



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,
Frédéric MOIZARD



2

PADD

Projet d'
Aménagement et de
Développement
Durables



SOMMAIRE

Philosophie du projet	7
Orientations détaillées	11
1. Un village dynamique qui continue de se réinventer	12
2. Un territoire actif et ouvert sur son territoire élargi	14
3. Une commune attentive à son environnement et à son patrimoine	16
4. Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	19
Synthèse cartographique des orientations du PADD	21

PRÉAMBULE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) expose les intentions d'aménagement communales sous la forme d'objectifs en prenant en compte l'ensemble des enjeux liés au territoire.

Ces enjeux expriment la nécessité de mettre en œuvre un projet de développement du territoire qui soit cohérent, responsable, viable et solidaire. Les principes du développement durable dirigent cette démarche et orientent les choix vers un urbanisme de proximité et une dimension environnementale forte.

L'article L.151-5 du code de l'urbanisme définit le rôle et le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.).

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

Projet politique du document d'urbanisme, il s'agit d'une vision de l'avenir du village, sur un horizon à 10 ans.

Le territoire étant appelé à évoluer, le PADD reste l'outil par lequel la commune guide cette évolution.

Mais il n'est pas directement opposable aux demandes d'autorisation.



+ 1. Philosophie du projet



Les dynamiques d'évolution du territoire jusqu'à aujourd'hui

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.

Les grandes orientations pour les 10 prochaines années

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.

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 la 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).

Saint-Witz dans la Communauté d'Agglomération Roissy-Pays de France : le projet communal au sein du territoire intercommunal

Le territoire de Saint-Witz s'inscrit dans le SCOT Roissy-Pays de France. Au sein de ce vaste territoire, la commune est rattachée au pôle de centralité de Fosses.

Le SCoT « 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. »



+ 2. Orientations détaillées



1. UN VILLAGE DYNAMIQUE QUI CONTINUE DE SE RÉINVENTER

Les dernières années montrant une évolution démographique à la baisse et une forte tendance au vieillissement, Saint-Witz s'engage dans un projet énergétique pour garder un village dynamique et attractif. Parce que la réalisation de nouveaux logements ne saurait être la seule réponse à cette problématique, la municipalité pousse la réflexion plus loin et envisage la réorganisation de son fonctionnement urbain et de certains équipements pour offrir plus de cohésion et de convivialité à ses habitants.

Restructurer le cœur de village et ses équipements



Actuellement, plusieurs équipements se situent dans des bâtiments inadaptés ou trop exigus :

- La mairie, installée dans une maison est à l'étroit. C'est pourquoi un bâtiment modulaire sera installé à l'été 2021 et accueillera quatre bureaux pour des personnels administratifs, notamment pour ceux recevant le plus souvent des visiteurs,
- Le centre de loisirs, qui se situe dans les mêmes bâtiments que ceux du groupe scolaire, pose des problèmes d'organisation, de temporalité et de spatialité pour les enfants, ceux-ci ne pouvant distinguer que l'école et le centre aéré sont deux entités aux fonctionnalités différentes.

C'est pourquoi la municipalité élue en mars 2020, prenant acte de la croissance démographique prévue dans les deux à trois prochaines années, 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. 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.

Enfin, la municipalité s'engage aussi à favoriser la performance énergétique de ses équipements existants ou futurs (travaux d'isolation des bâtiments publics, pose de panneaux photovoltaïques intégrés, promotion des architectures bioclimatiques...).

1. UN VILLAGE DYNAMIQUE QUI CONTINUE DE SE RÉINVENTER

Répondre aux besoins quotidiens des habitants



Dotée de commerces, services et équipements, la commune vise, par son projet, à 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.

A travers ce projet, la commune souhaite également améliorer le partage de l'espace public, favoriser les mobilités douces et diminuer la place de la voiture notamment pour les trajets courts intra-villageois. Il s'agit aussi de contribuer aux objectifs de réduction des consommations énergétiques et d'amélioration de la convivialité des espaces publics.

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.

Satisfaire à la diversité des parcours résidentiels



Face à une démographie en baisse ces dernières années, la commune s'engage vers une nouvelle dynamique et ambitionne l'accueil d'environ 340 à 350 nouveaux logements d'ici 2030.

Cette évolution, qui va rechercher un taux de croissance annuel moyen de la démographie d'environ 2%, reste néanmoins cohérente avec la capacité des équipements présents et le maintien de la qualité du cadre de vie.

Pour assurer la réussite de cet objectif, la municipalité entend proposer une offre en logements plus diversifiée et notamment tournée vers les jeunes en début de parcours résidentiel qui peinent à trouver une offre satisfaisant leur budget et leurs exigences quant à la qualité du cadre de vie ou encore de personnes âgées qui souhaiteraient quitter un logement devenu trop grand pour un autre plus approprié à leur nouvelle situation tout en poursuivant leur vie au village.

Il s'agit d'offrir une réponse concrète à l'ensemble des parcours résidentiels et d'assurer un renouvellement naturel de la population.

2. UN TERRITOIRE ACTIF ET OUVERT SUR SON TERRITOIRE ÉLARGI

Forte de sa desserte par l'autoroute A1, Saint-Witz capitalise sur sa présence qui lui assure une attractivité économique et résidentielle et une bonne connexion avec le territoire élargi. Elle poursuit néanmoins ses actions pour améliorer les liaisons et les points de contact et pour maintenir l'équilibre entre les différentes activités de son territoire.

Renforcer et améliorer les connexions



Le territoire communal a la chance d'être directement desservi par l'autoroute A1 et doté d'un double échangeur qui lui assure une excellente accessibilité et une forte attractivité à la fois économique mais aussi résidentielle.

Néanmoins, l'échangeur Est est aujourd'hui source de nuisances et d'insécurité.

Il est aujourd'hui indispensable de trouver des solutions :

- Pour limiter les engorgements quotidiens,
- Pour mieux gérer l'intersection avec la route de Vémars (D16) à la sortie du péage,
- Pour 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.

Cette réflexion et les moyens à mettre en place, la commune ne peut les porter seule. Elles les envisagent en partenariat avec les différents acteurs partenaires de la commune (instances administratives concernées, aménageurs, opérateurs...).

Cet échange multipartenarial, qui porte à une plus large échelle sur les mobilités, doit aussi être l'occasion de mieux organiser et de favoriser les pratiques de covoiturage. La commune y est particulièrement sensible au regard de sa forte dépendance au territoire élargi mais aussi parce que ces pratiques vont aussi dans le sens d'une amélioration de la qualité de l'air.

Dans le même thème mais aussi parce qu'ils participent à la qualité du cadre de vie et à la création de liens avec les territoires voisins, la commune souhaite aussi poursuivre le maillage de circulations douces à l'échelle du grand territoire. Il s'agit notamment de renforcer, compléter ou simplement valoriser les cheminements souvent existants comme le Tour de Plaine ou le chemin dit du Pavé des Ermites qui relie le cœur du village à Survilliers.

2. UN TERRITOIRE ACTIF ET OUVERT SUR SON TERRITOIRE ÉLARGI

Rendre le territoire plus lisible



Le territoire étant coupé en deux en son centre par l'autoroute A1 qui suit un axe nord/sud, cet objectif vise à affirmer la perpendiculaire est/ouest qui, bien que moins lisible est pourtant l'axe historique du territoire et surtout le support des sites urbains.

Ainsi, les actions porteront sur :

- Une amélioration et un meilleur marquage de l'entrée de ville, depuis les échangeurs de l'A1 jusqu'au rond-point du lycée,
- La définition de véritables limites au front urbain d'intérêt régional inscrit dans le SDRIF et dans le SCOT, afin de d'assurer une meilleure lisibilité paysagère et une réciprocité fonctionnelle entre espace construit et espace rural,
- L'amélioration de la traversée du village, en particulier au niveau des principaux carrefours, afin d'assurer une meilleure accessibilité des espaces et de sécuriser la traversée.

Soutenir l'économie locale



Forte d'une économie locale diversifiée et dynamique, la commune réaffirme à travers son projet communal son soutien aux différentes activités sur son territoire.

Elle 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.

Il s'agit aussi de 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.

Sans oublier, 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.

3. UNE COMMUNE ATTENTIVE À SON ENVIRONNEMENT ET À SON PATRIMOINE

La qualité du cadre de vie a toujours été l'un des atouts principaux de Saint-Witz. C'est pourquoi aujourd'hui, la commune continue de mettre tout en œuvre pour assurer un environnement accueillant et pour préserver les caractères naturels du territoire.

Protéger la mosaïque paysagère et ses écosystèmes



Le paysage communal est caractérisé par une diversité de qualités qui doivent être préservées, chacune avec leurs spécificités, car c'est ensemble et par leur imbrication qu'elles constituent le paysage actuel.

On trouve notamment des milieux agricoles, paysages ouverts de champs cultivés ; des milieux boisés, plus fermés et intimes, ils sont principalement installés sur le relief marqué de l'Est du territoire ; mais on remarque aussi des milieux que l'on pourrait qualifier d'agro-naturels, de transition entre les espaces urbains et les grands espaces agricoles, qui sont tout aussi importants dans le paysage.

Bien que le territoire ne présente pas de véritables sensibilités écologiques, les espaces boisés au nord et à l'Est du territoire forment une continuité avec ceux des territoires voisins et peuvent renfermer une biodiversité intéressante.

Fondamentaux et précieux, ces espaces doivent être préservés afin d'assurer la pérennité de leur fonctionnalité.

Enfin, la commune compte sur son territoire un site tout à fait unique : le site géologique du Guépelle. Il a été acquis par le Département afin d'en faire un site pédagogique puisqu'il permet 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 municipalité s'engage pleinement au côté du Département pour assurer l'aménagement et le développement de la connaissance de ce site.

3. UNE COMMUNE ATTENTIVE À SON ENVIRONNEMENT ET À SON PATRIMOINE

Renforcer le traitement des franges urbaines et préserver la qualité des panoramas



Le paysage communal, déjà largement fragilisé (autoroute, hangar logistique...) et transformé au cours des 40 dernières années par le développement des activités humaines, est un ensemble sensible qui doit faire l'objet d'une attention particulière.

S'il retrouve peu à peu une certaine stabilité, l'objectif du projet communal est d'en poursuivre l'amélioration et d'en protéger les vues qualitatives et identitaires.

En particulier, le Front Urbain d'Intérêt Régional (FUIR), épaisseur agro-naturelle de contact entre la ville et les espaces ruraux, situé à l'Ouest du territoire doit encore être affirmé et structuré. Le paysage le long de la RD317 doit aussi être mieux travaillé pour assurer la qualité de la traversée urbaine.

A l'Est, la limite urbaine, constituée par la frange végétale de la Cascade des étangs, assure particulièrement bien l'intégration des constructions. Elle doit être préservée et renforcée.

Depuis le Sud de la commune, les grands espaces agricoles ouverts assurent un des vues dégagées qu'il convient de préserver d'autant qu'elles restent assez rares sur le territoire. Il s'agit notamment de :

- L'Ecu d'Or et les Longs Lieux à l'Est,
- A l'Ouest, des vues depuis le Montoir Saint Nicolas sur l'axe historique et le site du Guépelle.

Sauvegarder le patrimoine identitaire



Caractérisée par un développement principalement pavillonnaire, Saint-Witz ne compte pas un patrimoine historique important. Cet objectif vient donc traduire une volonté de sauvegarder les quelques éléments de patrimoine qui constitue l'identité communale.

Il s'agira plus particulièrement de :

- 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.

4. LES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

Les objectifs du PLU concernant les efforts de modération de la consommation des espaces urbains sur les espaces naturels, agricoles et forestiers sont les 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.

- 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.




+ 3. Synthèse cartographique des orientations du PADD



LEGENDE



Orientation 1

Un bourg dynamique qui continue de se réinventer

-  Restructurer le coeur de bourg et ses équipements
- Répondre aux besoins quotidiens des habitants**
 - Renforcer les zones d'équipements spécifiques (scolaires, sports et loisirs...)
 - Favoriser les déplacements doux à l'échelle du village
- Satisfaire à la diversité des parcours résidentiels**
 - Poursuivre l'accueil de nouveaux logements
 - Garder une enveloppe urbaine cohérente

Orientation 2

Un territoire actif et ouvert sur son territoire élargi



- Renforcer et améliorer les connexions**
 - Réaménager l'entrée sur le territoire (carrefour A1) accès à la zone hôtelière, route de Vémars...
 - Poursuivre le maillage de circulations douces à l'échelle du grand territoire
- Rendre le territoire plus lisible**
 - Marquer les entrées de ville
 - Asseoir les limites du front urbain :
 -  FUIR (Front Urbain d'Intérêt Régional)
 -  FUIL (Front Urbain d'Intérêt Local)
 - Améliorer la traversée du bourg
- Soutenir l'économie locale**
 - Valoriser et conforter les Z.Activités existantes
 - Pérenniser l'accueil de commerces et services dans le coeur de bourg
 - Conserver les liaisons agricoles

Orientation 3

Une commune attentive à son environnement et à son patrimoine

- Renforcer le traitement des franges urbaines et préserver la qualité des panoramas**
 - Améliorer le traitement du front urbain à l'Ouest
 - Préserver la qualité de la frange Est
 - Protéger les cônes de vue
- Sauvegarder le patrimoine identitaire**
 - Repérer et valoriser le petit patrimoine
 - Mettre en valeur du site du moulin et du phare aéronautique par le projet de nouvelle mairie
- Protéger la mosaïque paysagère et ses écosystèmes**
 - Préserver les milieux agricoles
 - Conserver les secteurs boisés
 - Accompagner la transformation du site géologique du Guépelle
 - Veiller au maintien des corridors écologiques

Repères

-  - Zones bâties actuelles
-  - Voirie

