



La révision du PLU

Pour quoi faire ?

C'est quoi déjà le PLU ?

Le **Plan Local d'Urbanisme** est l'expression du projet urbain de la commune. Il traite de multiples sujets qui touchent aussi bien la vie quotidienne des Wéziens que des grands projets de développement du territoire.

Il fixe les orientations et objectifs communaux en matière d'offre de logements, de dynamisme économique, d'accessibilité et de transport, de protection des espaces agricoles et des corridors écologiques mais aussi de préservation et de mise en valeur des paysages, du patrimoine etc...

Le PLU s'impose à tous et détermine les zones constructibles (habitations, entreprises, équipements publics,...). Il est le cadre de référence pour l'instruction des demandes d'occupation du sol (permis de construire, de démolir, d'aménager...)

Mais on a déjà un PLU ! Pourquoi le réviser ?

C'est vrai! La commune est couverte par un PLU, approuvé en Octobre 2017.

Un PLU a une durée de vie d'environ 10 ans... mais il peut, à tout moment, être modifié ou totalement révisé, pour prendre en compte de nouveaux projets, s'ajuster au regard des changements du territoire ou s'adapter aux évolutions réglementaires. Ce qui est le cas aujourd'hui!

L'approbation de la loi ELAN (portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique) en novembre 2018 a modifié le seuil à partir duquel les communes d'Ile-de-France ont l'obligation d'atteindre un taux de 25% de logements aidés. Ces dispositions s'appliquant désormais seulement aux communes de plus de 3500 habitants, Saint-Witz n'y est plus soumise.

La commune a donc choisi de réviser son PLU pour supprimer les conséquences de ce dispositif : obligations de réalisation de logements aidés sur certaines zones, opérations de logements collectifs...

Quels sont les nouveaux objectifs de cette révision ?

Ces objectifs sont regroupés dans le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**, pièce fondamentale du PLU. Véritable **feuille de route pour les 15 prochaines années**, il exprime les objectifs, projets et ambitions que se fixe la commune.

Orientation 1

Un bourg dynamique qui continue de se réinventer

Restructurer le coeur de bourg

- Une nouvelle mairie sur le site de l'ancien moulin
- Le centre de loisirs à la place de l'ancienne bibliothèque
- Une meilleure accessibilité des équipements

Répondre aux besoins quotidiens des habitants

- Habiter, se divertir, travailler, consommer, se cultiver...
- Un réseau numérique performant
- Renforcer les zones d'équipements
- Favoriser les déplacements doux



Satisfaire à la diversité des parcours résidentiels

- Environ 350 nouveaux logements... sans dépasser 3500 habitants à horizon 2035
- Une offre diversifiée : maisons de ville, pavillons, logements seniors, appartements en centre bourg...

Orientation 2

Un territoire actif et ouvert sur l'extérieur

Renforcer et améliorer les connexions

- Réaménager les accès avec l'A1
- Favoriser le covoiturage
- Poursuivre le maillage de circulations douces avec les territoires voisins

Rendre le territoire plus lisible

- Marquer les entrées de ville et les limites du front urbain
- Améliorer la traversée du bourg : traversée sécurisée et meilleure accessibilité du village

Soutenir l'économie locale

- Valoriser et conforter les zones d'activités existantes
- Pérenniser commerces et services dans le coeur de bourg



Orientation 3

Une attention à l'environnement et au patrimoine

Renforcer la qualité des franges urbaines et panoramas

- Améliorer le traitement du front urbain à l'Ouest
- Préserver la qualité de la Cascade des étangs et l'intégration des constructions
- Protéger les cônes de vue : l'Ecu d'Or, les longs lieux, le Montoir Saint Nicolas



Sauvegarder le patrimoine identitaire

- Repérer et valoriser le petit patrimoine : lavoir, chapelle, fontaine, moulin...
- Mettre en valeur le site du moulin et du phare aéronautique par le projet de nouvelle mairie

Protéger le paysage et ses écosystèmes

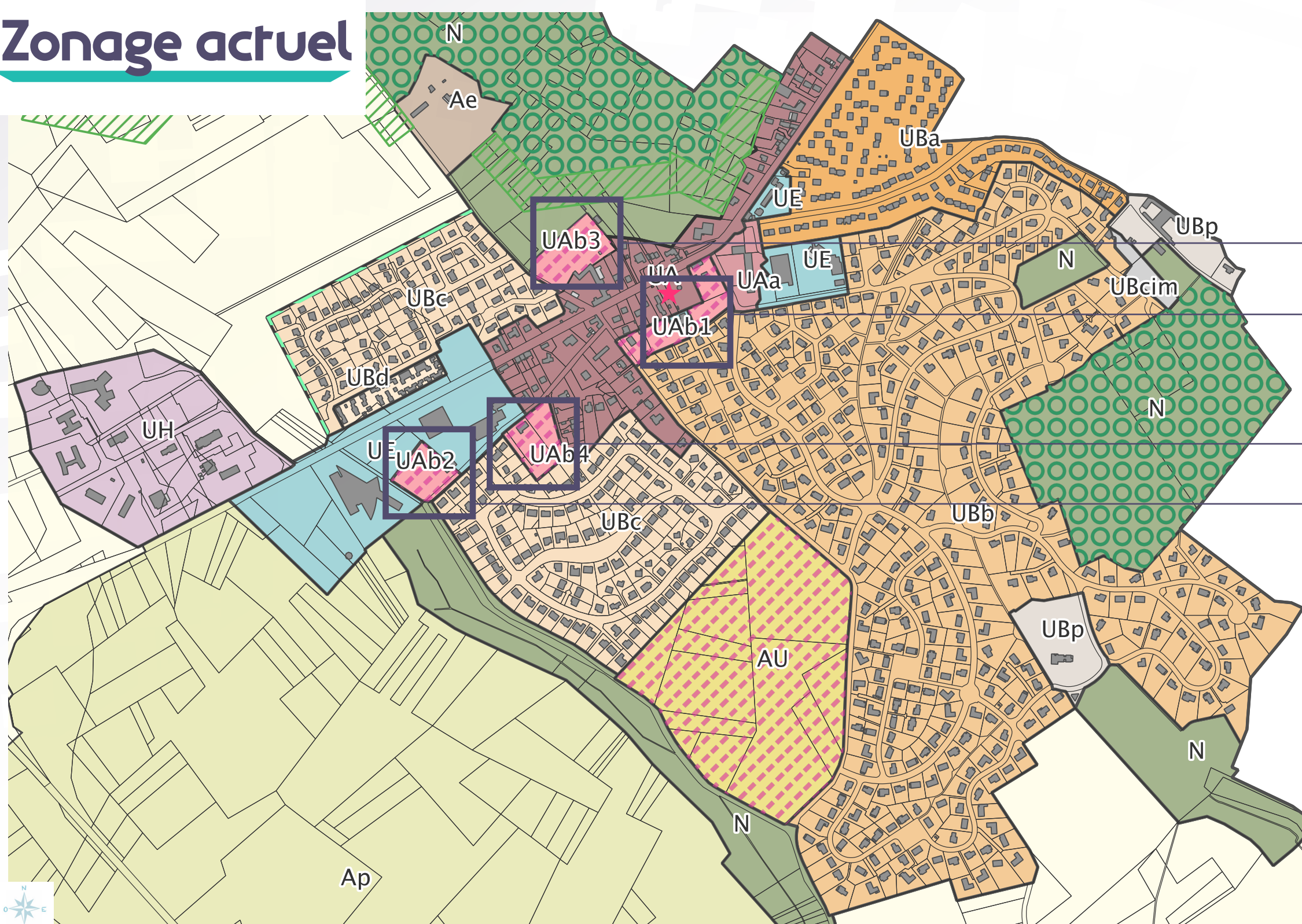
- Préserver les milieux agricoles
- Conserver les secteurs boisés
- Accompagner la transformation du site géologique du Guépelle
- Veiller au maintien des corridors écologiques



La révision du PLU

Et concrètement, qu'est-ce qui change ?

Zonage actuel



Suppression des secteurs de densification à vocation de logements aidés

- Le secteur UAb3 est reclassé en zone agricole suite au projet de remise en activité de la ferme.
- UAb1 étant en cours de construction, il intègre la zone UA générale.
- UAb4 reste un secteur de projet mais il a désormais vocation à accueillir du logement senior.
- UAb2 réintègre la zone UE afin d'accueillir de nouveaux équipements sportifs.

Allègement des sous-secteurs

- Suppression du sous-secteur Ae (Agricole équestre). Les activités équestres étant des activités agricoles, un sous-secteur était finalement inutile.
- De même, pour le secteur spécifique au cimetière (UBCim). Comme la plupart des équipements publics, il est admis dans toutes les zones.

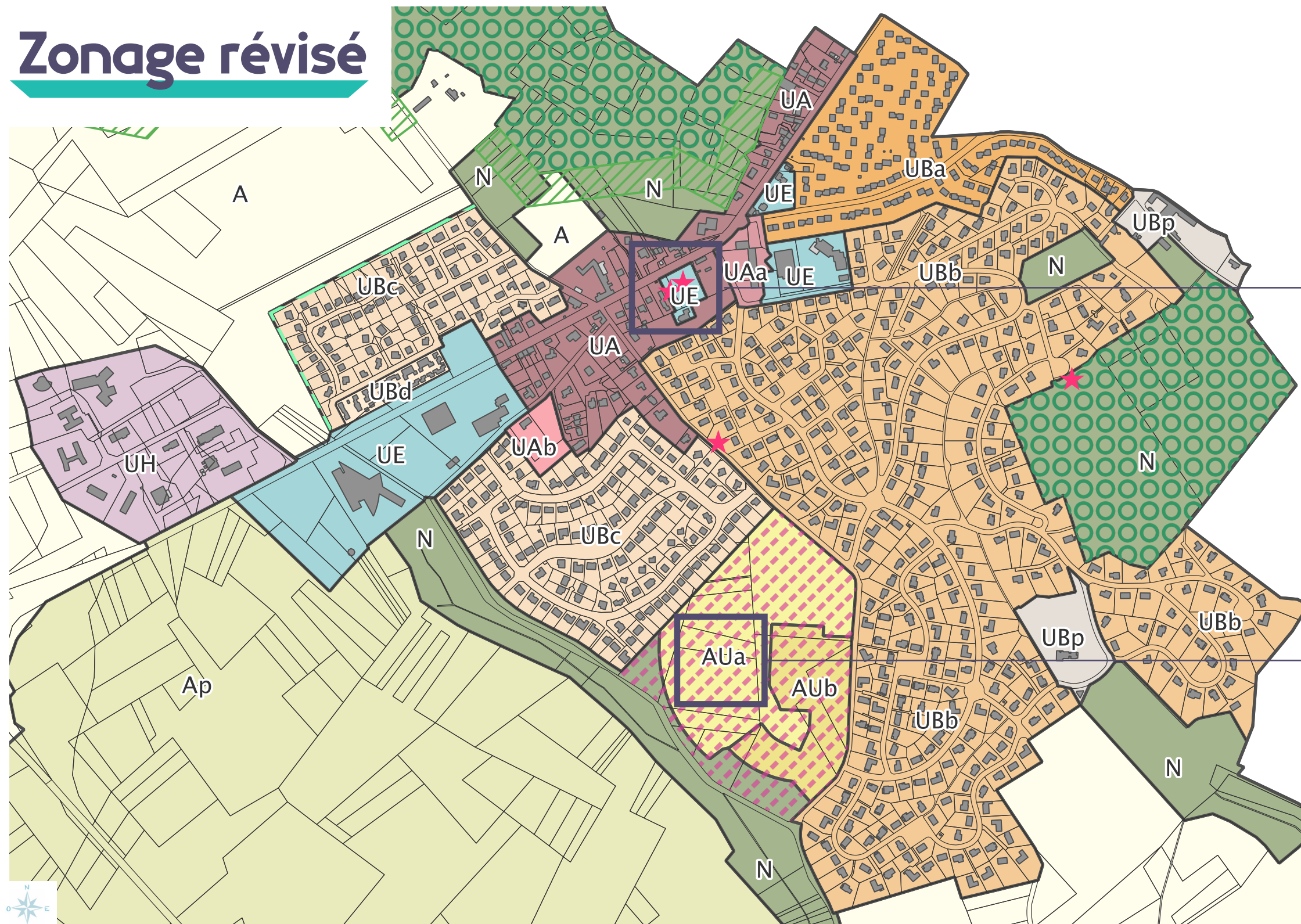
LEGENDE

- UA | Zone urbaine ancienne à vocation mixte
- UAa | Secteur à vocation principalement commerciale
- UAb | Secteur à vocation de logements notamment seniors
- UB | Zone urbaine à vocation principalement résidentielle
- UBa | Secteur du lotissement du Moulin
- UBb | Secteur du Domaine de Montmélian
- UBc | Secteur des opérations Maisonnariale I et II
- UBd | Secteur du Parc de la Muette
- UBp | Secteur de constructibilité limitée
- UE | Zone à vocation d'équipements publics
- Ueco | Zone à vocation économique
- Ueco-a | Secteur principalement dédié aux activités logistiques
- Ueco-b | Secteur à vocation d'activités mixtes
- Ucart | Secteur de l'établissement NCS Pyrotechnie et technologies couverte par un PPRT
- UH | Zone à vocation principale d'activité hôtelière
- AU | Zone d'extension à vocation principalement résidentielle
- AUa | Secteur préférentiel pour l'implantation de maison individuelle
- AUb | Secteur préférentiel pour l'implantation de maisons en bandes
- A | Zone agricole
- Aa | Secteur à vocation d'activités autres qu'agricoles
- Ap | Secteur de protection paysagère
- N | Zone naturelle
- Ng | Secteur du site géologique du Guépelle

PRESCRIPTIONS

- ★ Patrimoine paysager à préserver
- Emplacement réservé
- Espace boisé classé
- Lisière des espaces boisés à protéger - SDRIF
- Orientations d'aménagement et de programmation
- Secteur de drain non constructible
- Plan de Prévention des risques
- Front Urbain

Zonage révisé



Nouvelle zone UE

Elle couvre l'ancien moulin, le phare aéronautique et l'église. Elle vise à permettre l'accueil d'une future nouvelle mairie et services administratifs de la commune.

Découpage de la zone AU

Suite à la suppression des logements aidés en collectif, la zone est divisée en deux : AUa, pour les pavillons et AUb, pour les maisons de ville. Une partie du projet à vocation d'espace vert intègre la zone Naturelle de la cascade des étangs.

Toilerrage du règlement

Un règlement n'est jamais parfait! Après 2 ans d'application, de nombreux petits ajustements étaient déjà nécessaires pour améliorer la compréhension et l'application de certaines règles. La révision a été l'occasion de mettre à jour le document.

Performances énergétiques et environnementales des constructions

Ajouts de recommandations et prescriptions concernant l'isolation des bâtiments, les dispositifs d'économie d'énergie, l'approche bioclimatique dans les projets...

Normes de stationnement

Ajustement des règles : Réglementation des places commandées, obligation de places visiteurs dans les opérations, application des normes de stationnement pour les réhabilitations et changement de destination créant de nouveaux logements...

Lexique

Mise en place d'un lexique visant à mieux comprendre les terminologies du règlement et à faciliter son application.