habitants supplémentaires d'ici 2030 va entraîner de nouveaux besoins en équipements. La commune est actuellement en cours d'étude pour la construction d'une maison de l'enfance qui libérera des locaux dans l'école primaire et dans la maternelle. Cela permettra ainsi de libérer deux classes en maternelle et 2 classes en primaire.

La consommation foncière liée à l'accueil de logements

La plupart des projets inscrits au présent PLU et présentés ci-avant, CV1, CV2 et opération Bourceret, se font au sein de l'enveloppe urbaine actuelle. Ils représentent 155 logements sur les 340 à 350 prévus soit environ 45% de l'offre réalisée en densification.

La zone AU quant à elle représente une consommation de 9,8ha pour l'accueil de 185 à 195 logements soit une densité d'environ 19 log/ha.

Le point mort

Le « point mort » correspond à une croissance nulle. Mais, si une croissance nulle correspond à la stabilité du nombre d'habitants sur plusieurs années, elle ne signifie pas pour autant l'absence de création de logements ; il faut tenir compte de plusieurs phénomènes comme le renouvellement urbain, la variation des résidences secondaires et des logements vacants mais aussi du desserrement, c'est-à-dire de la variation de la taille moyenne des ménages (nombre de personnes par logement).

Rappel des données nécessaires au calcul

- ▶ Nombre d'habitants (donnée Insee) | 2011 = 2603 ; 2016 = 2387
- ▶ Nombre de logements (donnée Insee) | 2016 = 943
- ▶ Nombre de résidences principales | 2016 = 871
- ▶ Taille moyenne des ménages | 2011 = 2,8 ; 2016 = 2,7.

L'évolution démographique montre une légère baisse du nombre d'habitants entre 2011 et 2016 (-216 habitants). Les derniers chiffres du recensement parus au 1er Janvier 2020 pour l'année 2017, fait état de 2383 habitants. Soit une stagnation entre 2016 et 2017.

Les chiffres pour l'année 2017 n'étant pas tous disponibles, notamment ceux des logements et au regard de la faible variation entre ces deux années, les différents calculs auront tous pour base les chiffres INSEE de l'année 2016.

On considère que le besoin lié au point mort (PM) correspond à la somme du besoin en logements dû au renouvellement urbain (RU), dû au desserrement des ménages (DE) et à la variation des résidences secondaires (RS) et des logements vacants (LV).

$$PM = RU + DE + RSLV$$

Besoin en logements dû au renouvellement urbain (RU)

On peut estimer que 0,5% du parc est susceptible de disparaître à Saint-Witz sur les 10 ans qui viennent. C'est un taux très inférieur au chiffre national (1,5%) mais il faut prendre en compte le fait que la majorité des logements sur la commune est récente (il y a peu de logements abandonnés, pas de logement insalubre).

$$RU = \text{Taux de dégradation} \times \text{nbr log. 2016}$$

$$RU = 0,5\% \times 943 = 4,7 \text{ soit } 5 \text{ logements}$$

Besoin en logements dû au desserrement (DE)

La taille moyenne des ménages (TMM) est estimée à 2,7 habitants par logement en 2016. C'est une taille encore importante sachant que la moyenne nationale était de 2,2 en 2016.

A Saint-Witz, on peut estimer que cette taille va légèrement diminuer notamment parce qu'elle suit le processus sociétal général de décohabitation, en particulier dans les opérations réalisées il y a une vingtaine d'années. Saint-Witz étant caractérisée par une succession d'opérations d'habitations, la commune est particulièrement touchée par ce phénomène. Néanmoins, le PLU prévoit de construire des logements répondant aux besoins de familles (pavillons et maisons de ville). Près de 200 logements sont prévus pour des familles sur les 350 projetés. Ainsi, ils devraient compenser la décohabitation à l'œuvre sur d'autres quartiers.

$$DE = (\text{pop ménages 2011/TMM 2016}) - (\text{pop ménages 2011/TMM 2011})$$

$$DE = (2603/2,7) - (2603/2,8)$$

$$DE = 964 - 929 = 35 \text{ logements}$$

On peut cependant anticiper une très légère baisse. En effet, sur la dernière période intercensitaire 2011-2016, la TMM a seulement baissé de 0,1 point (de 2,8 à 2,7) alors que la commune n'a réalisé pratiquement aucune construction dans cette période. Si cette tendance se poursuit et qu'elle est légèrement compensée par les nouvelles opérations, on pourrait raisonnablement estimer la diminution de la TMM de 0,1 point dans 10 ans (2030) pour s'établir sur une moyenne de 2,6 personnes/ménages (2,7 - 0,1).

$$LVRS = (LV+RS 2016) - (LV+RS 2011)$$

$$LVRS = (47+25) - (53+13)$$

$$LVRS = 72-66 = 6 \text{ logements}$$

Augmentation/diminution des résidences secondaires, logements vacants, logements occasionnels (LVRS)

Au regard de l'évolution des dernières années, le phénomène a tendance à retirer des logements du parc principal plutôt que d'en réinjecter, créant un besoin supplémentaire.

En conclusion

On peut ainsi estimer qu'une croissance démographique nulle nécessiterait la création de 46 logements supplémentaires pour les dix années à venir sur le territoire communal pour maintenir la population en place.

$$PM = RU + DE + RSLV$$

$$PM = 5 + 35 + 6 = 46 \text{ logements}$$



Comment le point mort est-il pris en compte dans le calcul de logements et de la population?

En règle générale, un point mort positif (+XX log.) est intégré comme un potentiel de logements supplémentaires à réaliser pour compenser les phénomènes décrits ci-dessus.

Or, à Saint-Witz, la commune souhaitant garder une croissance démographique mesurée et son objectif de logements étant relativement élevé, elle n'a pas la nécessité de compenser ce point mort.

C'est pourquoi, le point mort n'est pas ajouté mais déduit du potentiel offert par l'ensemble des opérations.

Une partie de l'offre de nouveaux logements servira donc à maintenir la population en place tandis que le reste apportera de la croissance. Ce sont les 294 à 304 logements restants après déduction des 46 logements du point mort qui constituent donc le véritable potentiel de croissance pour les 10 prochaines années.

En termes démographiques et pour ajuster l'estimation du nombre d'habitants supplémentaires à horizon 2030, il a été choisi une taille moyenne des ménages à 2,5. Un chiffre qui reflète le profil de ces potentiels départs (enfants des ménages, ménages vieillissant passant leur résidence principale en résidence secondaire ou partant dans une autre ville, départ d'un des conjoints...). Cela porte à environ 115, le nombre d'habitants en moins relatifs à l'absence de compensation du point mort.

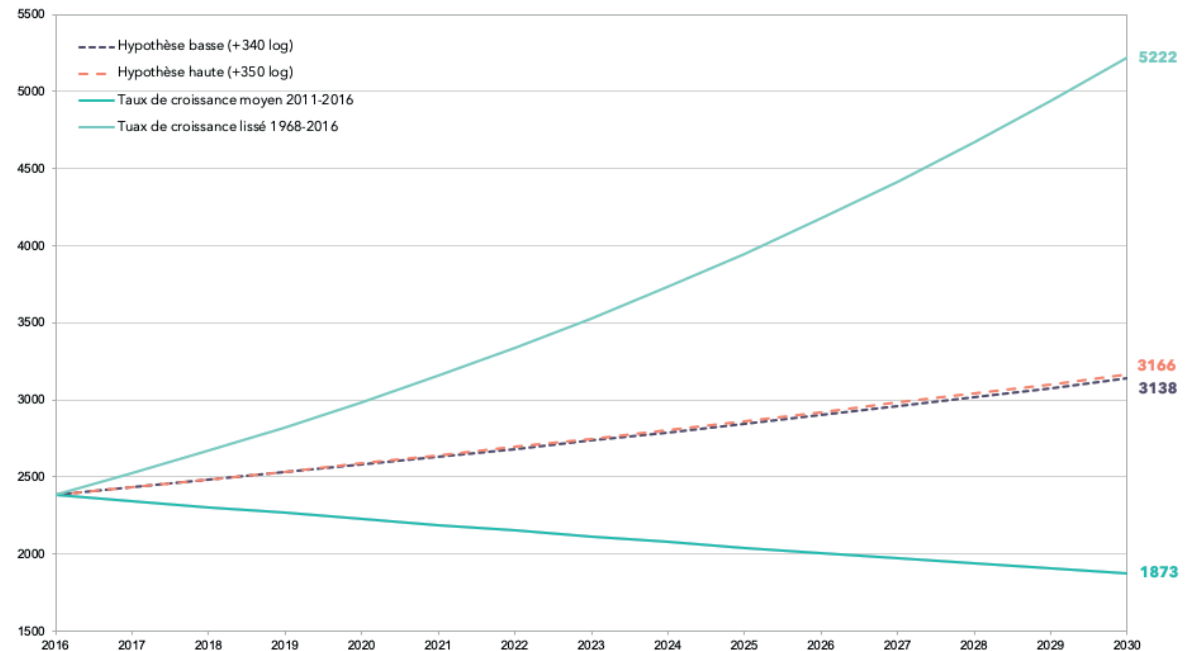
La croissance démographique projetée

Le scénario démographique envisagé suite à la création de 340 à 350 logements apporterait 866 à 894 supplémentaires. Moins les départs éventuels liés aux mouvements de population notamment estimée par le point mort, Saint-Witz compterait en 2030 751 à 779 habitants supplémentaires soit une population estimée à 3138 habitants pour l'hypothèse basse et 3166 habitants pour l'hypothèse haute.

Ainsi, le taux de croissance annuel moyen ambitionné pour les 10 années à venir est d'environ 2% (1,97 pour la tendance basse et 2,04 pour la tendance haute).

Ce taux est cohérent avec les ambitions communales de renouer avec une croissance en berne depuis 2011 et qui, si elle se poursuivait, entraînerait la commune en dessous du seuil des 2000 habitants en 2030.

Néanmoins, la croissance projetée pour 2030 reste bien inférieure à ce que la commune a connu dans certains période. La croissance annuelle moyenne lissée sur les 50 dernière années (1968-2016) donnant un taux de 5,75%.



L'absence d'extension à vocation économique

Comme au PLU 2017, la commune n'a pas de projet à vocation économique et préfère, à court et moyen terme, se concentrer sur la densification de ces zones existantes (16 000m² notamment encore disponible en dent creuse) et la requalification de certaines zones anciennes comme celle de Fosses - Saint-Witz en limite Nord-ouest du territoire.

La CARPF porte actuellement un projet de nouvelles zones d'activités au Sud-ouest du territoire. Néanmoins, à ce stade de la révision du PLU, le projet n'est pas suffisamment avancé pour être inscrit dans le projet communal. Il devra donc faire l'objet d'une procédure particulière, le moment venu, pour être intégré au PLU.

La satisfaction des objectifs fonciers, démographiques et de logements fixés par le PADD et leur compatibilité au regard des objectifs fixés par les documents supra-communaux

Les objectifs fixés par le PADD

■ Diriger les efforts de densité :

- Sur la partie actuellement urbanisée, avec la réalisation de minimum 150 logements à créer au sein du tissu urbain existant,
- Par une densité moyenne minimale de 18 logements par hectare en extension.

Le projet répond au PADD en prévoyant la réalisation de 155 logements au sein de l'enveloppe urbaine actuelle (Opérations CV1, CV2 et Bourceret).

En extension, la densité moyenne projetée est de 19 log/ha.

■ Limiter la consommation foncière en extension pour les 10 ans à venir :

- à moins de 10ha (9,8ha) pour l'accueil de nouveaux logements,
- à «zéro» consommation à vocation économique.

Le projet inscrit une zone AU à vocation résidentielle est de 9,8ha et aucune extension n'est prévue à vocation économique.

- Améliorer, sur les dix années qui viennent, la densité d'habitat sur les espaces urbains existants en vue d'atteindre l'objectif du Schéma Directeur Régional d'Île-de-France (SDRIF), à savoir une augmentation des densités (humaine et d'habitat) de 10% à l'horizon 2030.

Voir détail page suivante.



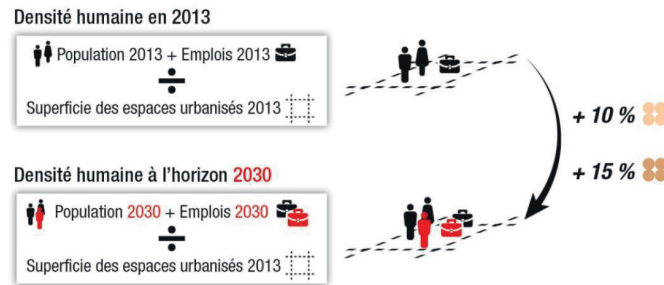
Les objectifs fixés par le SCOT

Le tableau ci-contre indique l'ensemble des chiffres pris pour les calculs qui vont suivre.

Augmentation de 10% de la densité humaine à horizon 2030 [P38]

MODE DE CALCUL DU SCOT

"La densité humaine de référence s'entend comme la somme de la population et du nombre d'emplois rapportée à la surface des espaces urbanisés « au sens strict » à la date d'approbation du SDRIF. La densité humaine visée à l'horizon 2030 correspond à la somme de la population et du nombre d'emplois projetés à l'horizon 2030 rapportée à la surface des espaces urbanisés « au sens strict » à la date d'approbation du SDRIF."



Selon le SCOT (Rapport de présentation, justification des choix) et sur la base du SDRIF, puisque la prescription indique bien que la densité de référence est celle à la date d'approbation du SDRIF, la densité humaine 2013 pour Saint-Witz est de **22**.

L'objectif en découlant pour 2030 est donc de **24**.

DENSITÉ HUMAINE 2030

La démonstration ci-dessous est faite sur l'hypothèse haute (option 1) dans le tableau ci-contre mais le calcul a également été réalisé pour l'hypothèse basse (option 2).

$$\left(\text{Pop 2030} + \text{Emplois 2030} \right) / \text{Surf espaces urbanisés 2013}$$

$$(3166 + 1224) / 164,9 = 26,6$$

* L'emploi en 2030 a été estimé au même niveau que 2016 puisque la commune n'augmente pas les surfaces à vocation économique. De plus, comme les activités présentes sur le territoire font l'objet d'un turnover relativement important, le maintien du chiffre actuel a semblé relativement cohérent.

On peut ainsi constater que le projet de Saint-Witz répond à l'objectif d'augmentation de 10% de la densité humaine des espaces urbanisés, avec une densité prévue dépassant 26 au regard d'un objectif à 24.

			Option 1	Option 2
2013	Nbr logements*	962		
	Nbr habitants*	2497		
	Nbr emplois**	1113		
	Espace d'habitat (ha)**	94,8		
	Espaces urbanisés (ha)**	164,9		
OPERATIONS PREVUES PAR LE PLU	Opération CV1 + CV2	Nbr logements supp. 95 Nbr habitants supp. 238		
	Opération Bourceret	Nbr logements supp. 60 Nbr habitants supp. 110		
	Opération Haie Jabeline (AU)	Nbr logements supp. 195 Nbr habitants supp. 546	185	518
	Surface urbaine supp. prévue (AU) à vocation d'habitat (ha)	9,8		
	Surface urbaine supp. prévue (AU) à vocation éco (ha)	0		
Base 2016	Nbr logements 2016	943		
	Nbr habitants 2016	2387		
2030	Nbr logements brut estimé 2030		1293	1283
	Prise en compte du renouvellement urbain		-5	-5
	Total logements estimés 2030		1288	1278
	Nbr habitants brut estimé 2030		3281	3253
	Prise en compte du point mort		-115	-115
	Total habitants estimés 2030		3166	3138
	Nbr emplois estimé 2030	1224		
	Espace d'habitat 2030 (ha)	104,6		
	Espaces urbanisés 2030 (ha)	174,7		

* Source : INSEE, RGP 2013

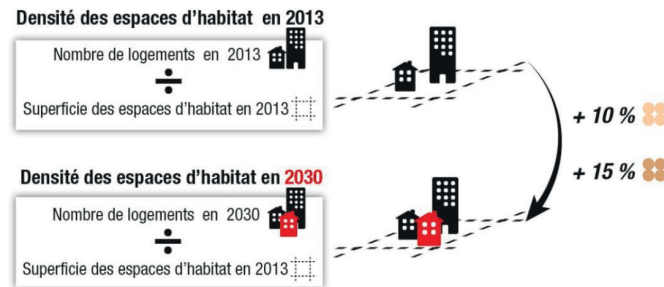
** Source : Référentiel territorial du SDRIF

			Option 1	Option 2
DENSITE HUMAINE DES ESPACES URBANISES	Densité humaine 2013 (Source SCOT - Base SDRIF)	22,0		
	Objectif densité humaine 2030 +10%	24,0		
	Densité humaine 2030		26,6	26,5

Augmentation de 10% de la densité moyenne des espaces d'habitat [P39]

MODE DE CALCUL DU SCoT

" La densité des espaces d'habitat de référence s'entend comme le rapport entre le nombre de logements et la superficie de l'ensemble des espaces d'habitat à la date d'approbation du SDRIF. La densité des espaces d'habitat visée à l'horizon 2030 correspond au nombre de logements réalisés en 2030 rapportés à la superficie de l'ensemble des espaces d'habitat à la date d'approbation du SDRIF. Les espaces d'habitat au sens du SDRIF, correspondent aux surfaces occupées part de l'habitat individuel ou collectifs. Ils incluent les espaces privés et espaces communs."



Selon le SCoT (Rapport de présentation, justification des choix) et sur la base du SDRIF, puisque la prescription indique bien que la densité de référence est celle à la date d'approbation du SDRIF, la densité des espaces d'habitat en 2013 pour Saint-Witz est de **10**.

L'objectif en découlant pour 2030 est donc de **11**.

DENSITÉ DES ESPACES D'HABITAT 2030

La démonstration ci-dessous est fait sur l'hypothèse haute (option 1) dans le tableau ci-contre mais le calcul a également été réalisée pour l'hypothèse basse (option 2).

$$\text{Nbr log 2030 / Surf espaces d'habitat 2013}$$

$$1288 / 94,8 = 13,6$$

		Option 1	Option 2
DENSITE DES ESPACES D'HABITAT	Densité habitat 2013 (Source SCoT - Base SDRIF)	10,0	
	Objectif densité habitat 2030 +10%	11,0	
	Densité habitat - Projection 2030	13,6	13,5

Sur la densité des espaces d'habitat, le projet de Saint-Witz répond à l'objectif d'augmentation de 10% du SCoT, avec une densité de prévue de 13,6 au regard d'un objectif à 11.



Les capacités d'extension offertes

Le SCoT permet :

- ▶ "Une capacité maximale de 50ha au sein des secteurs préférentiels localisés sur la carte "Une consommation maîtrisée des espaces" [P44]
- ▶ Une capacité d'extension de l'ordre de 5% maximum de la superficie de l'espace urbanisé communal à utiliser dans un rayon de 2km de la gare de Fosses - Survilliers [P46]
- ▶ Une capacité d'extension de l'ordre de 5% maximum de la superficie de l'espace urbanisé communal [P47], à réaliser en continuité du tissu urbain existant et suffisamment denses pour participer à la lutte contre l'étalement urbain [P48]"

En 2016, l'espace urbanisé communal est estimé à 172,5 ha. Selon les prescriptions du SCoT, la commune aurait droit à une extension de 5% à réaliser dans le rayon de 2km de la gare de Fosses - Survilliers et à une extension de 5% à réaliser en continuité de l'espace urbain existant.

$$172,5 \times 0,05 = 8,6\text{ha}$$

Le PLU n'a inscrit aucun projet à proximité du secteur de la gare. Ainsi, ni les 50ha (localisés à proximité de la gare également), ni les 5% d'augmentation ne seront utilisés à l'échelle du présent PLU.

Par contre, le PLU prévoit une zone AU (entourée en rouge sur la photo ci-contre) en extension du village et à vocation résidentielle. Sa surface est de 9,8ha. Bien que légèrement supérieure à la surface octroyer par le SCoT de 8,6ha, cette zone est une parcelle complète qu'il apparaissait incohérent de morceller. Déjà encerclée par l'urbanisation, elle s'insérera pleinement dans le tissu urbain actuel et viendra naturellement compléter la zone urbaine. De plus, la commune n'utilisant pas ces autres potentialités, elle reste économe en espace. Rappelons d'ailleurs que la densité prévue sur la zone est de 19log/ha.

La parcelle dans son intégralité fait 11ha mais seuls 9,8 ha sont voués à l'accueil de constructions. 1,2ha sont réservés à l'aménagement de la continuité de l'espace vert de la cascade des étangs. (Voir les justifications du zonage pour plus de détails)

Les objectifs fixés par le PLHi Roissy - Pays de France

Le PLHi fixe la réalisation d'un minimum de 224 logements dont 33 LLS pour la période 2020-2025.

Avec un objectif de 340 à 350 logements supplémentaires à horizon 2030, la commune satisfait pleinement aux objectifs du PLHi.

Pour ce qui est des LLS, là aussi la commune satisfait aux prescriptions puisqu'elle accueillera 72 logements locatifs aidés. De plus, selon les prestations choisies, l'opération Bourceret, avenue des Joncs pourrait elle aussi réaliser quelques logements locatifs sociaux, lesquels viendraient augmenter les chiffres prévus ci-contre.



LOCALISATION DE LA ZONE AU PAR RAPPORT AU VILLAGE ACTUEL

	Nbr log	Dont LLS prévus
Apport de l'opération de CV 1 (ex-UAb1):	39	39
Apport de l'opération de CV 2 (ex-UAb1):	56	33
Apport de l'opération de la Haie Jabline 1ère tranche (Zone AU) :		
95 lots de terrain à bâtir :	95	0
50 maisons de ville :	50	0
Apport de l'opération de la Haie Jabline 2ème tranche (zone AU) :		
40 ou 50 maisons de ville :	50	0
Apport de l'opération Bourceret (UAb):		
15 Maisons de ville	15	?
45 Apt en résidence senior	45	?
TOTAL	350	72

EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD ET LES OAP

Orientation 1 : Un village dynamique qui continue de se réinventer

A travers cette orientation, la stratégie portée par le PADD vise à relancer la dynamique démographique suite à la légère décroissance des cinq dernières années et au phénomène de vieillissement qui tend à s'installer.

Les objectifs sont donc, d'une part d'accueillir de nouveaux logements et d'autre part d'assurer un niveau d'équipements et de services satisfaisants. Il faut d'ailleurs rappeler que Saint-Witz faisant partie d'un pôle de centralité dans le SCoT, elle se doit de participer pleinement aux objectifs de logements et de niveau de service du territoire.

Pour satisfaire à la diversité des parcours résidentiels, la commune ambitionne l'accueil d'environ 340 à 350 nouveaux logements d'ici 2030 soit un taux de croissance annuel moyen d'environ 2%, cohérent avec la capacité des équipements présents et le maintien de la qualité du cadre de vie.

Comme demandé par le SCoT, l'offre sera diversifiée et notamment tournée vers les jeunes en début de parcours résidentiel (110 à 115 maisons de ville ainsi que 95 appartements) qui peinent à trouver une offre satisfaisant leur budget et leurs exigences quant à la qualité du cadre de vie ou encore au seniors qui souhaitent quitter leur logement mais rester sur la commune. Une résidence senior pourrait trouver sa place dans le centre bourg pour répondre aux besoins de cette population spécifique.

Ces objectifs inscrits au PADD sont également portés par les OAP qui cherchent notamment à assurer une diversité de l'offre et à optimiser la ressource foncière.

En matière d'équipements, la stratégie portée par le PLU vise à mieux organiser le cœur de bourg et à donner plus d'accessibilité et de visibilité aux équipements.

La municipalité a pour projet de construire une maison de l'enfance regroupant l'accueil de loisirs et la crèche pour former, avec les écoles, un pôle cohérent dédié à l'enfance. Ce nouveau bâtiment permettra aussi de libérer des salles de classe destinées à accueillir des élèves plus nombreux. Ce projet devrait voir le jour à l'horizon 2023.

Dans un deuxième temps, une nouvelle mairie sera érigée, plus fonctionnelle et mieux adaptée aux fonctions actuelles et futures d'une mairie, sur un site identitaire du territoire, soit la place Isabelle de Vy, soit le site marqué par la présence de deux éléments de patrimoine que sont l'ancien moulin et le phare aéronautique.

Ces évolutions doivent permettre également d'améliorer l'accessibilité aux équipements collectifs aujourd'hui trop concentrés et fonctionnant dans un contexte malaisé. Il est d'ailleurs projeté de créer un nouvel accès au groupe scolaire par la création d'une voie entre la rue de Montmélian et la rue des Moulins à Vent.



Cette orientation inscrit également des objectifs visant à répondre aux besoins quotidiens des habitants en matière de commerces, services et équipements. Déjà bien pourvue comme l'a démontré le diagnostic, il s'agira d'assurer la poursuite de la mixité fonctionnelle au sein du cœur de village : habiter, travailler, consommer, se cultiver, se divertir... Parallèlement, lors qu'ils constituent une véritable polarité au sein du fonctionnement urbain, le projet cherche aussi à renforcer les zones d'équipements plus spécifiques, notamment celles à vocation de sport et de loisirs.

S'inscrivant dans les orientations du SCoT qui souhaite améliorer le développement des mobilités durables, le PLU a également pris des objectifs pour améliorer le partage de l'espace public, diminuer la place de la voiture et favoriser les mobilités douces. Mais ces objectifs visent aussi à réduire les consommations énergétiques et améliorer la convivialité des espaces publics. Ce sont des objectifs qui sont également portés par les OAP qui prescrivent des cheminements doux à réaliser et des connexions à construire avec l'existant.

Enfin, à l'ère du tout numérique, c'est au quotidien que l'on a besoin d'un réseau numérique performant. Desservie par la fibre, la commune s'engage à soutenir le développement et l'accès à cette technologie.

Orientation 2 : Un territoire actif et ouvert sur son territoire élargi

La stratégie portée par cette seconde orientation vise à améliorer les liaisons et les points de contact avec le territoire élargi mais surtout à maintenir l'équilibre entre les différentes activités de son territoire.

Sur la connexion avec le territoire élargi, le PADD s'attache notamment à l'échangeur avec l'A1, côté Est, qui est source de nuisances et d'insécurité. L'objectif est là de pouvoir engager le dialogue avec les différents acteurs partenaires de la commune (instances administratives concernées, aménageurs, opérateurs...) pour trouver des solutions : limiter les engorgements quotidiens, mieux gérer l'intersection avec la route de Vémars (D16) à la sortie du péage, améliorer la desserte de la zone hôtelière, qui oblige aujourd'hui à entrer dans le village de Saint-witz jusqu'au rond-point du lycée.

En continuité des objectifs du SCoT et des objectifs pris dans la première orientation, la commune poursuit son engagement en faveur des mobilités plus durables comme le covoiturage et la création de liens doux avec les territoires voisins, comme le Tour de Plaine ou le chemin dit du Pavé des Ermites qui relie le cœur du village à Survilliers.

L'objectif de cette orientation est également de rendre le territoire plus lisible en réaffirmant la perpendiculaire est/ouest qui est l'axe historique du territoire et le support des sites urbains. Il s'agira notamment d'améliorer l'entrée de ville, depuis les échangeurs de l'A1 jusqu'au rond-point du lycée, de mieux définir les limites du front urbain d'intérêt régional inscrit dans le SCOT pour assurer une meilleure lisibilité paysagère et une réciprocité fonctionnelle entre espace construit et espace rural et enfin d'améliorer la traversée du village, en particulier au niveau des principaux carrefours, afin

d'assurer une meilleure accessibilité des espaces et de sécuriser la traversée.

Cette orientation porte également les objectifs tournés vers le soutien à l'économie locale. La commune souhaite en particulier valoriser et conforter les zones d'activités existantes, à l'Ouest de l'autoroute mais aussi la zone hôtelière à l'Est. En écho aux prescriptions du SCoT et à son rôle de polarité, les objectifs visent également à pérenniser l'accueil de commerces et services dans le cœur de village qui répondent aux besoins quotidiens des habitants et qui sont aussi bien des maillons de l'économie Wezienne, que des vecteurs de lien social et de convivialité au sein du village.

Les objectifs communaux visent également l'économie agricole, encore présente sur le territoire et pour laquelle la commune veillera à assurer les conditions de maintien et/ou de développement des activités.

Enfin et pour assurer la réussite de l'ensemble des entreprises, l'accès à un réseau numérique performant est indispensable. Desservie par la fibre, la commune favorisera autant que possible l'accès à cette technologie.

Orientation 3 : Une commune attentive à son environnement et à son patrimoine

La troisième et dernière orientation du PADD vise à maintenir la qualité du cadre de vie de Saint-Witz, en cohérence avec l'orientation du SCoT "Valoriser les paysages et le patrimoine".

Les objectifs qui en découlent sont notamment la protection de la mosaïque paysagère et des écosystèmes présents sur le territoire. Ainsi, le PLU vise à préserver le paysage communal et sa diversité : milieux agricoles aux paysages ouverts de champs cultivés ; milieux boisés plus fermés et intimes ; milieux agro-naturels, transitions entre espaces urbains et espaces agricoles.

Le territoire ne présente pas de véritables sensibilités écologiques mais les espaces boisés au nord et à l'Est du territoire forment une continuité avec ceux des territoires voisins et sont repérés comme une continuité boisée de la trame verte et bleue du SCoT. A ce titre, ces espaces doivent être préservés afin d'assurer la pérennité de leur fonctionnalité. Il en va de même des continuités herbacées également désignées par le SCoT.

L'un des objectifs pris par le PADD est aussi de préserver et d'accompagner la mise en valeur du site géologique, tout à fait exceptionnel, du Guépelle, sur lequel le Département souhaite ouvrir un site pédagogique permettant d'appréhender la stratigraphie du bassin de Paris, la sédimentologie, la paléontologie, et de l'histoire de la carrière, sans oublier les aspects faunistiques et floristiques grâce aux différents milieux présents.

La stratégie communale s'appuie sur ses atouts paysagers et vise à renforcer le traitement des franges urbaines et à préserver la qualité des panoramas. En effet, fragilisé par 50 années d'anthropisation (autoroute, hangar logistique...), le paysage Wézien est un ensemble sensible qui doit faire l'objet d'une attention particulière. Les objectifs sont donc notamment d'améliorer et de protéger les vues



qualitatives et identitaires comme l'Ecu d'Or et les Longs Lieux à l'Est ; et, à l'Ouest, les vues depuis le Montoir Saint Nicolas sur l'axe historique et le site du Guépelle.

La frange végétale de la Cascade des étangs qui assure l'intégration ouest du village doit elle aussi être préservée et renforcée.

Quant au Front Urbain d'Intérêt Régional (FUIR), épaisseur agro-naturelle de contact entre la ville et les espaces ruraux, situé à l'Ouest du territoire, le PADD prend pour objectif de poursuivre son affirmation et sa structuration. Le paysage le long de la RD317 doit aussi être mieux travaillé pour assurer la qualité de la traversée urbaine.

Le PADD s'attache également à préserver le patrimoine bâti, avec comme objectifs de repérer et valoriser le petit patrimoine (lavoir, chapelle, fontaine, moulin...) et de mettre en valeur du site du moulin et du phare aéronautique par le projet de nouvelle mairie.

+ B. Justification du dispositif réglementaire



EXPOSÉ SYNTHÉTIQUE DES MOYENS RÉGLEMENTAIRES MIS EN OEUVRE POUR RÉPONDRE AUX OBJECTIFS DU PADD

Orientation 1 : Un village dynamique qui continue de se réinventer

RÉSUMÉ DES OBJECTIFS DU PADD

- ⇒ Accueillir de nouveaux logements : 340 à 350 nouveaux logements d'ici 2030.
- ⇒ Une offre en logements diversifiée et notamment tournée vers les jeunes en début de parcours résidentiel (110 à 115 maisons de ville ainsi que 95 appartements) et les seniors.
- ⇒ Mieux organiser le cœur de bourg et donner plus d'accessibilité et de visibilité aux équipements.
- ⇒ Répondre aux besoins quotidiens des habitants en matière de commerces, services et équipements : assurer la poursuite de la mixité fonctionnelle au sein du cœur de village : habiter, travailler, consommer, se cultiver, se divertir...
- ⇒ Renforcer les zones d'équipements plus spécifiques, notamment celles à vocation de sport et de loisirs.
- ⇒ Améliorer le partage de l'espace public, diminuer la place de la voiture et favoriser les mobilités douces.
- ⇒ Soutenir le développement et l'accès à la fibre.

MOYENS RÉGLEMENTAIRES MIS EN OEUVRE

- ⇒ La stratégie foncière et de logements portées par le PLU s'appuie sur un repérage fin des disponibilités et des projets en cours. Lorsque cela été nécessaire, ces projet sont encadrés par un zonage spécifique UAb au sein du tissu urbain actuel, AU en extension. Cette dernière est aussi bordée par une OAP qui préconise un nombre de logements à réaliser en cohérence avec les objectifs portés par le PADD.
- ⇒ L'OAP formule des prescriptions visant à optimiser la ressource foncière, proposer des formes et des typologies urbaines diversifiées. Une attention a été portée à l'intégration paysagère, la prise en compte des cheminements doux, l'aménagement qualitatif des espaces publics, la gestion des eaux pluviales...
- ⇒ Les secteurs UE, réservés aux équipements publics visent à permettre la réalisation des projets d'équipements (nouvelle mairie, nouveaux locaux publics à la place de l'ancienne mairie, équipements sportifs...)
- ⇒ Les OAP préconisent la création de cheminements doux et cherchent à minimiser la place de la voiture.
- ⇒ Le règlement prévoit le renforcement de l'offre de stationnement en inscrivant des obligations en matière de stationnement sur les parcelles privatives mais aussi sur l'espace public dans le cadre d'opérations d'ensemble notamment pour le stationnement des véhicules visiteurs afin de mieux partager l'espace public.
- ⇒ Les choix de développement en renforcement de l'enveloppe urbaine existante et à proximité du bourg participent à favoriser les modes de déplacements doux.
- ⇒ Les zones urbaines proposent un règlement assurant une mixité fonctionnelle (commerce, artisanat, bureaux, habitations) sous réserve que les activités n'engendrent pas de nuisances pour les habitations.
- ⇒ Le règlement des zones U & AU impose la réalisation des dispositifs pour l'accueil de la fibre.



Orientation 2 : Un territoire actif et ouvert sur son territoire élargi

RÉSUMÉ DES OBJECTIFS DU PADD

- ⇒ Engager le dialogue avec les différents acteurs partenaires de la commune pour trouver des solutions aux problèmes liés à l'échangeur Est de l'A1.
- ⇒ Poursuivre l'engagement en faveur des mobilités plus durables comme le covoiturage et la création de liens doux avec les territoires voisins.
- ⇒ Rendre le territoire plus lisible en réaffirmant la perpendiculaire est/ouest.
- ⇒ Améliorer l'entrée de ville, depuis les échangeurs de l'A1 jusqu'au rond-point du lycée.
- ⇒ Mieux définir les limites du front urbain d'intérêt régional inscrit dans le SCOT
- ⇒ Améliorer la traversée du village, en particulier au niveau des principaux carrefours.
- ⇒ Valoriser et conforter les zones d'activités existantes.
- ⇒ Pérenniser l'accueil de commerces et services dans le cœur de village.
- ⇒ Veiller à assurer les conditions de maintien et/ou de développement des activités agricoles.
- ⇒ Assurer l'accès à un réseau numérique performant.

MOYENS RÉGLEMENTAIRES MIS EN OEUVRE

- ⇒ La plupart des objectifs inscrits dans cette orientation ne trouvent pas de traduction réglementaire au PLU. Ils constituent plutôt une feuille de route des points à améliorer soit par la commune seule, soit en concertation avec les autres acteurs du territoire.
- ⇒ Le Front Urbain d'Intérêt Régional (FUIR) inscrit au SCoT ainsi qu'un Front Urbain d'Intérêt Local (FUL) sont reportés sur le plan de zonage.
- ⇒ Les zones d'activités bénéficient de classements spécifiques selon leurs segments économiques : Ueco, UECO-a, Ueco-b, UH, afin d'assurer un règlement adapté aux besoins des différentes activités.
- ⇒ Les zones urbaines proposent un règlement assurant une mixité fonctionnelle (commerce, artisanat, bureaux, habitations) sous réserve que les activités n'engendrent pas de nuisances pour les habitations.
- ⇒ Les zones agricoles sont classées en zone A ou Ap (agricole protégé). Ce dernier n'est pas constructible afin de conserver les secteurs paysagers sensibles. Néanmoins, le PLU à veiller à inscrire les zones "actives" (centre équestre, projet d'implantation de bâtiment) en zone A. La zone A stricte permet l'évolution des activités existantes voire l'accueil de nouvelles exploitations.
- ⇒ Le règlement des zones U à vocation économique impose la réalisation des dispositifs pour l'accueil de la fibre.

Orientation 3 : Une commune attentive à son environnement et à son patrimoine

RÉSUMÉ DES OBJECTIFS DU PADD

- ⇒ Préserver le paysage communal et sa diversité : milieux agricoles aux paysages ouverts de champs cultivés ; milieux boisés plus fermés et intimes ; milieux agro-naturels, transitions entre espaces urbains et espaces agricoles.
- ⇒ Protéger les espaces boisés au nord et à l'Est du territoire et la continuité avec ceux des territoires voisins ainsi que les continuités herbacées.
- ⇒ Préserver et d'accompagner la mise en valeur du site géologique du Guépelle.
- ⇒ Améliorer et protéger les vues qualitatives et identitaires.
- ⇒ Préserver et renforcer la frange végétale de la Cascade des étangs
- ⇒ Poursuivre l'affirmation et la structuration du Front Urbain d'Intérêt Régional (FUIR).
- ⇒ Repérer et valoriser le petit patrimoine (lavoir, chapelle, fontaine, moulin...)
- ⇒ Mettre en valeur du site du moulin et du phare aéronautique par le projet de nouvelle mairie.

MOYENS RÉGLEMENTAIRES MIS EN OEUVRE

- ⇒ Les espaces boisés sont inscrits en zone N (naturelle) où les occupations et utilisations du sol sont très fortement limitées. Ils sont par ailleurs assortis d'une protection en EBC (Espace Boisé Classé) afin d'assurer leur conservation.
- ⇒ Les lisières boisées des massifs de plus de 100ha sont protégées. Dans une bande de 50m matérialisée sur le zonage, le règlement du PLU reprend à son compte les dispositions du SCoT et limite les constructions possibles à celles qui visent à mettre en valeur ou à gérer durablement ces espaces.
- ⇒ Le site du Guépelle bénéficie d'un classement spécifique, Ng, qui vise à assurer sa préservation mais aussi l'implantation mesurée d'équipements liés à la mise en valeur du site ou à l'accueil du public.
- ⇒ Le Front Urbain d'Intérêt Régional (FUIR) inscrit au SCoT ainsi qu'un Front Urbain d'Intérêt Local (FUL) sont reportés sur le plan de zonage.
- ⇒ Les zones agricoles sont classées en zone A ou Ap (agricole protégé). Ce dernier n'est pas constructible afin de conserver les secteurs paysagers sensibles et les vues identitaires.
- ⇒ Le petit patrimoine bâti à fait l'objet d'un repérage reporté au plan de zonage.
- ⇒ Le site du moulin et du phare aéronautique intègre la zone UE, réservée aux équipements publics, afin d'engager la réflexion sur la réalisation d'une future mairie.
- ⇒ La cascade de étangs est classée en zone naturelle. La partie de la zone d'urbanisation future qui se trouvera en continuité de cet espace a également été classé en zone N afin d'assurer la poursuite de l'aménagement actuel et l'intégration des futures constructions. Il s'agit également de proposer un véritable continuité qualitative d'espace vert public.
- ⇒ Les zones humides avérées ont été inscrites sur les plans de zonage et des prescriptions particulières sont prises par le règlement afin d'assurer la préservation de ces milieux.
- ⇒ Le règlement prévoit un recul obligatoire des abords des cours d'eau (15m) afin de préserver les berges de toutes constructions ou installations.



EXPOSÉ DES PRINCIPES DE DÉLIMITATION DES ZONES

Délimitation détaillée des zones urbaines

La zone UA

Description et vocation de la zone

La zone UA correspond au noyau ancien du village. Elle s'inscrit de part et d'autre de la RD10 (rue de Paris).

La placette commerciale, qui constitue l'une des polarités du village et dont le rôle est plus structurant, est différenciée par un sous-secteur de UA (UAa).

La zone comprend aussi un sous-secteur UAb correspondant à un projet de densification. Ce dernier pourrait notamment accueillir une résidence seniors ou un projet de logements intergénérationnels.

La zone UA doit permettre de répondre aux objectifs définis par le PADD comme :

- Répondre aux besoins quotidiens des habitants,
- Satisfaire à la diversité des parcours résidentiels,
- Soutenir l'économie locale...

Objectifs réglementaires associés

Zone de mixité fonctionnelle, la zone UA permet d'accueillir : de l'habitat, des équipements, des services et des commerces, s'ils sont compatibles avec la structure du bâti existant.

Exception faites de ses sous-secteurs, la zone UA est caractérisée par une architecture traditionnelle construite majoritairement sur l'alignement de la rue. Le règlement tente de maintenir ces organisations traditionnelles même s'il n'existe pas véritablement de continuités bâties, ni de fronts urbains caractéristiques.

Principales évolutions du règlement graphique par rapport au document précédemment en vigueur

La principale évolution portée à la zone UA par le nouveau document est la suppression des sous-secteurs UAb.

Soumis précédemment à une obligation de densification importante liée à des objectifs de mixité sociale (en 2017, la commune comptant plus de 1 500 habitants, elle entrait dans les dispositions de l'article 55 de la loi SRU et se devait donc de prévoir de nombreuses constructions de logements aidés, en petits collectifs, pour combler son retard en matière de mixité sociale tout en respectant les objectifs de densification et de limitation de la consommation foncière imposé par le SDRIF),



le PLU avait repéré 4 secteurs - UAb1, UAb2, UAb3 et UAb4 - susceptibles, en complément de la zone A Urbaniser de recevoir des projets de logements denses.

Depuis 23 Novembre 2018 et la promulgation de la loi ELAN (portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique), la commune n'est plus concerné par ses objectifs puisque la loi a relevé le seuil des communes soumises aux objectifs de mixité sociale précédemment évoqués à 3 500 habitants.

Or, depuis l'approbation du PLU en 2017, plusieurs secteurs ont évolués ou fait l'objet de nouveaux projets qui ne portaient pas sur la création de logements. La commune n'étant plus dans l'obligation de densifier son tissu, elle modifie le zonage pour prendre en compte ces évolutions.

SUPPRESSION DU SECTEUR UAb1

Engagées dès l'approbation du précédent PLU, les constructions sur ce secteur sont, pour l'une, livrées, et pour l'autre, en cours de réalisation. Il n'y a plus d'intérêt à maintenir un secteur spécifique.

UAb1 intègre donc la zone générale UA.

SUPPRESSION DU SECTEUR UAb2

Enclavé dans la zone d'équipements scolaires, sportifs et de loisirs, ce secteur était relativement inadapté à l'accueil de logements denses. Ce secteur réintègre la zone d'équipements publics - UE où un projet de terrain de Padel est actuellement à la réflexion.

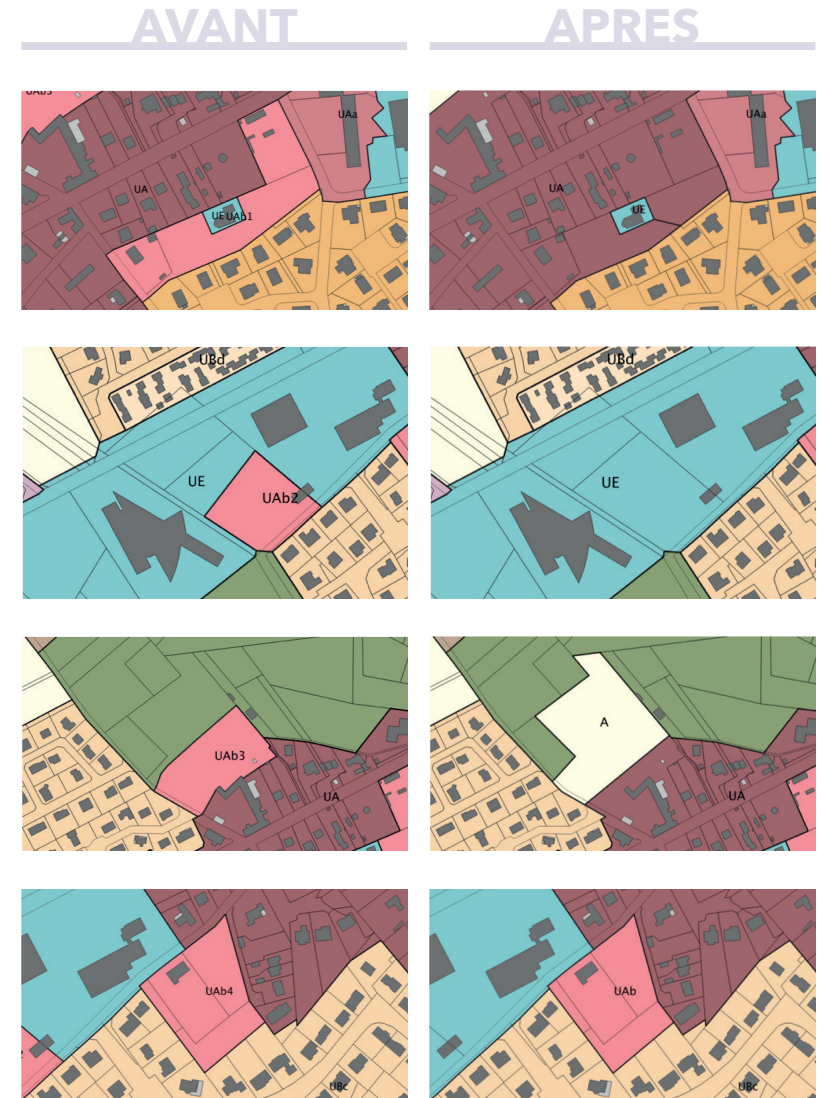
SUPPRESSION DU SECTEUR UAb3

Depuis l'approbation du précédent document, les propriétaires de la ferme attenante au secteur UAb3 et située rue de Paris, ont fait savoir à la municipalité qu'ils souhaitent relancer l'activité agricole. Soucieuse de soutenir ces activités qui tendent à disparaître sur le territoire, la commune a donc choisi de faire évoluer le zonage pour permettre ce projet. Ainsi :

- Une zone A réservée aux activités agricoles, est créée sur l'ensemble de la parcelle où se situait précédemment le secteur UAb3,
- La zone UA au nord de la ferme existante est légèrement élargie pour garder une marge entre la zone agricole fonctionnelle et le tissu urbain principalement résidentiel.

UAb4 DEVIENT UAb

Seul sous-secteur UAb restant, il n'est plus utile d'utiliser la numérotation pour différencier les différents sites, UAb4 devient donc UAb.



La zone UB

Description et vocation de la zone

La zone UB correspond aux secteurs d'extension des années 70 à nos jours, ce qui constitue la plus grande partie du village.

La zone comprend :

- un sous-secteur UBa correspondant au lotissement du Moulin. C'est un lotissement assez dense, « en dessin libre » avec une implantation générale des maisons qui s'est faite selon une orientation nord-sud sans tenir compte de l'orientation des rues, ce qui correspondait à une volonté d'aménagement urbanistique ;
- un sous-secteur UBb correspondant à l'ensemble construit dénommé le Domaine de Montmélian,
- un sous-secteur UBc correspondant aux 2 dernières opérations de constructions de Saint-Witz : les longs Lieux (opération Maisonneraie I) et l'ensemble urbain au lieu-dit de la Grande Fontaine (la partie pavillonnaire de l'opération Maisonneraie II). Ce sous-secteur comprend aussi quelques maisons « hors lotissement » qui se sont construites sur lot libre le long de la rue de la Fontaine aux Chiens et de l'avenue des Joncs ;
- un sous-secteur d'habitat intermédiaire et collectif au lieu-dit la Grande Muette (UBd), rue André Berson ; cet ensemble fait partie de Maisonneraie II.
- un sous-secteur UBp qui comprend les bâtiments du Domanial, deux constructions isolées, les équipements du Domaine de Montmélian (ASLDM) ; les extensions des constructions y seront limitées.

Objectifs réglementaires associés

Secteur principalement résidentiel, la zone UB permet néanmoins une mixité fonctionnelle. Ainsi, peuvent y coexister, généralement en ordre discontinu, de l'habitat, des équipements, des services et des commerces, si ceux-ci sont parfaitement intégrés dans la structure bâtie existante.

Principales évolutions du règlement graphique par rapport au document précédemment en vigueur

SUPPRESSION DU SECTEUR UBcIM

La création d'un sous-secteur spécifique au cimetière n'apparaissait pas utile puisque les équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés dans l'ensemble de la zone UB. Le secteur UBcim intègre donc le secteur attaché UBb.

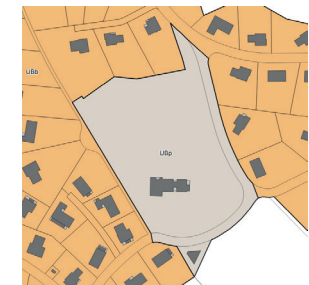
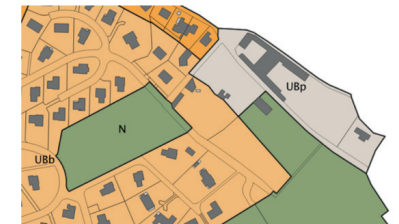
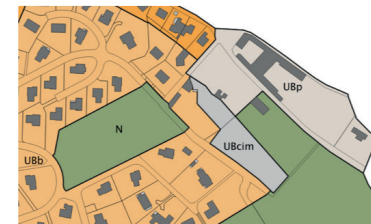
CORRECTION D'UNE ERREUR MATÉRIELLE

Il s'agit d'une parcelle mal classée dans le précédent PLU. En effet, elle est partie intégrante des équipements du Domaine de Montmélian, classés en secteur UBp.



AVANT

APRES



La zone UE

Description et vocation de la zone

La zone UE est une zone dédiée à la réalisation d'équipements publics.

Une partie de la zone est située en entrée de ville, accessible directement par la RD10. Proche des zones habitées, son emplacement permet cependant de ne pas surcharger le réseau interne des rues du village. Elle accueille :

- ▶ le lycée Léonard de Vinci,
- ▶ les équipements sportifs dont le complexe sportif et les courts de tennis,
- ▶ l'espace culturel « La Tuilerie » accueillant : bibliothèque, médiathèque, musique, associations et spectacles/conférences.
- ▶ le foyer Rural, bâtiment communal, historiquement au cœur des multiples activités associatives dans la commune.
- ▶ la salle polyvalente, M. Joulou.

Trois autres zones UE, plus centrales, correspondent aux équipements du cœur de bourg. Elles forment un pôle de vie quotidienne comprenant le moulin (emplacement présumé pour une future mairie), l'église, les écoles (élémentaire et maternelle), le centre de loisirs et d'accueil avec la cantine, la bibliothèque, l'école de musique.

Objectifs réglementaires associés

Le règlement vise à maintenir la spécificité de cette zone à vocation d'équipements et de permettre l'accueil de nouvelles structures.

Principales évolutions du règlement graphique par rapport au document précédemment en vigueur

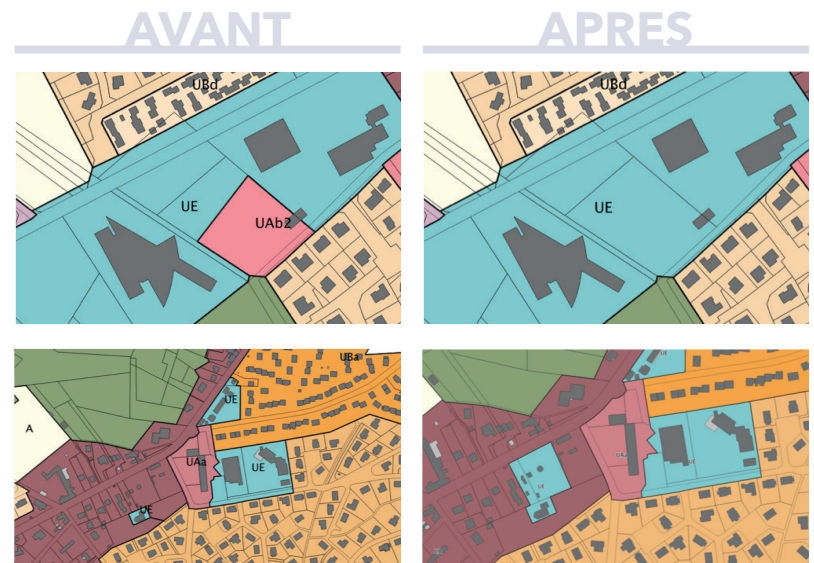
SUPPRESSION DU SECTEUR UAb2

Enclavé dans la zone d'équipements scolaires, sportifs et de loisirs, ce secteur était relativement inadapté à l'accueil de logements denses. Ce secteur réintègre la zone d'équipements publics - UE où un projet de terrain de Padel est actuellement à la réflexion.

AGRANDISSEMENT DU SECTEUR UE DU COEUR DE BOURG

La petite zone autour de l'Église s'enrichit des deux parcelles acquises par la mairie : celle du moulin et celle du phare aéronautique.

Cette zone est pressentie pour accueillir, dans le futur, la nouvelle mairie.



La zone Ueco

Description et vocation de la zone

La zone Uéco est la zone qui regroupe les sites à vocation économique de Saint-Witz.

Elle comprend deux sous-secteurs :

- Uéco-a : secteur économique à vocation logistique situé entre la RD16 et le site de Guépelle. Peuvent s'y installer équipements, bureaux, entrepôts et industries. Attention, une partie de ce secteur est grevée par des conditions particulières découlant du PPRT de l'entreprise NCS.
- Uéco-b : secteur situé entre la route qui mène à Survilliers et l'autoroute A1 dans laquelle peuvent s'installer artisans, services, commerces, équipements, bureaux, hôtellerie. Attention, une partie de ce secteur est aussi impacté par des conditions particulières découlant du PPRT de l'entreprise NCS.

Objectifs réglementaires associés

Le règlement vise à offrir les conditions du maintien et d'évolution des activités ainsi qu'à renforcer les secteurs d'activités existants en permettant l'accueil de nouvelles entreprises.

Principales évolutions du règlement graphique par rapport au document précédemment en vigueur

Il n'y a eu aucune modification du périmètre des zones Ueco.



La zone Ucart

Description et vocation de la zone

La zone Ucart, en partie sur Saint-Witz et sur Survilliers, correspond au périmètre de l'entreprise NCS Pyrotechnies et Technologies couverte par un PPRT.

Objectifs réglementaires associés

Le règlement vise à prendre en compte les spécificités de la zone et renvoi aux dispositions du PPRT.

Principales évolutions du règlement graphique par rapport au document précédemment en vigueur

Il n'y a eu aucune modification du périmètre de la zone.



La zone UH

Description et vocation de la zone

La zone UH est un secteur fonctionnel qui s'est réellement développé en 1997, à partir de l'implantation initial de l'hôtel Mercure (aujourd'hui hôtel Kyriad) construit en 1973. Le dernier hôtel construit date de 2010 et de nombreuses activités de restauration sont venues compléter la zone.

Situé à l'Est de l'A1, le site est très vite accessible à la sortie du péage et bénéficie ainsi d'une très bonne fréquentation.

Objectifs réglementaires associés

Au PLU, la zone continue d'être dédiée à l'activité hôtelière et à la restauration, mais aussi aux activités liées au tourisme ou à la santé (salle de gymnastique, de remise en forme, fitness). Le règlement de la zone UH vise à permettre une intensification des activités.

Principales évolutions du règlement graphique par rapport au document précédemment en vigueur

Il n'y a eu aucune modification du périmètre de la zone UH.



Délimitation détaillée de la zone A Urbaniser

Description et vocation de la zone

La zone AU correspond à la zone d'extension urbaine du village. A vocation essentiellement résidentielle, elle doit permettre l'accueil d'une grande partie des futurs logements prévus par le PLU.

Il s'agit actuellement d'une grande pièce agricole, mais complètement enclavée aujourd'hui dans le milieu urbain. Elle se situe dans le prolongement du lotissement récent Les Longs Lieux (ou Maisonneraie I) en bordure de la promenade de « la Cascade des Étangs ».

La zone AU est immédiatement ouverte à l'urbanisation. Déjà prévue au PLU précédent, elle a fait l'objet d'un premier permis d'aménager, lequel est en cours de modification. Ces modifications sont notamment intégrées dans ce nouveau PLU. Elles sont détaillées dans les paragraphes suivants.

La zone est encadrée par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).



Objectifs réglementaires associés

Le dispositifs réglementaires vise à répondre aux objectifs de logements portés par le PADD, à composer une offre en logements diversifiée pouvant être accompagnée d'activités non nuisantes compatibles avec un environnement résidentiel mais aussi à maintenir une trame verte et une aération du bâti en cohérence avec le tissu actuel.

Principales évolutions du règlement graphique par rapport au document précédemment en vigueur

Une offre en logement diversifiée étant prévue par le PADD et notamment prescrite par l'OAP, le site accueillera des maisons individuelles d'une part et des maisons de ville (accolées) d'autre part.

Pour faciliter l'application du règlement et différencier les règles ayant trait au secteur de maisons individuelles de celles des secteurs des maisons de ville, le nouveau PLU crée les sous-secteurs :

- AUa : secteur de maisons individuelles,
- AUb : secteur de maisons de ville

La partie consacrée aux espaces verts du projet, qui longe la cascade des étangs intègre et qui a pour but de renforcer cet espace, intègre quant à elle, la zone Naturelle - N.



Délimitation détaillée des zones Agricoles et Naturelles

La zone A

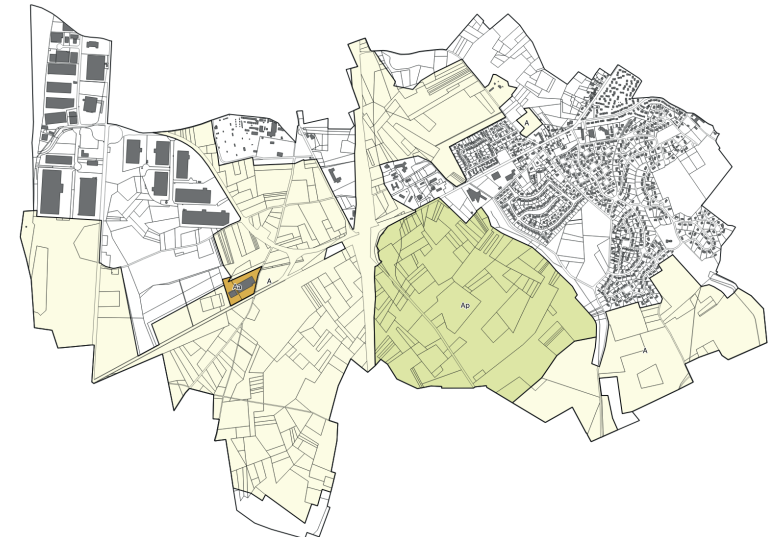
Description et vocation de la zone

La zone agricole est une zone, en majorité, non équipée, dont la destination doit être protégée en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres.

Elle comprend 2 sous-secteurs :

- Ap : correspondant aux espaces agricoles à préserver en raison de leurs qualités paysagères (panoramas inscrits au PADD) ; les bâtiments agricoles y sont interdits.
- Aa : Parcelle sur laquelle est implanté un ancien hangar agricole qui n'a plus cette fonction depuis longtemps. Il est désormais occupé par une activité de pièces détachées pour automobile. Si la réutilisation des bâtiments pré-existants a été autorisée pour lutter contre la menace d'insalubrité et d'insécurité de ce lieu auparavant désaffecté, la sous-secteur n'autorise pas les nouvelles constructions ni les extensions de l'existant.

Une partie de la zone A est exposée aux risques de l'établissement NCS Pyrotechnie et Technologies et par conséquent, par les prescriptions particulières émises par le PPRT de l'établissement.



Objectifs réglementaires associés

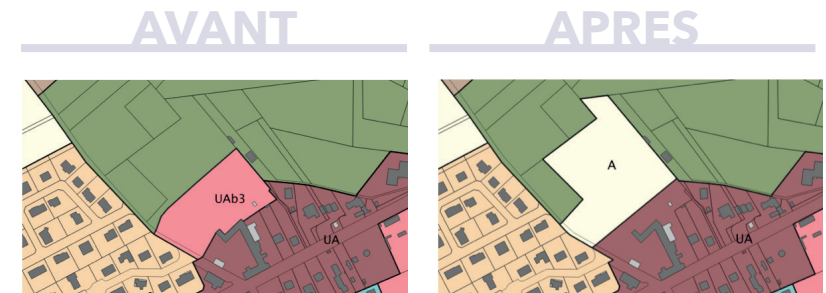
En zone A, les objectifs réglementaires sont d'assurer l'évolution des activités agricoles en place, de permettre l'accueil éventuel de nouvelles exploitations, de protéger les paysages identitaires de la commune et d'éventuellement, admettre les équipements d'intérêt général nécessaire au bon fonctionnement de la commune.

Principales évolutions du règlement graphique par rapport au document précédemment en vigueur

PERMETTRE L'ACCUEIL D'UNE NOUVELLE ACTIVITÉ

Depuis l'approbation du précédent document, les propriétaires de la ferme attenante au secteur UAb3 et située rue de Paris, ont fait savoir à la municipalité qu'ils souhaitaient relancer l'activité agricole. Soucieuse de soutenir ces activités qui tendent à disparaître sur le territoire, la commune a donc choisi de faire évoluer le zonage pour permettre ce projet. Ainsi :

- Une zone A réservée aux activités agricoles, est créée sur l'ensemble de la parcelle où se situait précédemment le secteur UAb3,
- La zone UA au nord de la ferme existante est légèrement élargie pour garder une marge entre la zone agricole fonctionnelle et le tissu urbain principalement résidentiel.



SUPPRESSION DU SOUS-SECTEUR Ae

Reprenant la délimitation d'une activité équestre (activité entrant dans le champ des activités agricoles), le sous-secteur Ae ne possédait pas de règlement spécifique en dehors de dispositions liées à la gestion des eaux pluviales.

Ces dispositions pouvant tout à fait s'intégrer dans les dispositions générales du règlement, le sous-secteur apparaissait donc inutile.

Il est supprimé au profit de la zone A générale.



La zone N

Description et vocation de la zone

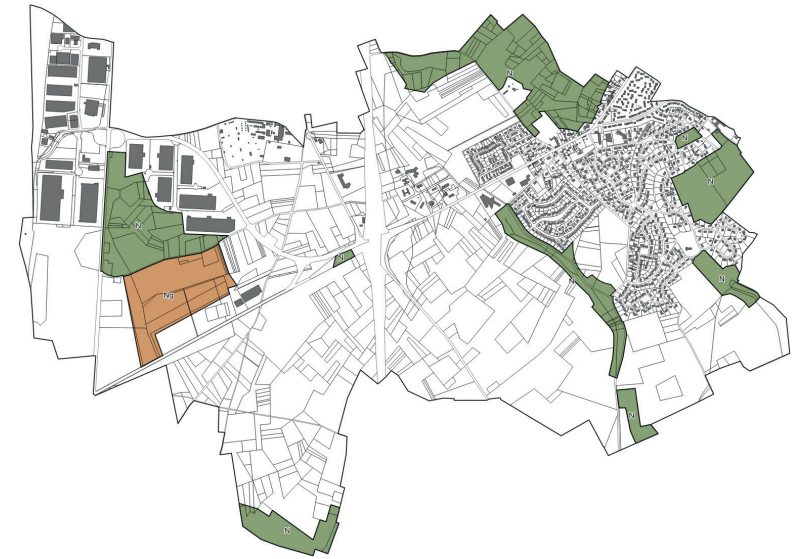
La zone naturelle est caractérisée par ses qualités paysagères et son intérêt écologique et/ou géologique.

Elle peut comprendre des petits secteurs agricoles et de pâturage parfaitement insérés dans le milieu naturel et des secteurs à vocation arboricole.

Elle comprend aussi des secteurs de risques (inondations, coulées de boues, présence d'anciennes carrières souterraines, risques liés à la dissolution naturelle du gypse présent dans le sol, etc.) inhérents aux milieux.

Elle inclut notamment les bois de la Butte de Montmélian, la « Cascade des Étangs », talweg aménagé artificiellement en coulée verte et recueillant les eaux pluviales d'une partie de la zone urbaine, les boisements épars en milieu agricole...

Elle comprend un sous-secteur, Ng qui correspond au site géologique du Guépelle. Classé en Espace Naturel Sensible, cet espace appartient désormais au Département. Il doit être ouvert au public à des fins pédagogiques afin de mieux comprendre la formation du bassin parisien.



Objectifs réglementaires associés

En zone N, les objectifs réglementaires sont de protéger les espaces pour maintenir leurs caractères naturels et leurs fonctionnalités dans l'écosystème du territoire.

Néanmoins, le PLU assouplit la règle pour les secteurs Ng qui admet une constructibilité limitée liée à la particularité du site du Guépelle.

Principales évolutions du règlement graphique par rapport au document précédemment en vigueur

INSCRIPTION DE LA PARTIE VERTE DU PROJET D'AMÉNAGEMENT DE LA HAIE JABELINE EN ZONE N

Conformément à l'orientation d'aménagement, la partie qui longe la cascade des étangs du projet d'aménagement de la Haie Jabeline (zone AU) doit rester un espace vert, qui poursuit et renforce la coulée verte actuelle.

Cette zone devra également récolter les eaux pluviales de la future opération.

Ainsi, elle intègre dès à présent la zone Naturelle dans le respect des objectifs décrits ci-dessus.



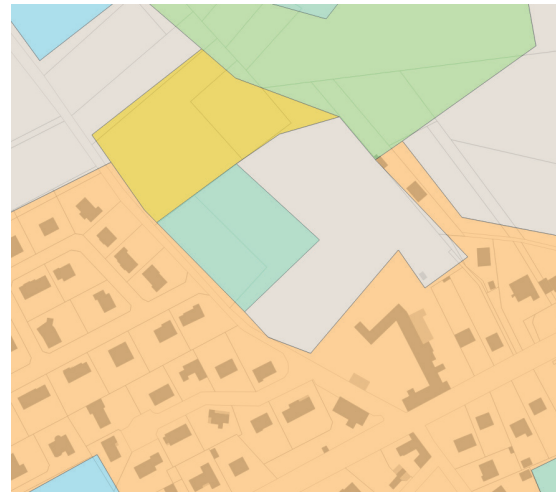
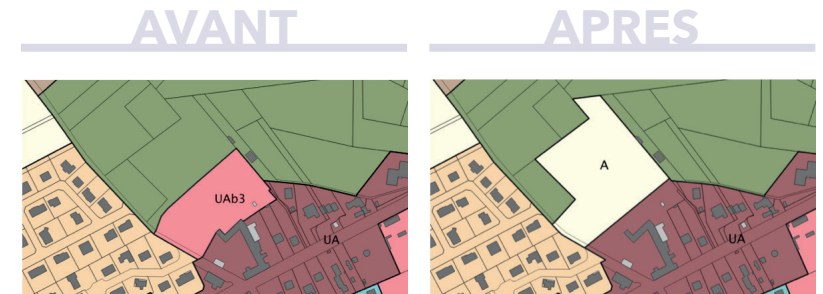
PERMETTRE L'ACCUEIL D'UNE NOUVELLE ACTIVITÉ AGRICOLE

Comme cela a été détaillé en zone A, une nouvelle activité devrait s'installer à proximité de la ferme située rue de Paris. Pour lui permettre de s'installer et d'évoluer dans les 10 prochaines années sans contraintes, c'est l'ensemble de la parcelle qui a été classé en zone A au lieu du seul ex-secteur UAb3 qui apparaissait trop restrictif.

Cette parcelle avait été auparavant classée en zone N du fait de l'absence d'utilité agricole et de sa proximité avec la zone boisée.

Cependant, si une partie est réellement boisée, à l'extrême nord, la majeure partie de cette parcelle est une prairie, d'ailleurs classée en zone agricole par le MOS 2017 (Occupation du sol).

Son retour en zone agricole ne remet donc pas en question l'intégrité d'un milieu naturel. Il faut également noter que la partie boisée est incluse dans la bande de protection des lisières boisées des massifs de plus de 100ha, zone dans laquelle le règlement reprend à son compte les dispositions du DOO du SCoT qui limitent strictement les occupations et utilisations du sol afin de préserver ces milieux sensibles.



EXTRAIT DU MOS 2017

Source : IAURIF

- Bois ou forêt
- Milieux semi-naturels
- Espaces agricoles
- Eau
- Espaces ouverts artificialisés
- Habitat individuel
- Habitat collectif
- Activités
- Equipements
- Transports
- Carrières, décharges, chantiers



EXTRAIT DU ZONAGE DU PLU SUR LA PHOTO AÉRIENNE

La zone de protection de la lisière boisée est matérialisée en bleu

La délimitation des autres prescriptions graphiques

Les emplacements réservés (ER)

En application de l'article L123-1-5 V (Nouv. art. L151-41) du Code de l'Urbanisme, ces emplacements sont réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ou nécessaires aux continuités écologiques ou aux programmes de logement incluant une mixité sociale. Ces emplacements traduisent un engagement des collectivités publiques relatif aux équipements et aménagements projetés sur leur territoire.

En sa qualité de zone spéciale du PLU, un emplacement réservé substitue, dès la publication de l'acte approuvant le PLU, ses règles particulières à celles du règlement de la zone ordinaire dans laquelle il est situé. Pour garantir la disponibilité de l'emplacement réservé, les propriétés concernées sont rendues inconstructibles pour tout autre objet que celui fixé par cette réserve.

Les emplacements réservés sont repérables sur les plans de zonage par une trame quadrillée bleue.

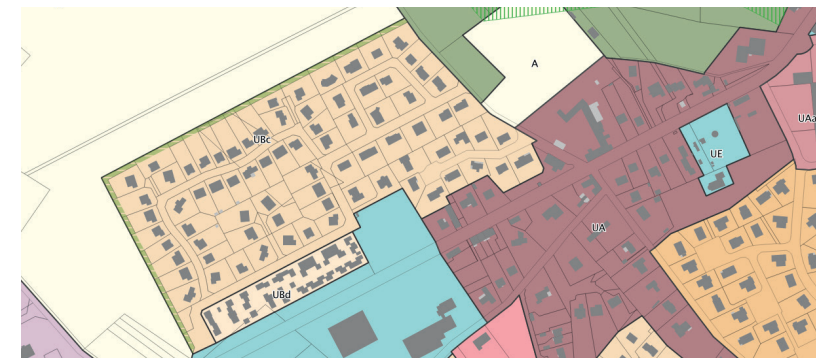
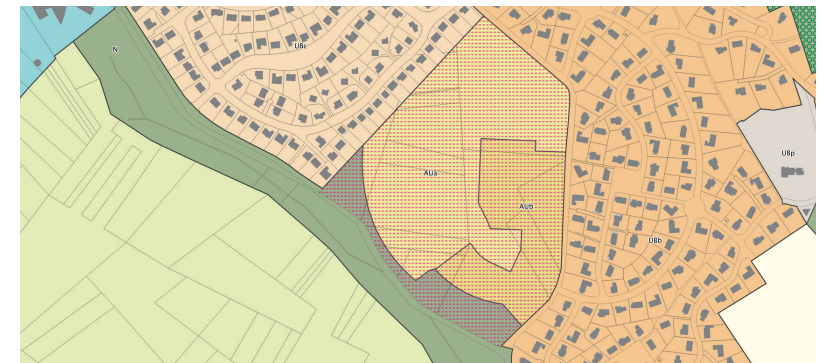
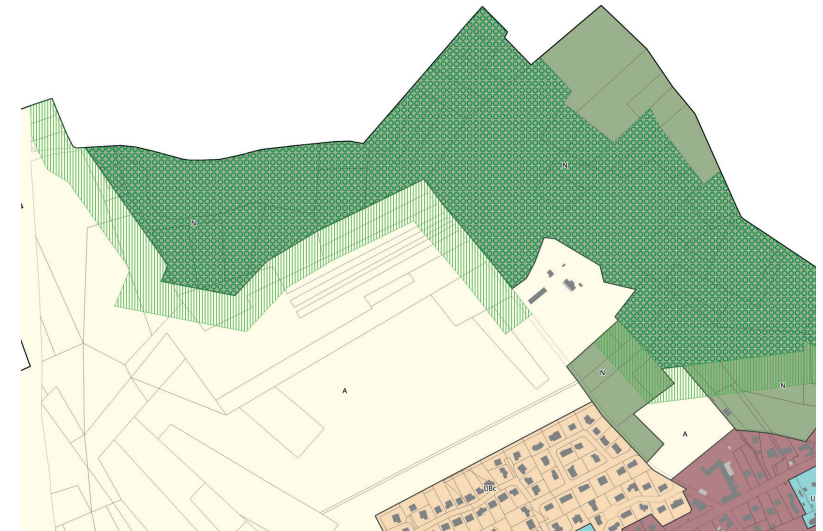


Numéro de l'emprise	Désignation	Bénéficiaire	Surfaces indicatives	Évolution par rapport au document précédent
ER1	Projet de circulation automobile et piétonne pour accès avux écoles	Commune	275m ²	Supprimés Des échanges de parcelles sont en cours d'étude avant formalisation.
ER2	Projet de circulation piétonne et régularisation foncière	Commune	232m ²	
ER3	Aménagement de l'entrée de ville	Commune	2 920m ²	Supprimé Destiné à adapter la voie lors de l'accueil d'un collège sur le territoire, ce projet relève du Département qui l'intégrera dans l'étude du collège et de ses annexes (gare routière et jonction avec le rond-point de l'autoroute). Sans connaissance du phasage, il n'y a pas de nécessité à ce que la commune maintienne cet ER.
ER4	Aménagement routier de raccordement à la zone hôtelière	Commune	49 030m ²	Supprimés Abandon du projet de liaison RD10/RD922 par le Département
ER5	Route de liaison RD10-RD922	Conseil départemental	20 875m ²	
ER6	Projet de liaison ferroviaire Roissy-Picardie	SNCF Réseau	124 625m ²	Maintenu

Les Espaces Boisés Classés (EBC)

Le classement en EBC permet la protection stricte des boisements présentant des enjeux importants. Régi par l'article L130-1 (Nouv. art. L113-1) du Code de l'Urbanisme, ce classement interdit tout changement d'affectation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Les défrichements y sont interdits ainsi que tout autre mode d'occupation du sol. Par ailleurs, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.



En cohérence avec les prescriptions du SCoT et les objectifs portés par le PADD, le PLU préserve les espaces boisés et forestiers de la commune.

Le PLU reprend l'intégralité des délimitations du document précédent.

Le retrait de 50m des lisières boisées des massifs de plus de 100ha

Le DOO du SCoT Roissy - Pays de France, dans son action « La trame verte forestière » précise que : « S'agissant des massifs boisés de plus de 100 hectares, toute nouvelle urbanisation est exclue à une distance d'au moins 50 mètres de leur lisière, en dehors des sites urbains constitués. »

Dans le but de faciliter l'application de cette règle, la limite des 50m est portée au plan de zonage (extrait ci-contre - lisière hachurée en vert). Un seul boisement est concerné sur Saint-Witz.

Les secteurs soumis à Orientation d'Aménagement

Afin de simplifier la lecture et la compréhension des prescriptions qui s'imposent sur un terrain, et en application de l'article R151-6 du Code de l'Urbanisme, les périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont reportés sur le plan de zonage comme sur l'extrait ci-contre (secteurs hachurés en pointillés fuchsia).

Les secteurs de drain non constructibles

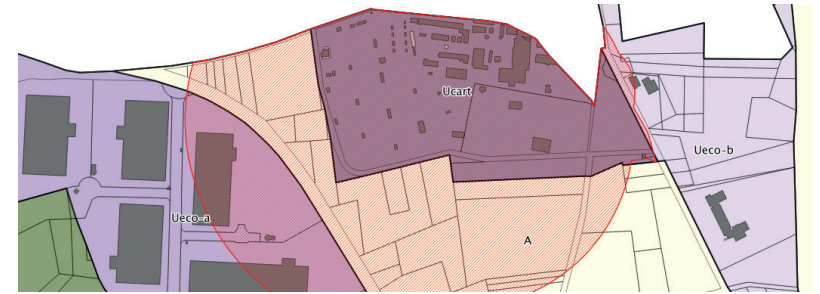
Situé en limite du lotissement Maisonneraie I, ces drains visent à prendre en compte la présence de gypse dans le sol et à gérer les eaux pluviales. Ils sont repérés par un motif de hachures vertes sur le plan de zonage.

Aucune construction n'est admise dans ces secteurs.

Le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) NCS

Les zones Ucart, Uéco-a, Uéco-b et A sont impactées par le Plan de Prévention des Risques Technologiques de l'établissement NCS PYROTECHNIE ET TECHNOLOGIES.

Ces zones sont concernées par des prescriptions spéciales liées au PPRT. Les secteurs impactés sont identifiés graphiquement au plan de zonage (hâchures rouges), il convient pour ces secteurs de se reporter au règlement du PPRT joint en annexe du PLU.

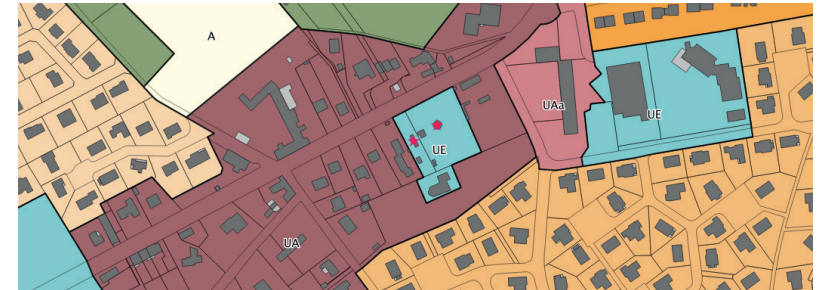


Le patrimoine bâti à préserver

L'une des orientations du PADD, en compatibilité avec l'un des objectifs du SCoT, porte sur la valorisation des éléments du patrimoine identitaire de la commune.

Le PLU repère et protège ces éléments, identifiables par leur étoile rose sur le plan de zonage.

L'ensemble du recensement est disponible en annexe du règlement.



Les Fronts Urbains d'Intérêt Local ou Régional (FUIL/FUIR)

La prescription 16 du DOO du SCoT indique que "Les documents d'urbanisme locaux précisent les limites des fronts urbains d'intérêt régional représentés sur la carte "Protection des espaces agricole" [extrait ci-contre] [...] Aucune urbanisation nouvelle ne peut être réalisée au delà de la ligne continue des fronts urbains ainsi représentés. [...] La réalité du terrain permet d'ajuster le positionnement des fronts urbains dans les documents d'urbanisme locaux, en tenant compte de la présence des infrastructures de transports et de la limite des espaces agricoles protégés.

Les documents d'urbanisme locaux définissent d'autres fronts urbains pour garantir la conservation des espaces ouverts vulnérables, en veillant à la qualité paysagère des interfaces entre espaces urbains et espaces ouverts."

Le Front Urbain d'Intérêt Régional (FUIR) est une épaisseur verte et agricole, de contact entre la ville et les espaces ruraux.

Au SCoT, ce front urbain part du Sud des espaces urbains de Marly-la-Ville et traverse ensuite Saint-Witz selon une diagonale Sud-ouest/Nord-est jusqu'à Survilliers (Au niveau de l'entreprise NCS).



Or, la réalité du terrain est un peu différente puisque à l'Est du FUIR défini par le SCoT, en bordure de l'A1, se trouve sur Saint-Witz, une zone d'activités déjà en grande partie urbanisée.

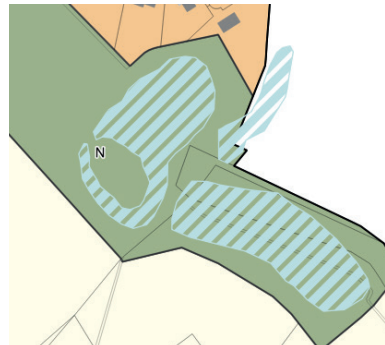
Conformément à la prescription du SCoT, aucune construction ne devrait se situer au-delà (c'est-à-dire à l'Est) du Front Urbain.

Pour prendre en compte cette situation, le PLU choisit de compléter le FUIR par un Front Urbain d'Intérêt Local (FUIL) afin de garantir que les constructions ne dépasseront pas les limites actuelles du bâti.

Ainsi, au niveau de la zone NCS, le FUIL prend le relais du FUIR et encadre le site urbain en prenant pour limite celle de la zone d'activité Uéco-b.

Les zones humides

Afin d'assurer la préservation de ces milieux sensibles, le PLU, en application de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, a délimité dans son règlement graphique les zones humides avérées. Repérées par une trame bleue, ces enveloppes sont assorties de prescriptions réglementaires visant à la protection stricte de ces espaces.

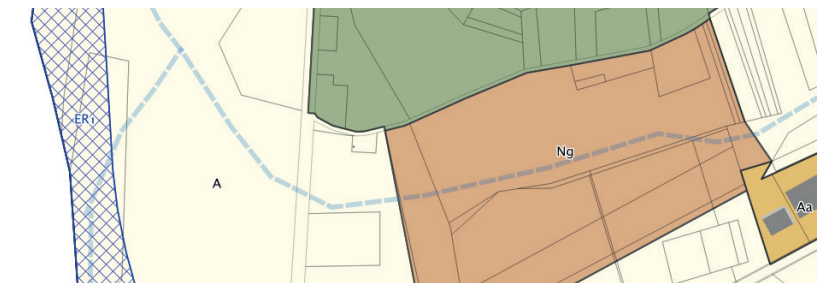
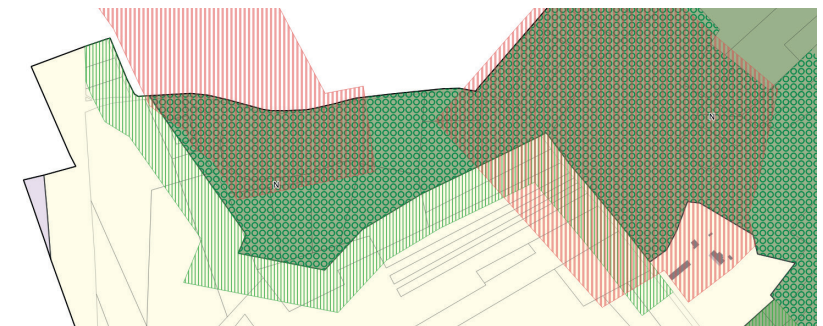
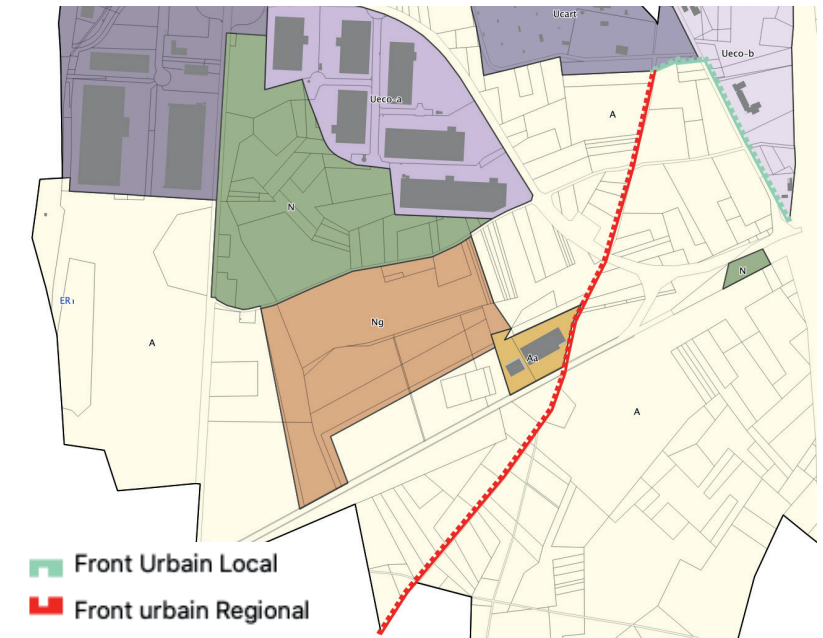


Les secteurs de risque

Conformément à l'article R151-34 du Code de l'urbanisme, les plans de zonage font apparaître les périmètres dits "R111-3" valant plan de prévention des risques naturels. Sur Saint-Witz, ces deux périmètres représentent d'anciennes carrières souterraines abandonnées. Ils sont matérialisés par des hachures rouges.

Les plans font également apparaître les axes de ruissellement, apparaissant sous la forme de lignes pointillées bleues.

Des prescriptions réglementaires sont associées et détaillées au sein du chapitre "Protection vis-à-vis des risques et nuisances" des dispositions générales du règlement.



Bilan des surfaces et de la consommation d'espaces engendrée par le PLU

Impacts du PLU sur les espaces naturels, agricoles et forestiers

Le tableau ci-dessous recense les espaces non bâtis destinés à être urbanisés pour répondre notamment aux objectifs de développement démographique et à la dynamique économique.

<i>Localisation et destination</i>	<i>Classement au PLU</i>	<i>Superficie</i>	<i>Occupation du sol actuelle</i>
La haie jabeline (rue de la fontaine aux chiens) - Projet à vocation essentiellement résidentielle	AUa/AUb et N	11,4 ha	Agricole
Avenue des Joncs - Projet à vocation résidentielle	UAb	0,7 ha	Espace ouvert artificialisé (jardin)
Route de Survilliers	Uéco-b	1,6 ha	Espace ouvert artificialisé (zone enherbée)

Tableau des surfaces

PLU 2017				PLU 2020			
ZONES	SECTEUR	Ha	%	ZONES	SECTEUR	Ha	%
UA	UA	8,8	1,2%	UA	UA	9,7	1,3%
	UAa	0,8	0,1%		UAa	0,8	0,1%
	UAb1	1,0	0,1%				
	UAb2	0,6	0,1%				
	UAb3	0,8	0,1%				
	UAb4	0,7	0,1%		UAb	0,7	0,1%
UB	UBa	8,5	1,5%		UBa	8,5	1,1%
	UBb	53,3	8,6%		UBb	53,7	7,0%
	UBc	19,8	9,1%		UBc	19,8	2,6%
	UBcim	0,4	2,9%				0,0%
	UBd	0,7	1,5%		UBd	0,7	0,1%
	UBp	2,9	1,5%		UBp	3,0	0,4%
Ucart		12,7	1,7%	Ucart		12,7	1,7%
Ueco	Ueco	49,6	6,5%		Ueco	49,6	6,5%
	Ueco-a	21,8	2,8%		Ueco-a	21,8	2,8%
	Ueco-b	11,2	1,5%		Ueco-b	11,2	1,5%
UE		8,9	1,2%	UE		9,8	1,3%
UH		8,5	1,1%	UH		8,5	1,1%
TOTAL ZONES Urbaines		211,0	27,6%	TOTAL ZONES Urbaines		210,4	27,5%
AU		11,4	1,5%	AU	AUa	6,8	0,9%
					AUb	3,0	0,4%
TOTAL ZONES A urbaniser		11,4	1,5%	TOTAL ZONES A Urbaniser		9,8	1,3%
A	A	321,0	42,0%		A	324,3	42,4%
	Aa	2,6	0,3%		Aa	2,6	0,3%
	Ae	1,9	0,2%				0,0%
	Ap	102,9	13,4%		Ap	102,9	13,4%
TOTAL ZONES Agricoles		428,3	56,0%	TOTAL ZONES Agricoles		429,8	56,2%
ND	N	93,1	12,2%		N	93,8	12,3%
	Ng	21,2	2,8%		Ng	21,2	2,8%
TOTAL ZONES Naturelles		114,3	14,9%	TOTAL ZONES Naturelles		115,0	15,0%
SUPERFICIE TOTALE		765	100%	SUPERFICIE TOTALE		765	100%



EXPOSÉ DES MOTIFS DE DÉLIMITATION DES OAP ET DE LEURS PRESCRIPTIONS

Pour compléter son dispositif réglementaire et pour assurer la réussite opérationnelle des objectifs de développement affichés dans le PADD, la commune a soumis à Orientation d'Aménagement son secteur d'extension en vue d'encadrer son aménagement.

Les orientations d'aménagement sont opposables : les autorisations d'occupation du sol et les opérations d'aménagement doivent donc leurs être compatibles.

La zone AU, aussi appelée la Haie Jabeline, concerne une parcelle encore aujourd'hui agricole, mais largement enclavée dans l'urbain existant. La réalisation du lotissement des Longs Lieux (Maisonneraie I) a définitivement coupé cette pièce agricole du reste du plateau (l'Écu d'Or), la rendant particulièrement stratégique pour poursuivre le développement du village et assurer une organisation cohérente. Le plateau agricole, qui s'étend au delà de la promenade des Etangs, constitue aujourd'hui une limite forte de l'espace urbain.

La zone présente une certaine déclivité ; elle est aujourd'hui ceinte au Nord et à l'Est par la rue de la Fontaine aux Chiens et au Sud et à l'Ouest, par la promenade des Etangs, véritable espace vert qui structure et encadre le flanc Ouest du village.

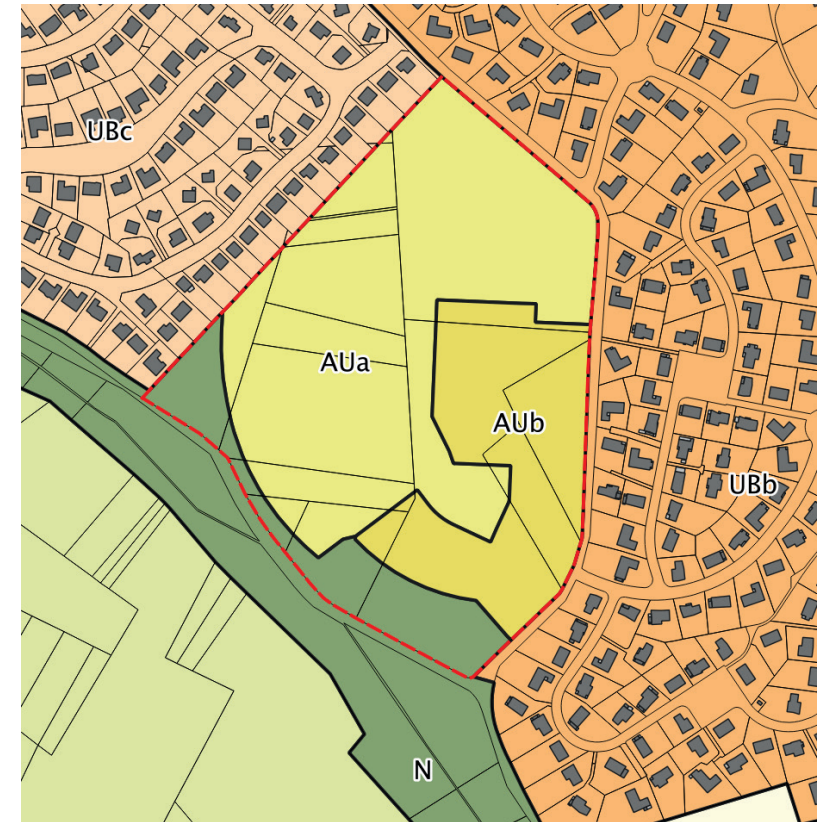
Grands principes de l'OAP :

- Accroche organisationnelle avec les chemins et les voies,
- Les espaces verts comme lieux de gestion des eaux de ruissellement,
- Des règles pour améliorer les densités,
- La mixité des formes urbaines,
- La gestion des transitions urbaines et paysagères,
- La prise en compte de l'ensoleillement et la lutte contre les déperditions énergétiques.
- La cohérence et la qualité du traitement des espaces publics

LES CHEMINEMENTS PIÉTONNIERS, LES CHEMINEMENTS DOUX

La qualité de l'environnement communal peut être aujourd'hui fortement appréciée par la pratique des cheminements. Comme pour le grand Domaine de Montmélian qui dès sa conception a réservé une place importante pour les chemins piétonniers, la zone AU de Saint-Witz met en avant un réseau de cheminements doux, véritables liants à l'échelle du village, ceux-ci doivent irriguer chaque zones et se raccrocher aux chemins existants.

C'est principalement la pratique de la marche à pied plus que celle du vélo, qui est ici visée, le vélo étant peu compatible avec les dénivelés importants que réserve le village de Saint-Witz.



Perimètre de l'OAP

ESPACES VERTS, ESPACE PUBLIC ET GESTION DES EAUX DE RUISSELLEMENT

Saint-Witz est un parfait exemple d'urbanisation verte : le village récent a été conçu comme un élément urbain intégré à la forêt de Montmélian ; avec de surcroît une forte végétalisation des clôtures, il s'en dégage un sentiment agréable d'espace aéré et verdoyant.

Au-delà de la légitime satisfaction au besoin d'espace et de verdure des habitants, les nouveaux espaces verts pourront également répondre à une nécessité physique : la captation des eaux.

La Cascade des Étangs est un bel exemple d'espace artificiel "vert et bleu". Située sur le substrat physique d'anciens marais secs, le site capte une bonne partie des eaux des surfaces imperméabilisées du village.

Les eaux de ruissellement de la zone AU seront ainsi gérées collectivement (mais pas uniquement) en prévoyant leur retenue ainsi qu'en multipliant les points et les surface d'infiltration. Tous ces dispositifs devront être aussi synonymes d'aménagements paysagers et urbains de qualité.

L'EFFORT DE DENSIFICATION

Depuis quelques années, la tendance générale est à la densification urbaine qui se manifeste d'abord par la diminution de la taille des terrains. D'une part, cette diminution répond aux coûts toujours plus élevés des terrains, c'est une adaptation au revenu des ménages ; mais aussi parce que les besoins et les "rêves" des habitants ont changé. Les familles demandent aussi des terrains plus faciles à entretenir, moins chronophages et donc plus petits, leurs permettant une vie plus urbaine incluant sorties, détente, nouvelles pratiques, nouveaux loisirs.

Ce phénomène est observable à Saint-Witz. Si les parcelles du Domaine de Montmélian - An. 70 - font plus de 1000 m², celles du lotissement des Longs Lieux (Maisonneraie I) - An. 2000 - sont de l'ordre de 980 m², tandis que les logements de la Grande Fontaine - An. 2000 - (en comprenant les collectifs du secteur de la Grande Muette), ramené au ratio de la surface de terrain par logement, ne réclament que 720 m².

Enfin, pour répondre à la nécessité de loger tout le monde quels que soient les revenus, la loi exige de la part des communes un effort de densification et une mixité des formes urbaines.



Cet effort fait partie des principes de l'OAP en proposant un secteur voué à recevoir des maisons individuelles et un secteur de maisons de ville. Ces maisons de ville, avec leurs terrains plus petits, conservent néanmoins l'attrait et les qualités de la maison individuelle. Elles permettent notamment de répondre aux besoins des jeunes ménages dont le budget est limité comme aux seniors, qui ne veulent plus entretenir de grands terrains, tout en restant indépendant.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- La Cascade des Etangs comme élément de structuration de la zone :
 - Cheminement qui mène aux grands équipements de la commune, c'est un parcours à prolonger et à valoriser,
 - Limite "naturelle" de la zone, elle fait tampon avec le plateau agricole et la grande culture,
 - Zone de recueil des eaux de ruissellement de la zone, elle sera l'occasion de renforcer en capacité les retenues d'eau avec la création d'un (de) nouveau(x) bassin(s),
 - Espace vert majeur du village, la zone pourra le renforcer et en faire un élément fort de la composition paysagère du quartier (élargissement de la zone verte existante pour l'étendre afin qu'elle participe de l'identité du futur quartier)
 - Secteur composé de zones humides (plusieurs secteurs identifiés en zone humide de classe 3), son classement en zone verte est particulièrement justifié.
- Poursuivre le maillage de voiries et des cheminements du Domaine de Montmélian qui aujourd'hui interceptent le secteur mais sans issue :
 - *rue des Sillons de Boulanger,*
 - *rue de la Haie Jabeline,*
 - *chemin qui arrive de la placette située sur le parcours de la rue de la Butte aux Bergers.*
- Préciser les emplacements privilégiés pour construire de l'habitat plus dense (maisons en bandes, maison de ville) et assurer une mixité des formes urbaines.
- Imposer dans les futurs aménagements de réaliser des jardins de maisons individuelles le long de la limite de la zone AU qui jouxte les fonds de jardins de « Maisonnaie I » afin d'assurer un espace tampon et de ménager les transitions avec l'existant.

PROGRAMMATION

- En plus des stationnements VL rapportés au nombre de logements et demandés au règlement de zone, l'aménageur doit prévoir des places de stationnement VL pour visiteurs sur les voiries.
- Constructions attendues : entre 185 et 195 logements dont 95 maisons individuelles et 90 à 100 maisons de ville.
- Densité moyenne minimale : 18 log/ha.
- Possibilité d'installation de quelques commerces ou services de proximité.

EXPOSE DES PRINCIPES DE RÉGLEMENTATION DES ZONES

Le PLU précédemment en vigueur étant relativement récent (2017), le règlement a été en majorité repris.

La révision a néanmoins été l'occasion de se mettre en conformité avec les nouvelles dispositions du Code de l'Urbanisme et la nouvelle nomenclature du règlement entrée en vigueur au 1^{er} Janvier 2016 (Décret du 29/12/2015 relatif à la recodification du livre I du Code de l'Urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU). Principalement, la réécriture réglementaire a porté sur la redéfinition des utilisations et occupations du sol sous la nomenclature des 5 destinations et 20 sous-destinations.

Après deux ans d'application, un toilettage du règlement a aussi été réalisé (mise en cohérence de certaines dispositions selon les zones, plus de souplesse pour les équipements publics, réécriture de certaines règles peu claires) et quelques nouveaux principes ont été apportés. Ces derniers sont détaillés dans le paragraphe suivant.

Les grands apports réglementaires opérés par le PLU

AJOUT D'UN LEXIQUE

Pour améliorer la compréhension des différents termes et leur application, un lexique est ajouté au règlement. Il intègre les définitions du lexique national ainsi que plusieurs autres définitions présentes dans le document.

DE NOUVELLES DISPOSITIONS EN FAVEUR DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

De nouvelles prescriptions et recommandations sur la performance énergétique et environnementale des bâtiments (isolation, dispositifs d'économie d'énergie...) sont ajoutées. Elles doivent permettre de tendre vers des approches bioclimatiques des projets et la recherche de bâtiments passifs ou à énergie positive.

Des prescriptions sont ajoutées pour assurer que les zones d'activités soient plantées, en particulier les aires de stationnement et que l'implantation des bâtiments fassent aussi l'objet d'une composition paysagère. Cela permet de mieux les intégrer dans le paysage, de maintenir des espaces de pleine terre favorisant ainsi l'infiltration des eaux pluviales et de pouvoir favoriser la petite biodiversité.

Le règlement intègre des dispositions pour préserver des les zones humides et les berges des cours d'eau. Il veille également à ce que les espèces exotiques envahissantes soient désormais proscrites et que les plantes allergènes soient moins utilisées.

Des dispositions pour favoriser la mise en œuvre de zones de stationnement perméables et la circulation de la petite faune dans les clôtures (grillages) ont également été ajoutées.



PRÉCISION DES RÈGLES RELATIVES AU GARDIENNAGE

Pour limiter la diffusion des pavillons dans les zones d'activités, le PLU impose que le logements de gardien soit intégré au volume d'activité.

AJUSTEMENT DES NORMES DE STATIONNEMENT

Le règlement inscrit de nouvelles prescriptions en cas de réalisation de places commandées afin d'assurer un nombre de places suffisant dans les projets d'aménagement. Il est également mis en cohérence avec les prescriptions du PDUIF.

Dans l'ensemble des projets, le PLU impose des places visiteurs pour éviter le stationnement anarchique sur l'espace public et assurer le maintien des circulations piétonnes (trottoirs).

Le PLU impose désormais la réalisation de places de stationnement en cas de réhabilitation ou changement de destination créant de nouveaux logements dans l'existant. Là aussi, il s'agit d'éviter que l'espace public ne soit submerger par les véhicules privés.

Il favorise aussi l'utilisation de revêtements perméables pour limiter l'imperméabilisation des sols.

Rappel des grands principes réglementaires du PLU 2017

Ces principes ayant été reconduits au présent document et constituant le fondement du règlement, il apparait important d'en faire un rappel.

LE CHOIX D'UNE URBANITÉ A INVENTER

Saint-Witz est un village, quasiment un bourg, neuf. Il n'existe pas de morphologie architecturale de cœur historique, le hameau de départ est peu lisible.

Dans ce village récent sans véritable trace urbaine, au sein d'un territoire communal plutôt divers et un peu éclaté, le règlement du PLU s'est fondé sur la recherche d'une certaine forme de cohérence urbaine et paysagère, pas nécessairement architecturale.

Pour le village les éléments ordonnateurs du règlement portent surtout sur l'intégration paysagère des constructions dans l'environnement vert, très présent de la butte de Montmélian

Sont ainsi recherchés :

- Une forme d'intégration des constructions au paysage existant par les hauteurs des constructions qui doivent rester modestes, en rapport à l'impact qu'elles peuvent avoir au sein de la butte boisée de Montmélian ;
- Une forme d'homogénéité par la forme des toitures qui resteront conventionnellement à 2 pentes ;

- La sensation d'un paysage urbain très aéré : ont ainsi été respectées les marges de recul des constructions existantes par rapport à l'alignement (ces reculs sont assez différents selon les quartiers, une analyse fine a donc permis de les préciser) ; afin de conforter cette impression d'urbanisme libre et aéré, ce ne sont pas des marges strictes qui ont été prescrites ;
- Cet esprit est aussi repris sur le Domaine de Montmélian construit dans la butte : l'implantation des constructions par rapport au terrain voisin doit se faire avec une marge de recul minimale de 4m ; seuls le lotissement des Moulins (UBa) et la zone UA, qui sont tous deux des secteurs de bâtis plus serrés, ont la possibilité supplémentaire de s'implanter soit en limite séparative soit avec une marge minimale de 2m.
- La rue de Paris qui correspond aux maisons du hameau d'origine est traitée en zone UA ; les formes d'un urbanisme plus traditionnel y sont privilégiées avec l'alignement sur rue (possible, mais pas obligatoire à cause des nuisances sonores) et l'implantation en limite mitoyenne. C'est une façon d'offrir une autre forme d'habitat, plus urbaine, que celle du reste du village existant, plus pavillonnaire.
- Pour ce qui est de la zone AU, l'idée est de pouvoir passer sans heurt, avec des transitions spatiales, des lotissements existants aux nouveaux secteurs qui la composent.

LES ÉLÉMENTS D'INTÉGRATION URBAINE

Pour ce qui est des zones urbaines résidentielles (UA, UB, et AU), certaines règles apportent du liant et de l'intégration urbaine pour l'ensemble des constructions du bourg. C'est le cas des règles concernant les hauteurs, le respect ou non des fronts bâtis sur rue, les marges de recul par rapport à la mitoyenneté, les clôtures. Plus que les règles architecturales qui s'appliquent aux volumes construits, ces aspects forgent une ambiance urbaine source de cohérence.

Le secteur urbain traditionnel (UA)

Le respect du bâti construit à l'alignement de la rue de Paris engendre un environnement urbain plus serré que dans le reste du village. Ce bâti est composé d'anciens corps de ferme, d'anciennes granges, de murs. On ne peut parler cependant de continuité ou de front urbain.

Il est cependant intéressant de continuer de construire une image urbaine de Saint-Witz (la première image perçue lorsqu'on traverse le village) en affirmant cette inscription traditionnelle du bâti. C'est aussi prendre les devants sur le devenir de la rue de Paris, encore très routière par son trafic, mais qui peut changer de statut si un jour devait se réaliser le contournement Saint-Witz/Plailly. C'est aussi offrir une ambiance urbaine alternative et complémentaire aux secteurs pavillonnaires majoritaires.

Pour des raisons d'évolution dans les façons d'habiter, et pour cause de bruit routier, il est admis de construire en retrait de l'alignement sur rue, mais uniquement à la condition de construire un mur de clôture sur rue ; ceci afin de favoriser les continuités bâties en front de voie.



Le secteur UAb, avenue des Joncs, reste quant à lui en retrait de la rue de Paris et s'insère dans un tissu plus proche de celui des secteurs UB. C'est pourquoi, son règlement est adapté à cette caractéristique. Il propose notamment un retrait de 5m depuis la voie publique.

Les secteurs pavillonnaires (UB)

Il en va tout autrement des zones pavillonnaires. En zone UB, c'est la végétation qui prime avec des maisons construites principalement en milieu de parcelle et toujours en retrait de la rue. Il est à noter que la zone UB ne s'est pas construite par remplissage de lots libres (sur des jardins, des vergers ou d'anciennes pâtures), mais par phase de grands lotissements offrant des architectures cohérentes.

Pour le Domaine de Montmélian et en zone UBb, les terrains sont grands. Le PLU privilégie l'ambiance végétale qui accompagne les boisements de la butte. Pour respecter les continuités végétales des clôtures sur rue et entre voisins, le règlement impose le retrait des constructions sur rue (marge de recul minimale de 5m et interdit la construction en limite mitoyenne (marge de recul de 2,5 m minimum).

Les hauteurs des constructions

La réglementation sur les hauteurs des constructions est un élément essentiel d'intégration et d'unité architecturale.

La zone UA, ancien village admet des hauteurs jusqu'à 11,50m, à savoir R+1+combles avec encuvement. Il s'agit de favoriser, avec la possibilité de construire en fronts bâtis, à l'image d'un village traditionnel.

En revanche, en zone pavillonnaire (UB), les hauteurs des maisons resteront légèrement plus faibles (sauf pour le secteur UBd) pour respecter le caractère aéré et très végétal des lieux.

La zone AU sera constituée de maisons individuelles et de maisons de ville. Les hauteurs sont donc mises en cohérence avec le tissu bâti environnant (UB principalement) afin d'assurer les coutures urbaines et l'harmonie du village.

Dans les secteurs résidentiels, la limitation des hauteurs des annexes à l'habitation (abris de jardin, serres de jardin, locaux pour les vélos) vise à limiter la transformation, à terme, de ce type de construction en habitation non autorisée.

En dehors de l'enjeu de conservation d'une certaine unité urbaine et paysagère, la commune de Saint-Witz n'a pas la volonté de prétendre à une réglementation trop rigoureuse (plus adaptée à des villages à caractère historique).

Emprise au sol des constructions

Elle est utilisée pour limiter la densité bâtie du village et notamment de la zone UB. Il s'agit de respecter l'aspect très boisé de la Butte de Montmélian dans laquelle les habitations sont bien intégrées justement parce que le ratio bâti/espace vert reste faible. Le village ne peut être défiguré par une trop grande densité des constructions incompatible avec la bonne intégration urbaine dans les boisements.

Pour les zones économiques, il apparaît important de limiter les emprises au sol, mais dans une moindre mesure, car ces zones sont relativement éloignées des espaces boisés.

RESTRICTIONS AU DROIT DE PROPRIÉTÉ

La restriction du droit de construire en Ap

Le maintien des paysages ruraux constitue un enjeu majeur du territoire. Son mitage doit être évité en même temps que doit être confortée une activité agricole viable. En cohérence avec le SCoT et le PADD qui préconise le maintien des panoramas identitaires, les élus ont retenu l'option de classer en sous-secteur Ap les secteurs agricoles concernés (« p » pour protection), notamment entre la plaine de Marly et l'Écu d'or. Cela signifie qu'afin de préserver le plateau agricole aujourd'hui vierge de toute construction, les hangars et les constructions liés à l'activité agricole ne peuvent s'y implanter.

Les zones A susceptibles d'accueillir les constructions agricoles sont suffisamment développées sur le reste du territoire communal pour ne pas porter atteinte aux exploitations concernées.

Le visuel sans mitage de la grande pièce agricole aux lieux dits "Les Longs Lieux" et "L'Écu d'Or" est suffisamment remarquable pour imposer l'interdiction d'y construire des hangars agricoles. Ce visuel fait aussi partie de l'entrée du village de Saint-Witz.

Le STECAL Aa

Pour des raisons d'impact dans le paysage, et en conformité avec la « ligne Est-Ouest » définie au PADD, dans le sous-secteur Aa, en bordure du Front Urbain, ne seront autorisés que les changements de destination sans possibilité d'extension des constructions existantes.

LES RESTRICTIONS DU DROIT DE CONSTRUIRE EN UBP

Le sous-secteur UBp est une zone de frottement entre le Domaine de Montmélian et les boisements de la butte de Montmélian. Il comprend le terrain et les bâtiments du Domanial, ancienne école apostolique transformée en immeuble de logements, deux constructions isolées, et le terrain qui regroupent les équipements semi-publics réservés aux habitants du Domaine de Montmélian.

Il s'agit d'y limiter la construction pour ne pas impacter un secteur très paysager qui côtoie les bois.



+ C. Articulation avec les documents de portée supérieure

COMPATIBILITÉ AVEC LE SCOT ROISSY - PAYS DE FRANCE

NB : Seules les prescriptions qui s'appliquent à Saint-Witz sont reportées dans les tableaux ci-dessous.

PRESCRIPTIONS DU SCOT

1. Valoriser et préserver les ressources naturelles du territoire

1.1 Protéger et valoriser les espaces naturels et forestiers du territoire

- ⇒ [P1] Préserver les réservoirs de biodiversité, maintenir et remettre en état les continuités écologiques, en créer de nouvelles, dont celles identifiées sur la carte « Trame verte et bleue » [...]
- ⇒ [P2] Protéger les bois et forêts, dont ceux représentés sur la carte « Trame verte et bleue », [...]
- ⇒ [P3] Identifier dans les documents d'urbanisme locaux les autres espaces et linéaires boisés à protéger.
- ⇒ [P4] S'agissant des massifs boisés de plus de 100 hectares, toute nouvelle urbanisation est exclue à une distance d'au moins 50 mètres de leur lisière, en dehors des sites urbains constitués. [...]
- ⇒ [P5] Préserver les corridors naturels en milieu urbain reliant les parcs, bois et forêts ; le cas échéant, recréer ces corridors. Valoriser ces espaces de façon à les laisser/rendre accessibles au public (promenades, chemins cyclables...) chaque fois que cela est possible.

1.1.3 La trame verte herbacée

- ⇒ [P6] Identifier, préserver et valoriser les espaces herbacés, notamment aux abords des infrastructures de transports et dans les grands parcs urbains.

1.1.4 La trame bleue

- ⇒ [P8] Protéger les cours d'eau et fonds de vallée associés.
- ⇒ [P12] Protéger les zones humides identifiées sur la cartographie « Trame verte et bleue » [...]



COMPATIBILITÉ DU PLU

- ⇒ Les espaces boisés du territoire sont tous classés en zone naturelle et assortis d'une protection d'Espace Boisé Classé (EBC). Cela concerne aussi bien les boisements conséquents qui bordent le Nord-est et l'Est de la commune (Bois de Montmélian) que les petits boisements qui parsèment et animent le paysage agricole.
- ⇒ Les continuités écologiques du SCoT ont été reprises au PADD et sont préservées par les dispositions évoquées ci-avant.
- ⇒ Le PLU a inscrit sur le plan de zonage la bande de 50m de protection de la lisière boisée des massifs de plus de 100ha. Les prescriptions réglementaires associées, issues du SCoT, sont reprises dans le règlement écrit.
- ⇒ La cascade des étangs, coulée verte et corridor en limite de l'espace urbain a été classée en zone N. La partie de la zone A Urbaniser qui doit venir compléter cet espace et qui doit assurer l'intégration des futures constructions comme la gestion des eaux pluviales et la poursuite des promenades à également été inscrite en zone N.
- ⇒ La délimitation stricte des zones d'activités à l'Ouest du territoire et l'absence de création de nouvelles zones permet de maintenir de larges espaces agricoles et/ou enherbés qui maintiennent les continuités herbacées.
- ⇒ Les cours d'eau et zones humides associées sont préservés par un classement en zone naturelle.
- ⇒ Les zones humides avérées ont été inscrites sur les plans de zonage et des prescriptions particulières sont prises par le règlement afin d'assurer la préservation de ces milieux.
- ⇒ Pour les zones humides probables, une annexe est créée avec la cartographie des enveloppes de probabilité et le règlement demande aux porteurs de projet d'être vigilants dans ces espaces et de réaliser, le cas échéant des études spécifiques.
- ⇒ Le règlement prévoit un recul obligatoire (15m) des abords des cours d'eau afin de préserver les berges de toutes constructions ou installations.

PRESCRIPTIONS DU SCoT

1.2 Protéger et valoriser les espaces agricoles

- ⇒ [P14] Préserver les espaces agricoles représentés sur la carte « Protection des espaces agricoles » et leur fonctionnalité. [...]
- ⇒ [P15] Éviter la fragmentation des espaces agricoles par les nouveaux projets, dont ceux d'infrastructures.
- ⇒ [P16] Les documents d'urbanisme locaux précisent les limites des fronts urbains d'intérêt régional représentés sur la carte « Protection des espaces agricoles » [...]

1.3 Préserver les ressources et en développer de nouvelles

- ⇒ [P28] [...] L'amélioration de la performance énergétique du bâti est recherchée dans le cadre des projets d'aménagement ou de construction dans les tissus urbains existants, dans l'immobilier d'entreprise ou l'habitat, comme pour les équipements publics (ex : formes urbaines économes en énergie, isolation des bâtiments, recours aux matériaux recyclables, biosourcés et/ou d'origine recyclée...).

⇒

1.4 Réduire la vulnérabilité du territoire aux risques

- ⇒ [P30] Lutter contre l'imperméabilisation des sols afin de réduire le risque d'inondation, notamment en renforçant les espaces de pleine terre, [...]
- ⇒ [P33] Intégrer une gestion alternative des eaux pluviales pour les petites pluies dans les projets d'aménagement et de renouvellement.
- ⇒ [P34] Identifier dans les documents d'urbanisme les risques de mouvement de terrain (notamment les carrières souterraines abandonnées), [...]
- ⇒ [P35] A proximité des habitations et des zones d'emplois, limiter l'implantation de nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à celles dont l'exploitation est compatible avec cette occupation environnante, tant au regard des risques que des nuisances induites pour les populations. [...]

COMPATIBILITÉ DU PLU

- ⇒ Les espaces agricoles du territoire repérés par le SCoT sont préservés par un classement en zone A ou Ap.
- ⇒ Le Front Urbain d'Intérêt Régional présent sur Saint-Witz a été inscrit au PLU. Il est reporté sur le plan de zonage. Pour prendre en compte la réalité du terrain, il est complété par un Front Urbain d'Intérêt Local qui définit la limite de la zone d'activités située en limite Ouest de l'autoroute A1 et qui se trouvait dans le FUIR. Ainsi que-delà de ces deux lignes complémentaires, et en compatibilité avec le SCoT, aucune urbanisation nouvelle n'est prévue.
- ⇒ Des prescriptions et recommandations sur la performance énergétique et environnementale des bâtiments (isolation, dispositifs d'économie d'énergie...) sont inscrites au règlement. Elles doivent permettre de tendre vers des approches bioclimatiques des projets et la recherche de bâtiments passifs ou à énergie positive.
- ⇒ Le PLU impose la gestion des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle ou à l'échelle de l'opération. D'ailleurs, en zone AU, une partie des eaux pluviales sera gérée dans un espace naturel qui viendra en complément de celui existant de la cascade des étangs. Pour assurer sa réalisation, une zone N a été privilégiée à la zone AU. De plus ces dispositions sont reprises dans l'OAP.
- ⇒ La densité de près de 19 log/ha en zone AU et la réalisation de maisons de ville accolées participent également à l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments.
- ⇒ La limitation de l'emprise au sol dans la majorité des zones vise à maintenir des espaces de pleine terre pour assurer l'infiltration des eaux pluviales.
- ⇒ Le PLU impose la gestion des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle ou à l'échelle de l'opération. D'ailleurs, en zone AU, une partie des eaux pluviales sera gérée dans un espace naturel qui viendra en complément de celui existant de la cascade des étangs. Pour assurer sa réalisation, une zone N a été privilégiée à la zone AU. De plus ces dispositions sont reprises dans l'OAP.
- ⇒ Les dispositions générales du règlement comportent une section dédiée à la prise en compte des risques et nuisances par le PLU et les prescriptions réglementaires associées.
- ⇒ Les secteurs de risque (R111-3 valant PPRn et axe de ruissellement) sont portés sur les documents graphiques.
- ⇒ Des recommandations sont aussi portées au règlement et dans les OAP concernant les constructions accueillant des populations "sensibles" sur les sols potentiellement pollués.
- ⇒ Le règlement autorise les installations classées mais à condition qu'elles soient compatibles avec l'environnement dans lequel elles s'insèrent (notamment en cas d'environnement urbain) et que les dangers et nuisances puissent être prévenus de façon satisfaisante.

PRESCRIPTIONS DU SCoT

2. Répondre aux enjeux de développement du territoire dans le cadre d'une consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers maîtrisée

2.1 Privilégier l'intensification et le renouvellement urbain

- ⇒ [P36] Prioriser le renouvellement urbain par rapport à l'extension urbaine, notamment en optimisant les dents creuses et les sites mutables, [...]
- ⇒ [P38] [...] atteindre, à l'échelle communale et à l'horizon 2030, une augmentation de la densité humaine [...] de 10 % [...]
- ⇒ [P39] [...] atteindre, à l'échelle communale et à l'horizon 2030, une augmentation de la densité moyenne des espaces d'habitat de [...] 10 %
- ⇒ [P40] [...] les documents d'urbanisme locaux et les projets d'aménagement mettent en oeuvre les principes suivants : renforcer la mixité fonctionnelle ; intégrer des espaces de respiration accessibles au public ; prendre en compte les formes architecturales et les caractéristiques paysagères du site dans lequel s'intègre le projet ; s'articuler avec une desserte en transports en commun adaptée ; accompagner les besoins en équipements et services des habitants et usagers.

2.2 Maîtriser les extensions urbaines

- ⇒ [P44] La carte « Une consommation maîtrisée des espaces » définit en violet la localisation préférentielle des extensions possibles. [...] Saint-Witz : 50 ha [...]
- ⇒ [P46] Autour des gares, dans un rayon de 2 km, les communes disposent de capacités d'urbanisation de l'ordre de 5 % de l'espace urbanisé communal [...]
- ⇒ [P47] Les communes suivantes [dont Saint-Witz] bénéficient d'une capacité d'extension de l'ordre de 5 % de la superficie de l'espace urbanisé communal [...]
- ⇒ [P48] Les extensions urbaines sont réalisées en continuité du tissu urbain existant et doivent être suffisamment denses dans l'objectif de lutter contre l'étalement urbain.
- ⇒ Les capacités d'extensions définies dans les prescriptions [P44] à [P47] sont cumulables.

COMPATIBILITÉ DU PLU

⇒ Le PLU de Saint-Witz est compatible avec l'ensemble des dispositions ci-contre. Le détail des calculs est disponible dans le chapitre "La satisfaction des objectifs fonciers, démographiques et de logements fixés par le PADD et leur compatibilité au regard des objectifs fixés par les documents supra-communaux". Le tableau est une synthèse de l'ensemble de ces calculs de leur compatibilité au regard des prescriptions du SCoT.

⇒ En matière d'extensions urbaines, le PLU n'a inscrit aucun projet à proximité du secteur de la gare. Ainsi, ni les 50ha (localisés à proximité de la gare également), ni les 5% d'augmentation ne seront utilisés à l'échelle du présent PLU. Il prévoit une zone AU en extension du village et à vocation résidentielle de 9,8ha. Bien que légèrement supérieure à la surface octroyer par le SCoT de 8,6ha, cette zone est une parcelle complète qu'il apparaissait incohérent de morceller. La densité prévue sur la zone est de 19log/ha.

		Option 1	Option 2	
2013	Nbr logements*	962		
	Nbr habitants*	2497		
	Nbr emplois**	1113		
	Espace d'habitat (ha)**	94,8		
	Espaces urbanisés (ha)**	164,9		
OPERATIONS PREVUES PAR LE PLU	Opération CV1 + CV2	Nbr logements supp. 95 Nbr habitants supp. 238		
	Opération Bourceret	Nbr logements supp. 60 Nbr habitants supp. 110		
	Opération Haie Jabeline (AU)	Nbr logements supp.	195	185
		Nbr habitants supp.	546	518
	Surface urbaine supp. prévue (AU) à vocation d'habitat (ha)	9,8		
	Surface urbaine supp. prévue (AU) à vocation éco (ha)	0		
Base 2016	Nbr logements 2016	943		
	Nbr habitants 2016	2387		
2030	Nbr logements brut estimé 2030	1293	1283	
	Prise en compte du renouvellement urbain	-5	-5	
	Total logements estimés 2030	1288	1278	
	Nbr habitants brut estimé 2030	3281	3253	
	Prise en compte du point mort	-115	-115	
	Total habitants estimés 2030	3166	3138	
	Nbr emplois estimé 2030	1224		
	Espace d'habitat 2030 (ha)	104,6		
Espaces urbanisés 2030 (ha)	174,7			
DENSITE DES ESPACES D'HABITAT	Densité habitat 2013 (Source SCoT - Base SDRIF)	10,0		
	Objectif densité habitat 2030 +10%	11,0		
	Densité habitat - Projection 2030	13,6	13,5	
DENSITE HUMAINE DES ESPACES URBANISES	Densité humaine 2013 (Source SCoT - Base SDRIF)	22,0		
	Objectif densité humaine 2030 +10%	24,0		
	Densité humaine 2030	26,6	26,5	
CAPACITES D'ACCUEIL	Capacité accueil 2013	21,9		
	Capacité accueil 2030	25,1	25,0	

* Source : INSEE, RGP 2013

** Source : Référentiel territorial du SDRIF



PRESCRIPTIONS DU SCoT

3. Améliorer les déplacements au sein du territoire en développant les mobilités durables

3.1 Faciliter les déplacements

- ⇒ [P50] Réserver les espaces permettant la réalisation des projets de transport en commun énumérés ci-après, en tenant compte des continuités écologiques à maintenir ou qu'il faudra rétablir le cas échéant [...] liaison à grande vitesse Roissy-Picardie.
- ⇒ [P57] Améliorer la marchabilité du territoire dans une logique de sécurisation des parcours quotidiens et de loisirs.

4 Favoriser un territoire inclusif et solidaire et garantir la qualité du cadre de vie

4.1 Répondre aux besoins en logement et en hébergement

- ⇒ [P64] Développer une offre de logements diversifiée pour : réaliser l'objectif de création de 1700 logements nouveaux par an, en moyenne, dont 391 logements locatifs sociaux, à l'échelle du territoire de Roissy Pays de France. [...] Répondre aux besoins de la population (familles, jeunes actifs, étudiants, personnes âgées, personnes à mobilité réduite...) en favorisant les parcours résidentiels ; accueillir les nouvelles populations, en cohérence avec le développement économique du territoire. Il convient de privilégier le développement résidentiel dans les quatre pôles de centralités et les communes associées, [...] Le PLH décline à la commune cet objectif. [...]
- ⇒ [P66] Maintenir et valoriser le parc de logements existant. [...] améliorer la performance énergétique des bâtiments en tenant compte des formes architecturales et paysagères [...]

4.2 Renforcer l'offre d'équipements

- ⇒ [P70] L'offre d'équipements et de services proposée (soins médicaux, équipements sportifs et culturels, espaces verts, commerces de proximité,...) doit permettre de répondre aux besoins tant des habitants, que des non-résidents. [...]
- ⇒ [P72] Développer les infrastructures numériques dans le territoire, en favorisant en particulier le déploiement des réseaux de communications électroniques à très haut débit.

COMPATIBILITÉ DU PLU

- ⇒ Les PLU inscrit à son document d'urbanisme l'emplacement réservé nécessaire à la réalisation du barreau Roissy-picardie.
- ⇒ La poursuite du maillage de circulations douces, à l'échelle de la commune comme du grand territoire, est un objectif important du PADD. La future zone AU s'inscrit dans le prolongement des quartiers existants et les prescriptions de l'OAP visent particulièrement à assurer la couture urbaine par le biais ds circulations douces.
- ⇒ La zone AU vient également prolonger et renforcer la cascade des étangs, vaste coulée verte du territoire Wézien et qui connecte notamment les zones pavillonnaires à la zone d'équipement scolaire, de sports et de loisirs.
- ⇒ En tant que commune associée au pôle de centralité de Fosses, Saint-Witz porte un enjeu important de réalisation de logements. Le PLU prévoit donc la réalisation de 340 à 350 nouveaux logements à horizon 2030.
- ⇒ L'offre se veut diversifiée puisqu'elle prévoit : du pavillon, des maisons de ville, des logements en résidence à destination notamment des seniors, des logements en collectif dans le centre bourg.
- ⇒ Des prescriptions et recommandations sur la performance énergétique et environnementale des bâtiments (isolation, dispositifs d'économie d'énergie...) sont inscrites au règlement. Elles concernent notamment l'habitat existant (isolation par l'extérieur, installation de dispositifs d'économie d'énergie...)
- ⇒ La commune poursuit le développement de son offre d'équipement en prévoyant notamment la réalisation d'une nouvelle mairie, les locaux actuels étant obsolètes, ainsi que la réorganisation des locaux des écoles et du centre de loisirs. Un nouveau terrain de sport (type paddel) est aussi à l'étude.
- ⇒ Le règlement impose dans toutes les zones U et AU que soit prévus les fourreaux d'accueil de la fibre.
- ⇒ L'offre d'équipements de la commune est suffisante à ce jour. Néanmoins, l'arrivée de près de 800 habitants supplémentaires d'ici 2030 va entraîner de nouveaux besoins en équipements. La commune est actuellement en cours d'étude pour la construction d'une maison de l'enfance qui libérera des locaux dans l'école primaire et dans la maternelle. Cela permettra ainsi de libérer deux classes en maternelle et 2 classes en primaire.

PRESCRIPTIONS DU SCOT

4.3 Améliorer la qualité du cadre de vie des habitants et des usagers

4.3.1 Valoriser les paysages et le patrimoine

- ⇒ [P73] Préserver et valoriser les paysages et le patrimoine (historique, architectural, vernaculaire).
- ⇒ [P74] Améliorer l'insertion paysagère des grands projets (ex : zones d'activités, infrastructures) et des sites d'accueil des grands services (notamment les ISDI). Les espaces voués à la gestion des eaux pluviales de type bassin de rétention doivent faire l'objet d'une valorisation paysagère et écologique.

4.3.2 Espaces verts et de loisirs, nature en ville

- ⇒ [P78] Créer des espaces verts et espaces de loisirs, dont ceux d'intérêt régional représentés sur la carte « Trame verte et bleue »
- ⇒ [P79] Développer l'accessibilité des espaces verts et espaces de loisirs en déployant un réseau dédié aux modes actifs adapté.
- ⇒ [P83] Dans les projets d'aménagement, en renouvellement comme en extension, et lors de la reconversion des friches pour l'accueil de constructions, maintenir des espaces de pleine terre par une construction économe de l'espace.
- ⇒ [P84] Renforcer la place du végétal dans tout projet d'aménagement ou de construction, notamment réalisé en renouvellement urbain.
- ⇒ [P85] A l'occasion des opérations d'aménagement ou de construction, renforcer la qualité paysagère, architecturale et urbaine des zones, en luttant notamment contre l'uniformité des formes urbaines.

4.3.3 Réduire les nuisances et impacts environnementaux générés par la présence des infrastructures de transport

- ⇒ [P86] Limiter l'implantation des habitations et des établissements recevant des populations sensibles (personnes âgées, enfants...) aux abords des grands axes routiers et autoroutiers et des plateformes aéroportuaires, [...]
- ⇒ [P87] Eviter l'implantation de nouvelles installations émettrices de polluants atmosphériques dans les zones urbaines denses ou/et concernées par des flux routiers importants.

COMPATIBILITÉ DU PLU

- ⇒ Le petit patrimoine bâti identitaire de la commune est repéré par le PLU. Il est reporté dans une annexe du règlement et identifié sur le plan de zonage.
- ⇒ Les grands panoramas sur le paysage sont aussi préservés par un classement Ap (Agricole protégé) qui reconnaît la valeur agronomique des terres mais ne permet pas la construction de nouveaux bâtiments afin de maintenir l'ouverture paysagère.
- ⇒ La cascade des étangs qui borde le flanc Ouest du village est classée en zone naturelle. Cette coulée verte, qui recueille les eaux pluviales et en a fait une composante paysagère et écologique du site, est parcourue de cheminements doux. Elle forme une transition naturelle douce entre le grand paysage agricole ouvert et les zones d'habitations. Elle permet aussi de rejoindre à pieds, les équipements sportifs et le lycée depuis les zones d'habitat.
- ⇒ Le PLU impose que les espaces restés libres après implantation des constructions fassent l'objet d'une composition paysagère de qualité.
- ⇒ L'OAP formule des préconisations en matière de plantations à réaliser dans la future zone.
- ⇒ Les sites qui accueilleront les futurs logements se situent majoritairement en dehors des secteurs de bruit.
- ⇒ Le PLU ne prévoit pas l'accueil de nouvelles activités qui pourraient être nuisantes (polluants atmosphériques ou flux routiers importants).



PRESCRIPTIONS DU SCoT

5 Conforter le développement économique du territoire

5.1 Orientations communes à l'ensemble des sites d'activités économiques

- ⇒ [P90] Privilégier le renouvellement et la modernisation des sites d'activités économiques existants à la création de nouveaux sites.
- ⇒ [P93] Dans les documents d'urbanisme locaux, des orientations portant sur la qualité architecturale et environnementale, l'intégration paysagère et le maintien de la biodiversité dans les nouveaux sites d'activités économiques et les sites en renouvellement doivent être proposées.
- ⇒ [P94] Développer les infrastructures numériques dans le territoire, en favorisant en particulier le déploiement des réseaux de communications électroniques à très haut débit.

COMPATIBILITÉ DU PLU

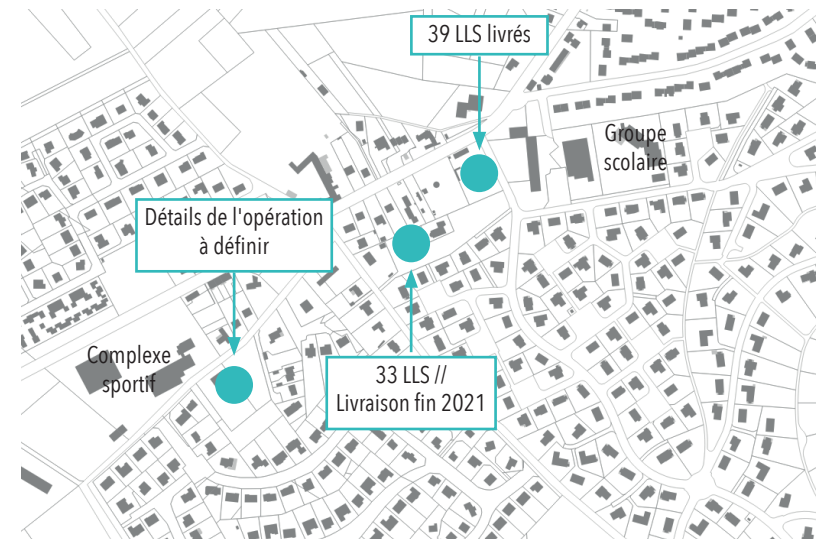
- ⇒ Le projet de PLU ne comporte aucune nouvelle zone d'activité et privilégie la densification et le renouvellement des zones existantes.
- ⇒ Le règlement comporte des dispositions pour accompagner l'implantation des activités et assurer un paysage de qualité : emprise au sol maximale pour laisser des espaces verts, plantations et composition paysagère à réaliser, clôtures...
- ⇒ Le règlement impose dans toutes les zones U et AU que soit prévus les fourreaux d'accueil de la fibre.

COMPATIBILITÉ AVEC LE PLHI ROISSY - PAYS DE FRANCE

Le PLHi fixe la réalisation d'un minimum de 224 logements dont 33 LLS pour la période 2020-2025.

Avec un objectif de 340 à 350 logements supplémentaires à horizon 2030, la commune satisfait pleinement aux objectifs du PLHi.

Pour ce qui est des LLS, là aussi la commune satisfait aux prescriptions puisqu'elle accueillera 72 logements locatifs aidés. De plus, selon les prestations choisies, l'opération Bourceret, avenue des Joncs pourrait elle aussi réaliser quelques logements locatifs sociaux, lesquels viendraient augmenter les chiffres prévus ci-contre.



II.



Effets et incidences sur l'environnement

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Sur l'activité agricole et la consommation foncière du PLU

Le maintien des espaces ruraux constitue un enjeu majeur du territoire régional. Son mitage doit être évité en même temps que doit être confortée une activité agricole viable.

Le SCoT répertorie notamment les espaces agricoles à préserver. Dans ces espaces, le PLU affirme la pérennité de l'usage agricole des terres (règlement A).

Bien qu'étant limitée, la consommation foncière agricole engendrée par le PLU est de 11,4ha (même si seuls 9,8 ha seront réellement dédiés à l'urbanisation, les 1,2ha restant étant classés en zone naturelle). Cependant, cette parcelle étant désormais enserrée dans la zone urbaine son exploitation à terme n'était plus vraiment viable (difficultés d'accès, problèmes avec le voisinage...)

<i>Localisation et destination</i>	<i>Classement au PLU</i>	<i>Superficie</i>	<i>Occupation du sol actuelle</i>
La haie jabeline (rue de la fontaine aux chiens) - Projet à vocation essentiellement résidentielle	AUa/AUb et N	11,4 ha	Agricole
Avenue des Joncs - Projet à vocation résidentielle	UAb	0,7 ha	Espace ouvert artificialisé (jardin)
Route de Survilliers	Uéco-b	1,6 ha	Espace ouvert artificialisé (zone enherbée)

Le PLU a par ailleurs permis de reclasser 1,3ha de terres en zone agricole pour le développement d'une nouvelle activité. Une partie de cette zone était auparavant classé en zone urbaine (UAb3).

Quant au reste du territoire, le PLU conserve dans son zonage les grandes unités territoriales agricoles au sud de la D10.



Sur les paysages et les entrées de ville

Le PLU et le PADD de Saint-Witz ont pris en compte la problématique paysagère en se fondant sur une compréhension des données physiques, géologiques et historiques du paysage communal. Cette approche fine, locale est mise en perspective dans le contexte plus large du grand paysage, la rencontre de la plaine de France et du départ du plateau de Valois.

Le PADD va dans le sens d'une préservation et d'une amélioration des paysages, d'insertion du village, d'une amélioration des paysages urbains (entrée de ville) et de leurs pratiques (cheminements doux).

La préservation du paysage de la butte de Montmélian est assurée par inscription en UBp du secteur en haut de la butte urbanisée et le classement en EBC du bois de Gouvat. Cette rencontre entre l'urbain et la butte boisée, correspond à la limite du périmètre du Parc Naturel Régional Oise Pays de France (c'est aussi la limite communale nord).

L'amélioration du paysage de la RD317 est vue au travers d'une reconfiguration globale des abords de la route. C'est une action qui ne peut être mise en place qu'avec le partenariat des communes de Fosses, de Survilliers et de Marly, c'est-à-dire au niveau de l'intercommunalité.

Le règlement du PLU va dans le sens de la préservation du bâti ancien du hameau d'origine pour rebâtir une image plus urbaine de Saint-Witz à partir de la rue de Paris (RD10).

Le PLU cherche à relier les éléments épars du paysage communal pour offrir une meilleure lecture du territoire :

- En recomposant une perspective topographique Ouest-Est, une perspective de crête (définition du front urbain),
- En privilégiant et valorisant les chemins constituant le tour de Plaine : un grand parcours francilien de près de 10 km.

Ce réseau de liens internes à la commune est lui-même en résonance avec le grand paysage :

- La nouvelle direction Ouest-Est s'accroche au point central et radioconcentrique du péage
- Le tour de Plaine suit globalement la limite communale, il présente une diversité de points de vue, de points d'accroche et de découverte sur les communes limitrophes, dont notamment Survilliers et Vémars.

Les grands points de vue du paysage communal sont préservés de toute nouvelle construction grâce au classement en zone Ap (Agricole protégé).

Du point de vue de la mise en valeur des paysages, le PLU a notamment pour objectifs de redéfinir les principales entrées de ville.

Néanmoins, certains de ces objectifs n'ont pas de traduction réglementaire car la commune ne peut mener, à elle seule, ces projets. Néanmoins, elle souhaite que s'engage le dialogue avec les partenaires en particulier sur le secteur du péage et de l'entrée vers le village :

- Reconfiguration du giratoire Est,
- Départ d'un contournement ouest pour mieux desservir la zone hôtelière par un parcours : circuit en boucle, ou permettre un accès par l'Est et par l'Ouest,
- Réaménagement de l'accroche D10/D16 route de Vémars,
- Aménagement doux d'entrée de ville (D10).

Pour ce qui est de l'entrée Nord depuis Plailly, la zone UA doit offrir une image de bâti plus traditionnel aligné en front de rue. Le règlement a donc pris des dispositions pour tendre vers une intensification de ce secteur :

- Alignement sur rue
- Possibilité de construire en limite séparative
- Hauteur pouvant aller jusqu'à R+1+combles avec encuvement
- Commerces autorisés

La route qui mène à Survilliers depuis l'autoroute (ancienne route départementale n°16 de Beaumont-sur-Oise au Mesnil-Amelot) est aujourd'hui construite sur l'une de ses rives sur le secteur en triangle qui longe l'autoroute (centre de secours, Novotel, Porsche). L'urbanisation complète de cette zone est prévue au PLU, elle est inscrite en zone Uéco-b. Il n'est pas prévu d'urbanisation de la partie ouest de la route, afin de préserver l'aspect dégagé sur les champs et le boisement qui entoure la cartoucherie NCS en conformité avec la définition du front urbain d'intérêt régional (FUIR).



Sur les risques et les nuisances

Risques technologiques

LA SOCIÉTÉ NCS

Dans le règlement du PLU, les terrains de la société sont inscrits dans une zone spécifique, la zone Ucart, dans laquelle seuls sont admis les projets liés à l'établissement à l'origine du risque technologique, sous réserve de l'application du PPRT et des autres réglementations. La zone Ucart est ainsi en cohérence avec le règlement du PPRT.

Certains secteurs jouxtant la zone Ucart, sont aussi impactés par le PPRT ; ils sont inclus dans la zone b du PPRT, moins contraignante pour la construction.

C'est le cas de certaines parties des zones Uéco-a et Uéco-b, et de certains secteurs de A. Le périmètre est inscrit sur les plans de zonage et une mention particulière est faite dans le règlement renvoyant aux dispositions du PPRT.

Concrètement sur le territoire de Saint-Witz aucun secteur d'habitations n'est concerné par le risque technologique. Le secteur à vocation économique impacté est une zone existante où sont construits 2 hangars dédiés à la logistique. Par leur fonction ces bâtiments sont susceptibles d'accueillir très peu de personnes. Ils ont moins de 10 ans, et ne peuvent pas s'étendre au regard des traitements paysagers qui bordent la RD16.

Enfin la partie non urbaine impactée par le PPRT est une zone agricole : le PPRT y interdit construction et aire de stationnement.

Le PLU ne modifiant pas le périmètre d'implantation du site de production ne peut aggraver les risques technologiques qui lui sont liés.

Risques naturels

LE RETRAIT ET LE GONFLEMENT DES ARGILES

Les secteurs argileux et marneux à risque de Saint-Witz (niveau fort et niveau moyen) correspondent à des horizons géologiques particuliers de la butte-témoin de Montmélian.

Si la majeure partie du territoire communal est concernée par le risque en niveau faible, ce sont surtout certaines zones construites qui sont incluses dans les secteurs des niveaux fort et moyen de la carte « retrait-gonflement des sols argileux ».

Les zones urbaines concernées sont UA, UB, UE, UH et AU.

Les zones A et N elles aussi sont susceptibles d'accueillir des constructions. Ces dernières devront se conformer à certaines règles prenant en compte le risque de retrait-gonflement.

Le risque de retrait-gonflement des sols argileux est mentionné dans les Dispositions générales du règlement.

Pour toutes les zones concernées, des précautions particulières doivent donc être prises pour terrasser et fonder un ouvrage. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » jointe en annexe du dossier de PLU. Cette annexe comprend notamment la carte de Saint-Witz indiquant les niveaux de risque par secteur.

DISSOLUTION NATURELLE DU GYPSE

Le caractère incertain des phénomènes de dissolution ne permet pas en l'état actuel des connaissances du terrain de conclure à une non-constructibilité absolue des secteurs concernés par les karsts de gypse.

Une cartographie des secteurs à risque est jointe en annexe du dossier de PLU.

On rappelle que le permis de construire peut être soumis à l'observation de prescriptions spéciales, voire être refusé en application des dispositions de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme. Ainsi, bien que n'ayant pas pour objet de prescrire des mesures relatives à la stabilité ou à la solidité des constructions, le règlement du PLU invite les constructeurs à prendre certaines précautions avant tout aménagement nouveau dans le secteur concerné.

Le risque de dissolution naturelle du gypse est mentionné dans les Dispositions générales du règlement.

Les zones concernées sont UA, UB, UE, UH, AU, A et N.

Dans ces secteurs, il importe au constructeur :

- d'effectuer une reconnaissance de la présence ou de l'absence de gypse ainsi que l'état éventuel d'altération de celui-ci,
- de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisations du sol autorisées.

Enfin, la reprise de la dissolution du gypse étant liée aux pertes de réseaux, l'assainissement autonome et la récupération des eaux pluviales dans des puits d'infiltration sont interdits dans ces zones.

LES CAVITÉS ET ANCIENNES CARRIÈRES

Saint-Witz est concerné par deux carrières souterraines abandonnées situées sur d'anciennes exploitations de gypse au nord de la commune, situées aux lieux dits Minot et la Carrière.

L'arrêté préfectoral du 8 avril 1987 délimitant les zones à risques liés à la présence de ces cavités



vaut plan de prévention des risques. Cette servitude d'utilité publique relative à la salubrité et à la sécurité publique (PM1) est annexée au PLU.

Le risque est aussi mentionné dans les Dispositions générales du règlement et porté sur le règlement graphique.

Les zones concernées sont A, Ae et N.

GESTION DES EAUX PLUVIALES/RISQUE D'INONDATION

Il existe à Saint-Witz des risques d'inondations d'origine pluviale.

Le dossier élaborant le Zonage d'Assainissement prend en compte la gestion des eaux pluviales et le risque d'inondation par ruissellement.

On rappelle que la gestion des eaux pluviales sur la commune est gérée par 3 syndicats différents en rapport aux 3 bassins versants et au découpage territorial selon l'axe de l'Autoroute A1.

Le zonage d'assainissement préconise, pour le cas des zones d'urbanisation futures (zones AU) et où existe un réseau d'eaux pluviales, de faire appliquer le règlement du SIAH car les prescriptions techniques imposées par ce syndicat sont les plus contraignantes. Pareillement pour les zones U en cas de construction neuve ou d'extension. Ces dispositions ont donc été reportées au règlement.

Le règlement graphique fait également apparaître les axes de ruissellements connus et des prescriptions réglementaires sont inscrites dans les dispositions générales du PLU.

Sur la biodiversité et les fonctionnalités écologiques

Sur la trame verte et bleue

- Préservation du corridor de la sous-trame arborée au nord du territoire
 - Le bois de Gouvat, les parties boisées de la butte der Montmélian incluses dans le territoire communal et le bois en fond de val au lieu-dit la Muette sont classés en zone N ;
 - Leurs boisements seront définis comme Espaces Boisés Classés au zonage.

Le classement en zone N et en EBC des bois permet aussi la constitution de biotopes-relais pour l'avifaune forestière (Pic mar, Pic noir, Bondrée apivore).

- Préservation de la trame bleue
 - Le ru de la Michelette et la Cascade des Etangs/Haie Jabeline sont classés en N ;
 - La cascade des Etangs est épaissie au niveau de AU ; les eaux de ruissellements sont traitées avant rejet dans le(s) retenue(s) créées à l'occasion de la construction de la zone
 - Les équipements du Domaine de Montmélian (piscine, club-house) sont inscrits en zone UBp pour limiter la construction et les extensions.
 - Les zones humides avérées ont été inscrites sur les plans de zonage et des prescriptions particulières sont prises par le règlement afin d'assurer la préservation de ces milieux.
 - Le règlement prévoit un recul obligatoire des abords des cours d'eau (15m) afin de préserver les berges de toutes constructions ou installations.
- La Cascade des Etangs
 - La promenade des Etangs est confirmée comme une continuité verte qui s'inscrit dans le renforcement de la trame verte et bleue.
 - Son aménagement préserve les zones humides tout en renforçant les cheminements et liaisons douces végétalisés qui pourront permettre de multiplier les petites continuités vertes, niches potentielles pour les habitats.
 - En ce qui concerne le projet d'aménagement de la Haie Jabeline (Zone AU) : Les mesures de préservation des zones humides sont intégrées dans le projet et résident dans l'évitement des abords des étangs de Gué Malaye dans l'aménagement du projet. A noter également que le projet prévoit l'absence de circulation motorisée sur le chemin des Marais, et l'aménagement d'une zone tampon (bassins de rétention des eaux pluviales) entre cet espace et le nouveau quartier, pour limiter les dérangements liés au bruit et à la présence humaine. Les bassins de



rétenion des eaux pluviales situés dans la continuités des étangs existants sont conçus avec des profils en pente douce favorisant le développement d'espèces hygrophiles et apportant une diversité supplémentaire sur le plan de la végétation. Leurs abords pourront être traités en prairies. La gestion différenciée de ces prairies, associée à la création de quelques secteurs de « moindre entretien » (tontes ou fauchages moins fréquents) est favorable à l'accueil des insectes et donc à l'alimentation des oiseaux, chauves-souris... Concernant la préservation de la faune et de la flore aquatiques, même si le risque d'impact est limité, la mise en place d'un système de collecte et de rétention permettra un traitement qualitatif et quantitatif des eaux pluviales provenant des futures surfaces aménagées.

- La protection des lisières de bois
 - L'obligation prescrite au SCoT de protection des lisières de bois de plus de 100 hectares, par une bande de 50 m de large s'exprime au PLU par :
 - la matérialisation de cette bande aux documents graphiques ;
 - le règlement reprend à son compte les dispositions du SCoT et limite les constructions possibles à celles qui visent à mettre en valeur ou à gérer durablement ces espaces.
 - Ont été considérés comme entrant dans le massif boisé de la Butte de Montmélian, parce qu'en continuité avec lui : le petit bosquet de la Muette, au nord du territoire communal et le Bois de Gouvat.

Sur les espèces protégées

Saint-Witz n'est concerné par aucun inventaire du patrimoine naturel.

Néanmoins, le diagnostic ayant recensé les espèces des sites Natura 2000 situés à proximité de la commune, les données ci-dessous permettent d'identifier rapidement l'absence d'incidence du PLU.

■ L'Agrion de mercure

C'est une espèce dont l'aire d'évolution est directement attachée à la zone hydrographique de la vallée de la Thève au nord de l'étang de la Vallière et en rive ouest de l'étang de l'Epine ; le PLU n'a donc aucune incidence directe sur l'espèce.

■ Le Chabot commun

C'est la bonne qualité de l'eau et du milieu aquatique (eau et faune) qui est au cœur des enjeux de conservation. La présence et le maintien de l'espèce sont sous la stricte dépendance de la bonne gestion des habitats alluviaux (maintien de la qualité physico-chimique du cours d'eau et d'un débit minimum d'eau courante).

Le PLU de Saint-Witz a mis en oeuvre des dispositions réglementaires pour que les occupations ou les utilisations du sol n'aient pas d'incidences indirectes via des flux polluants véhiculés par l'eau : assainissement collectif obligatoire, prétraitement des eaux pluviales avant rejet...

■ La Loche de rivière

Comme pour le Chabot commun, la Loche est très sensible à la qualité du milieu aquatique (eau et faune). La présence et le maintien de cette espèce dépendent de la bonne gestion des habitats alluviaux (maintien de la qualité physico-chimique du cours d'eau et d'un débit minimum d'eau courante).

■ La Bondrée apivore

Les habitats de la Bondrée apivore, du Pic mar et du Pic noir sont vastes, en lien avec la conservation et le développement des arbres matures, sénescents et morts des milieux forestiers ; ils s'étendent sur l'ensemble du massif forestier qui caractérise la ZPS (forêt de Chantilly, forêt d'Ermenonville, forêt d'Halatte).

En inscrivant les bois en zone N et en Espaces Boisés Classés, le PLU permet à ceux-ci d'éventuellement servir de biotopes-relais pour l'espèce (en relation avec la protection de la TVB).

■ L'Engoulement d'Europe

L'Engoulement d'Europe est une espèce prioritairement protégée par la directive Oiseaux, cet oiseau doit bénéficier du maintien et de la restauration des landes, des milieux dégagés à végétation basse et des clairières des zones boisées. Son habitat est donc très localisé, et sa présence avérée dans le secteur du bois de la Morrière (SIC-planche 10,11 et 12).

Le type d'habitat de l'Engoulement d'Europe n'existe pas sur la commune de Saint-Witz (plaine agricole, boisements bas et denses, habitat, zones d'activités). Il ne peut être question de sa destruction.

■ Le Martin-pêcheur

Habitat en rapport à la présence de cours d'eau ou des étendues d'eau, ici l'étang de la Vallière et l'étang de l'Épine ; Le maintien d'une eau de bonne qualité piscicole, et d'un linéaire de berges abruptes conditionnent la présence du Martin pêcheur sur le site.

Le type d'habitat du Martin-pêcheur n'existe pas sur la commune de Saint-Witz (plaine agricole, boisements bas et denses, habitat, zones d'activités). Il ne peut être question de sa destruction.

■ Le Pic Mar

Le Pic mar, est une espèce protégée prioritairement du point de vue des enjeux de conservation. L'enjeu de conservation du site Natura 2000 est la préservation des arbres avec des loges et des arbres morts, maintien de gros arbres (sans branche basse), travaux forestiers adaptés à proximité des nids.

Les habitats de la Bondrée apivore, du Pic mar et du Pic noir sont vastes, en lien avec la conservation et le développement des arbres matures, sénescents et morts des milieux forestiers ; ils s'étendent sur l'ensemble du massif forestier qui caractérise la ZPS (forêt de Chantilly, forêt d'Ermenonville, forêt d'Halatte).



En inscrivant les bois en zone N et en Espaces Boisés Classés, le PLU permet à ceux-ci d'éventuellement servir de biotopes-relais pour l'espèce (en relation avec la protection de la TVB).

■ Le Pic Noir

Pour le Pic mar, l'enjeu de conservation sur le site Natura 2000 est la préservation des arbres avec des loges et des arbres morts, maintien de gros arbres (sans branche basse), travaux forestiers adaptés à proximité des nids. Les habitats de la Bondrée apivore, du Pic mar et du Pic noir sont vastes, en lien avec la conservation et le développement des arbres mûres, sénescents et morts des milieux forestiers ; ils s'étendent sur l'ensemble du massif forestier qui caractérise la ZPS (forêt de Chantilly, forêt d'Ermenonville, forêt d'Halatte).

En inscrivant les bois en zone N et en Espaces Boisés Classés, le PLU permet à ceux-ci d'éventuellement servir de biotopes-relais pour l'espèce (en relation avec la protection de la TVB).

A l'échelle de la commune, l'incidence écologique est faible. Elle est fortement réduite par la réalisation d'une urbanisation en renouvellement ou en continuité de l'existant sur des terrains cultivés et non des terrains à forte naturalité.

Sur la ressource en eau

Les occupations ou utilisations du sol de certains secteurs de la commune de Saint-Witz pourraient avoir des incidences indirectes via des flux polluants véhiculés par l'eau.

Le PLU cherche donc à limiter les ruissellements et interdire l'infiltration des eaux de pluies dans certains secteurs.

Dans les secteurs concernés par le risque liés au gypse et aux carrières, l'infiltration des eaux pluviales est interdite. Elles doivent être drainées et collectées. Ce qui limite dans les faits les risques de pollution du bassin.

En zone urbaine, l'infiltration à la parcelle est favorisée dans le respect des règles en vigueur. En zone d'activités, le PLU préconise un prétraitement des eaux pluviales avant infiltration.

Pour limiter d'éventuelles pollutions par les eaux usées, le PLU impose le raccordement au réseau collectif et limite les potentiels de création d'assainissement autonome en dehors des zones urbaines. Dans les secteurs de gypse, le rejet dans le milieu naturel des eaux usées (même après traitement) est interdit.

Dans la zone AU, le projet prévoit des mesures de protection de la qualité des eaux souterraines qui résident dans la mise en place, dans le cadre du projet d'aménagement, d'un système de collecte des eaux pluviales limitant les risques d'infiltration susceptibles d'affecter la nappe présente au droit du site. En cas de déversement polluant sur le site, des mesures de récupération des substances en cause seront immédiatement mises en oeuvre pour limiter son éventuelle infiltration (mesure de réduction) et des opérations de dépollution seront réalisées si nécessaire (mesures de compensation).

Dans le cadre de l'aménagement du Domaine de Saint-Witz (zone AU), il sera également mis en place un réseau de collecte des eaux pluviales, aboutissant à des ouvrages de rétention permettant de restituer les eaux au milieu récepteur avec un débit compatible avec la capacité hydraulique de celui-ci. Les eaux pluviales gérées dans le cadre du projet concernent les surfaces imperméabilisées (essentiellement toitures, voiries). Le projet est divisé en 3 bassins versants avec pour chaque bassin versant un bassin de stockage des eaux pluviales. Les eaux pluviales seront collectées et acheminées vers 3 bassins de rétention, qui fonctionneront en cascade. Chaque bassin sera équipé d'un régulateur de débit qui rejettera un débit régulé vers le bassin situé en aval. Le rejet du dernier bassin se fera via une canalisation de diamètre 160 mm vers le fossé localisé en aval des étangs du Gué Malaye. Conformément aux prescriptions du SIAH des vallées du Croult et du Petit Rosne, les ouvrages de rétention ont été dimensionnés pour prendre en charge une occurrence cinquantennale (pluie de période de retour 50 ans), avec un débit de fuite basé sur un ratio de 0,7 l/s/ha. La mise en place de dispositifs de collecte et de rétention des eaux pluviales prévue dans le projet permettra de limiter les impacts potentiels de la pollution chronique sur le milieu récepteur.

Les eaux de l'ensemble de la zone AU seront collectées et transiteront par des structures de rétention, qui, parallèlement à leur rôle de régulation hydraulique, permettront d'assurer, par décantation, un abattement important de la pollution des eaux.

Le traitement de la pollution par les hydrocarbures sera réalisé à travers différents ouvrages :

- ▶ *Un regard équipé d'une vanne situé à l'extrémité de la canalisation de rejet de chaque bassin versant, afin de pouvoir prévenir une pollution accidentelle.*
- ▶ *Un élément de dessablage situé avant chaque rejet dans les bassins de filtration (après le regard de vanne).*
- ▶ *Un bassin de rétention non infiltrant pour chaque bassin versant, soit 3 bassins au total.*
- ▶ *Un ouvrage déboureur, séparateur à hydrocarbures de classe 1 (rejet = 5 mg/l) situé entre le régulateur de débit et la canalisation de collecte des eaux du dernier bassin.*

De ce fait le traitement des eaux pluviales sera assuré par un double système de dépollution. En cas de pollution accidentelle, les bassins de rétention peuvent stocker, en partie ou en totalité, les produits déversés sur les surfaces imperméabilisées collectées. La vanne équipant leur exutoire permet leur isolement, pour y mettre en oeuvre le pompage des polluants sans rejet au milieu récepteur.

D'autre part, le classement en N et en EBC de tous les bois et boisements au nord de Saint-Witz va dans le sens d'une atténuation du phénomène de ruissellement par stabilisation du sol au moyen du maintien du couvert végétal.

En matière d'eau potable, l'ensemble des zones du PLU sont soumises au raccordement obligatoire au réseau d'eau potable. Toutefois, du fait de la hausse de population, l'augmentation de la consommation en eau potable va elle aussi augmenter et accroître la pression sur la ressource en eau.



Sur le climat, l'air, l'énergie

Le développement urbain est réalisé en densification de l'espace urbain existant et en renforcement immédiat de celui-ci : il facilitera donc les opportunités de structuration de l'espace et de création de circulations douces. Il participe à la limitation de l'usage des véhicules motorisés pour les petits déplacements en rapprochant l'habitat des équipements.

La consommation par logements devrait diminuer en raison de l'augmentation de la construction neuve moins consommatrice en énergie (ceux-ci seront, de plus, basse consommation d'énergie avec les normes RT 2012 puis RT 2020 à moyen terme). Le PLU émet aussi plusieurs prescriptions et recommandations pour une approche bioclimatique des projets et une meilleure performance énergétique des bâtiments.

Les OAP cherche à renforcer la trame de liaisons douces.

Néanmoins, la hausse du nombre de constructions engendrera une augmentation du trafic et du rejet de CO₂ ainsi que la dépendance aux énergies fossiles. La consommation d'énergie totale devrait aussi augmenter du fait de l'augmentation de la population. Cette dernière devrait également engendrer une augmentation des déplacements, notamment des parcours domicile-travail.

En prévoyant des obligations en matière de réalisation d'espaces de stationnement pour les vélos, le PLU cherche à favoriser leur utilisation. Il a cherché à pérenniser les activités implantées sur son territoire pour maintenir une offre d'emplois qui peut répondre à une part de la population actuelle ou future. Enfin, le développement du haut-débit devrait favoriser le travail à domicile, réduisant les déplacements.

Toutefois, le PLU ne peut agir à lui seul sur la thématique des déplacements. Thématique fondamentale dans la construction d'un environnement durable, la diminution de l'utilisation des véhicules motorisés individuels relève d'abord d'une évolution des comportements et des modes de vie. De plus, la constitution d'une offre de transport en commun de qualité et présentant une véritable alternative à l'utilisation de la voiture ne dépend pas de la commune mais du territoire élargi.

D'autres efforts sont fait par le PLU comme des orientations d'aménagement, qui préconisent des formes urbaines plus denses, encouragent les constructions accolées limitant les déperditions énergétiques.



LES INDICATEURS DE SUIVI

Afin de procéder à un suivi du PLU et des impacts qu'il produit sur le territoire, un certain nombre d'indicateurs sont proposés ci-dessous. Ils ont été retenus pour leur étude simple.

Thème	Indicateur	Périodicité	Source
Croissance démographique	Évolution de la population	Annuelle	Recensement de la population
Augmentation du parc de logements	Nombre de permis de construire délivrés	Annuelle	Suivi des PC
Mixité sociale	Évolution du nombre de logements sociaux sur la commune	Annuelle	Demande d'autorisation/ recensement INSEE
	% de logements sociaux par opération	Annuelle	Demande d'autorisation
Consommation foncière	Densité des nouvelles opérations	Annuelle	Demande d'autorisation
	Surfaces ouvertes à l'urbanisation en zone U	Annuelle	Demande d'autorisation/ localisation des PC
	Surfaces ouvertes à l'urbanisation en zone AU	Annuelle	Demande d'autorisation
Surface boisée	Surface hors monoculture	Tous les 3 ans	Cadastre, repérage terrain, ONF
Surface agricole	Surface agricole utile	Tous les 3 ans	Chambre d'agriculture
Continuités écologiques	Nombre d'obstacles aux continuités	Annuelle	SCoT, DRIEE
	Nombre de continuité	Annuelle	SCoT, DRIEE
Énergies renouvelables	Nombre d'installations de dispositifs d'énergies renouvelables	Annuelle	Demande d'autorisation
Eau potable	Qualité de l'eau distribuée	Annuelle	Agence de l'eau/Gestionnaire Eau potable
	Consommation d'eau totale	Annuelle	Gestionnaire Eau potable
	Consommation d'eau par habitant	Annuelle	Gestionnaire Eau potable
Risques	Nombre d'arrêtés de reconnaissance de catastrophes naturelles	Tous les 3 ans	Prim.net
	Nombre de sites pollués	Tous les 3 ans	Basias

	Linéaires de cheminements doux	Tous les 3 ans	Mairie, CARPF, SCoT
Déplacements	% de ménages possédant 2 voitures ou plus	Tous les 3 ans	INSEE
Eaux usées	Nombre d'assainissement individuel non acceptable	Annuelle	SPANC
Eaux pluviales	Nombre d'opération incluant un système de gestion des eaux à la parcelle ou à l'échelle de l'opération	Annuelle	Demande d'autorisation
Déchets	Gisement d'ordures ménagères pour la commune	Annuelle	Rapport annuel sur le service d'élimination des déchets
	Gisement d'ordures ménagères par habitant sur la commune	Annuelle	Rapport annuel sur le service d'élimination des déchets

