



Mosaïque Urbaine



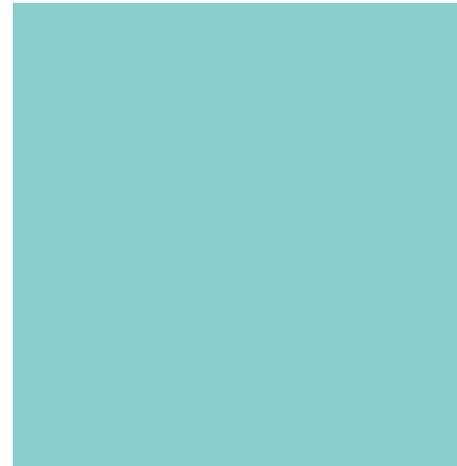
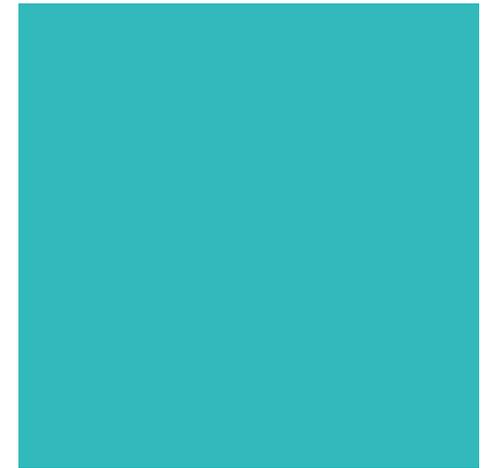
Commune de  
**SAINT-WITZ**  
DÉPARTEMENT DU VAL D'OISE

# 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





# SOMMAIRE

<b>Prescriptions générales</b>	<b>7</b>
<b>Prescriptions particulières</b>	<b>11</b>
Présentation du site	13
Orientation d'aménagement	15





# PRÉAMBULE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue le cadre de référence du PLU et indique les orientations générales de développement pour la commune. Il est complété par des orientations d'aménagement et de programmation sur les périmètres de développement futur stratégiques, conformément aux articles L151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme.

Art. L151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme :

*« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. [...]»*

*I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

*1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;*

*2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*

*3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;*

*4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;*

*5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*

*6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. [...]»*

Les orientations d'aménagement et de programmation traduisent les intentions communales pour les secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Elles définissent un parti d'aménagement et permettent de préciser les conditions d'aménagement, en complémentarité du règlement.

**Les opérations de construction ou d'aménagement situées dans ces secteurs devront être compatibles, c'est-à-dire respecter l'esprit, avec les orientations d'aménagement et de programmation.**

**Les orientations d'aménagement et de programmation de Saint-Witz sont opposables aux demandes d'autorisation d'aménagement et de construire en termes de compatibilité.**





# + 1. Prescriptions générales



## Espaces libres et plantations

Le traitement paysager des nouveaux projets devra faire l'objet d'une attention particulière afin de proposer un paysage urbain de qualité et cohérent avec le site. Les plantations devront être utilisées comme composante fondamentale dans la conception des aménagements.

Une cohérence entre le choix des essences, l'environnement (biodiversité, conditions locales de sol et de climat, plantes mellifères...) et les usages devra être respectée. Il sera nécessaire de prévoir une diversité des espèces afin de limiter l'exposition aux maladies.

Les espaces verts et les plantations devront être conçus en fonction des principes de la "gestion différenciée", économe et respectueuse de l'environnement, privilégiant des espèces locales non invasives, et de préférence résistantes à la sécheresse et peu consommatrice en eau.



## Raccordement à la fibre optique

L'aménagement des zones devra prévoir le raccordement à la fibre optique quand celle-ci sera disponible sur la commune.

## Stationnement

Le projet doit ménager suffisamment de stationnements pour les habitants ainsi que pour leurs visiteurs. Les stationnements en surface devront, dans la mesure du possible, être enherbés ou dans un matériau infiltrant les eaux de pluie.

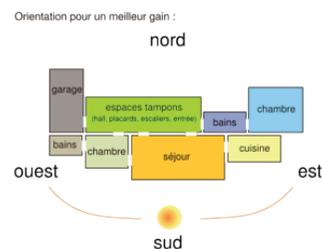


## Maîtrise de l'énergie

Les façades exprimeront la prise en compte et la maîtrise par le projet de la lumière naturelle et des apports solaires : les ouvertures principales des façades seront donc orientées, dans la mesure du possible, en direction du Sud.

Les systèmes à « double peau », brise soleil, avancées de toiture exprimant la prise en compte et la maîtrise par le projet de la lumière naturelle et des apports solaires seront recherchées.

Plus généralement, les constructions devront présenter une forme compacte pour éviter les déperditions linéiques.



## Gestion des eaux pluviales

### ■ A l'échelle de chaque unité foncière

L'infiltration des eaux pluviales est obligatoire sur les unités foncières. Le stockage, la rétention et le ralentissement de l'eau sont par ailleurs préconisés pour compléter cette stratégie d'infiltration.

### ■ A l'échelle des espaces publics communs du site

Les opérations devront tendre vers une neutralité des ruissellements d'eau pluviale. La création de nouvelles surfaces imperméabilisées devra s'accompagner d'aménagements tels que :

- noues,
- fossés,
- bassins de rétention paysagers,
- plaine inondable,
- l'utilisation de matériaux drainants pour les trottoirs, stationnements... adaptés aux déplacements des personnes à mobilité réduite.
- des espaces communs qui permettront de stocker temporairement les eaux : stationnements, espaces verts...



## Mobiliers urbains et espaces publics

Une cohérence pour les revêtements de sol, le choix du mobilier urbain, le traitement des eaux pluviales, plantations, choix des matériaux, traitement des entrées de lots, traitement des espaces communs... devra être recherchée à l'échelle de chaque projet afin de faciliter la lecture urbaine et de lier les espaces.

Les espaces publics doivent être traités de manière qualitative et participer à l'ambiance du site. Ils doivent constituer des espaces agréables, de convivialité et faire partie intégrante de la vie du quartier.



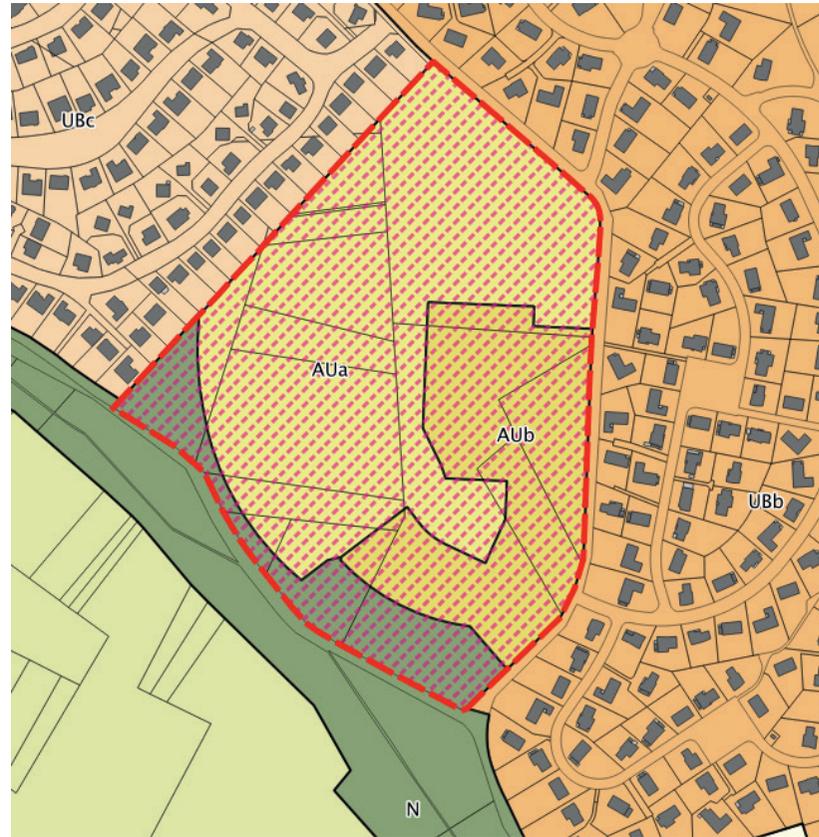


# + 2. Prescriptions particulières





LOCALISATION DU SITE AU SEIN DE LA ZONE AGGLOMÉRÉE DE SAINT-WITZ



DÉTAIL DU DÉCOUPAGE EN ZONES

## PRÉSENTATION DU SITE

### Localisation

Le site de la Haie Jabeline, est situé au Sud-ouest du bourg, sur une parcelle agricole, enclavée dans l'espace urbain existant. En effet, celle-ci est désormais bordée à l'Est, au Nord et à l'Ouest par des lotissements d'habitation. Au Sud-ouest, la limite est constituée par l'espace naturel du fond de vallée du Gué Malaye appelé aussi «cascade des étangs».

Sa situation et son enclavement en fait très logiquement l'emplacement privilégié pour l'extension de l'urbanisation.

Le site est classé en zone AUa, AUb et N.

### Éléments de contexte

Le site est localisé sur le versant sud-ouest de la butte de Montmélian. La pente générale du terrain s'étend du nord au sud, depuis la rue de la Fontaine aux Chiens (cote NGF : 148.00) jusqu'aux abords de la Cascade des Etangs (cote NGF : 131.00), soit une pente moyenne de l'ordre de 3 à 4 %.

Occupé par une parcelle cultivée, le site présente un intérêt restreint sur le plan écologique : habitat uniforme, faible diversité d'espèces végétales, essentiellement présentes sur les marges, potentialités d'accueil et fonctionnalités pour la faune limitées (essentiellement petits mammifères et quelques oiseaux).

### Superficie

La superficie totale de la zone est de 11,3ha dont :

- 6,8 ha classés en zone AUa (zone A Urbaniser),
- 3 ha en zone AUb (Zone A Urbaniser),
- 1,4 ha en zone N (Zone Naturelle).





**LEGENDE**

*Formes urbaines/Densité*

-  Secteur privilégié pour l'implantation de pavillons individuels
-  Secteur privilégié pour l'implantation de maisons de ville

*Paysage*

-  Secteur de fonds de jardins // Aucune implantation de construction principale
-  Espace vert planté à créer (prolongement de la cascade des étangs au sein du quartier)

*Circulations*

-  Accès principaux au quartier
-  Cheminement doux existant
-  Cheminement doux à créer
-  Doublement de la voie actuelle avec une liaison piétonne et une piste cyclable

# ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT

## Objectifs

- + Affirmer l'entrée de ville venant de Vémars
- + Renforcer / Valoriser le caractère du site du Gué Malaye
- + Caractériser le nouveau quartier par une volonté d'insertion paysagère et fonctionnelle de grande qualité.
- + Renforcer les liens entre les quartiers existants et avec le nouveau projet
- + Assurer les conditions nécessaires à une bonne desserte du projet

## Principes d'aménagement

### Accès et déplacements

- + Le nouveau quartier devra s'insérer dans le tissu existant et prolonger au maximum les voies, routières ou piétonnes, existantes, afin de poursuivre le maillage et de ne pas créer de nouvelles ruptures dans les pratiques de cheminement des usagers du site.
- + Les accès se feront de manière privilégiée depuis les intersections avec la rue de la Haie Jabeline et la rue des Sillons de Boulanger.
- + La trame viaire devra être claire et lisible avec un maillage de voies hiérarchisées assurant l'identification du nouveau quartier de la Haie Jabeline et ses différents sous-secteurs.
- + Le projet devra renforcer les liaisons douces existantes : vers le lycée, le long de la rue de la fontaine aux Chiens.
- + Est également attendue, la création d'une coulée verte, nouvel axe doux structurant du futur quartier, reliant le projet et les quartiers voisins entre eux. Cette coulée verte structurera de façon forte le secteur.
- + La piste cyclable le long de la rue de la Fontaine aux Chiens devra être prolongée.
- + Le traitement de la rue de la Fontaine aux Chiens devra apporter un vis-à-vis qualitatif aux abords du lotissement existant.
- + Le traitement Sud du projet affirmera le caractère d'entrée de ville de la commune de Saint-Witz, venant de Vémars.



## Paysage

- + Les aménagements projetés devront renforcer le caractère privilégié du site.
- + L'intégration paysagère devra s'appuyer sur le cadre paysagé du Gué Malaye et le renforcer avec la création de nouveaux espaces publics, qui élargissent, prolongent et renforcent le caractère naturel et planté du site.
- + La coulée verte, Est-Ouest, devra permettre de créer un lien entre l'espace urbain et le grand paysage.

## Recommandations

- + Sites pollués // Recommandations à suivre préalablement à la définition de sites destinés aux «populations sensibles» (crèches, écoles, collèges, lycées, établissement d'hébergement des enfants handicapés...) et/ou à des usages dits «sensibles» (logements, jardins, aires de jeux, établissement accueillant des enfants...) :
  - Si l'existence d'une pollution était avérée, il convient de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d'études adéquates et la mise en oeuvre de mesures de gestions adaptées (se reporter utilement à la note du 19 avril 2017 relative aux sites et sols pollués - Disponible sur : [www.ecologie.gouv.fr](http://www.ecologie.gouv.fr))

## Programme de logements

- + L'offre de logements devra être variée avec des logements de dimension moyenne, petite ou grande pour accueillir une population jeune et maintenir une population plus âgée. Pour cela un ensemble d'environ 185 à 195 logements est exigé avec la répartition suivante :
  - 95 lots libres
  - 90 à 100 maisons de ville.
- + Densité moyenne minimale : 18 log/ha