



Commune de SAINT-WITZ

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Réunion publique de concertation

25 Janvier 2020



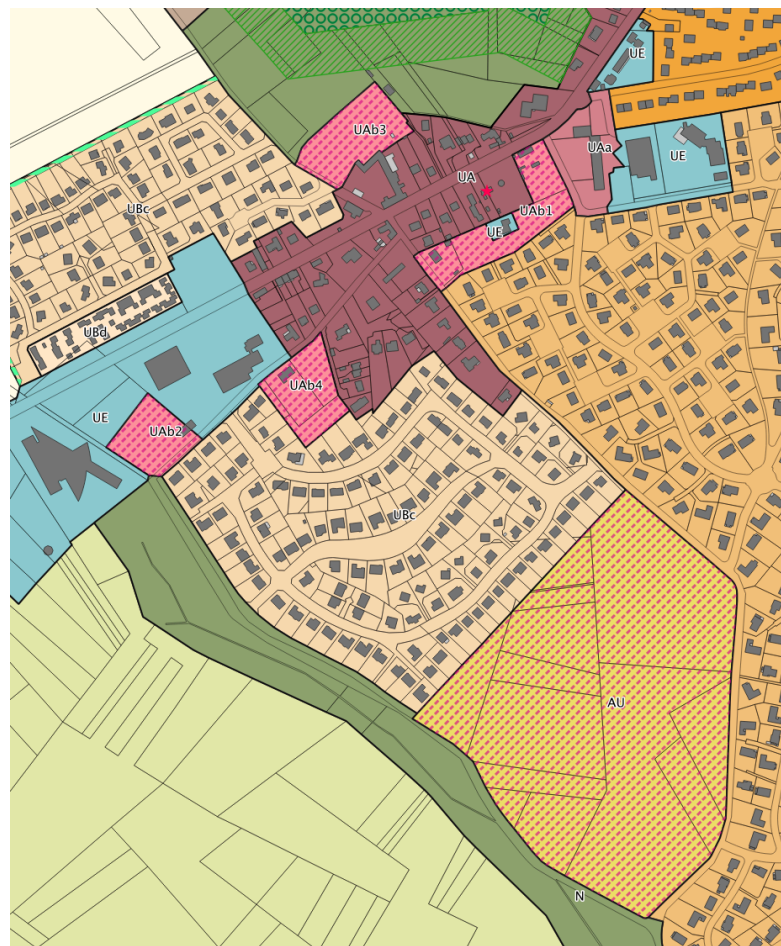
+ Pourquoi une révision du PLU ?



Pour prendre en compte une évolution législative

■ Le PLU actuel a été approuvé en octobre 2017

- A cette époque, les communes d'Ile-de-France de plus de 1500 habitants doivent respecter les dispositions de la loi SRU et atteindre un taux de 25% de logements locatifs aidés
- Or la commune compte à l'époque seulement 2 logements locatifs aidés
- Conséquences pour le PLU :
 - *Trouver des zones susceptibles d'accueillir ces logements*
 - *Au regard du nombre de logements à réaliser et des surfaces disponibles, ce sont des petits immeubles collectifs qui sont prévus.*
 - *4 zones sont prévues autour du centre bourg (UAb 1, 2, 3 et 4) + une partie de la zone AU (A Urbaniser)*
 - soit environ 200 logements locatifs aidés sur les 380 logements prévus



Extrait zonage PLU actuel



Pour prendre en compte une évolution législative



- Le 23 Novembre 2018 est promulguée la loi ELAN (portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique)
- Elle relève à **3500** habitants le seuil des communes d'Ile-de-France soumises aux taux de 25% de logements locatifs aidés.
- *La commune n'étant plus concernée, elle engage alors la révision du PLU pour:*
 - Revoir les objectifs de logements et de mixité sociale
 - Supprimer certaines zones de densification
 - Revoir les formes urbaines prévues en remplaçant les collectifs par des formes plus cohérentes avec le tissu urbain (maisons de ville, pavillons)



Les autres points de la révision



■ La révision permettra également de :

- Mettre à jour le document face aux évolutions réglementaires récentes :
 - *Compatibilité avec les documents supra-communaux approuvés récemment :*
 - Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) et Programme Local de l'Habitat (PLH) Roissy-Pays de France,
- Mettre à jour les emplacements réservés au regard des projets réalisés ou abandonnés,
- Ajuster le règlement : règles à corriger ou à préciser, ajouts réglementaires...



+ Les nouveaux objectifs du PLU

Le PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durables



Orientation 1

Un village dynamique qui continue de se réinventer



Restructurer le cœur de village et ses équipements

- Une nouvelle mairie autour de l'ancien moulin
- Séparer école maternelle et centre de loisirs après la destruction de l'ancienne bibliothèque
- Une meilleure accessibilité et une plus grande fluidité dans les déplacements



Répondre aux besoins quotidiens des habitants

- Assurer la mixité fonctionnelle au sein du cœur de village : habiter, se divertir, travailler, consommer, se cultiver... et permettre l'accès à un réseau numérique performant
- Renforcer les zones d'équipements spécifiques : scolaires, sports et loisirs...
- Favoriser les déplacements doux à l'échelle urbaine



Satisfaire à la diversité des parcours résidentiels

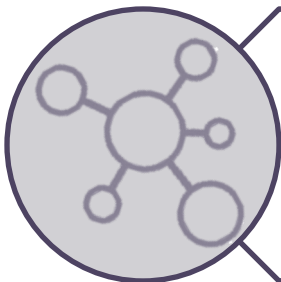
- Poursuivre le dynamisme démographique et le renouvellement de la population : Accueillir environ 350 nouveaux logements (TCAM moyen de 2%/an) et ne pas dépasser 3500 habitants à horizon 2030
- Une offre diversifiée qui vient compléter l'offre existante : maisons de ville pour les jeunes en début de parcours résidentiel, logements seniors, pavillons, appartements en cœur de village...





Orientation 2

Un territoire actif et ouvert sur son territoire élargi



Renforcer et améliorer les connexions

- Réaménager le carrefour avec l'A1 : accessibilité à la zone hôtelière, liaison avec la route de Vémars ...
- Favoriser les pratiques de covoiturage
- Poursuivre le maillage de circulations douces avec les territoires voisins



Rendre le territoire plus lisible

- Marquer les « entrée de ville » (village et traversée RD317) et les limites du front urbain
- Améliorer la traversée du village : Assurer une meilleure accessibilité du village et sécuriser la traversée



Soutenir l'économie locale

- Valoriser et conforter les zones d'activités existantes
- Pérenniser l'accueil de commerces et services dans le cœur de village
- Permettre, à tous, l'accès à un réseau numérique performant





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 - Cascade des étangs - qui assure l'intégration des constructions
- Protéger les cônes de vue : *l'Ecu d'Or et les longs lieux ; paysage depuis le Montoir Saint Nicolas*



Sauvegarder le patrimoine identitaire

- Repérer et valoriser le petit patrimoine : lavoir, chapelle, fontaine, moulin...
- Mise en valeur du site du moulin et du phare aéronautique à l'occasion du 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





Projet communal pour 2030



Objectifs logements

- Env. 350 log.
- *Au sein du tissu existant : 155 (soit env. 44%)*
- *En extension : 195 log.*



Objectifs fonciers

- 10 ha en extension



Objectifs démographiques

- Env. + 893 habitants* (basé sur le potentiel de logement)
- *soit env. 3390 habitants* en 2030*

* Chiffres connus au moment de cette présentation et pouvant varier avant l'arrêt du PLU



+ Les grandes lignes des évolutions réglementaires

25 Janvier 2020



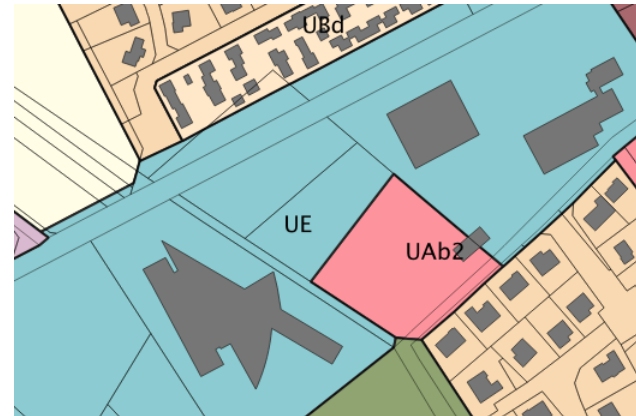
La suppression des objectifs de mixité sociale et leurs conséquences

25 Janvier 2020

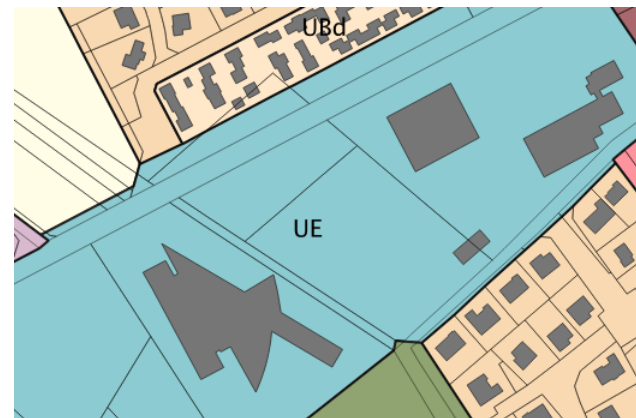
+

Suppression du secteur UAb2

- Ce secteur réintègre la zone d'équipements publics - UE.
- Un projet de terrain de Padel est actuellement à la réflexion sur ce site.



AVANT



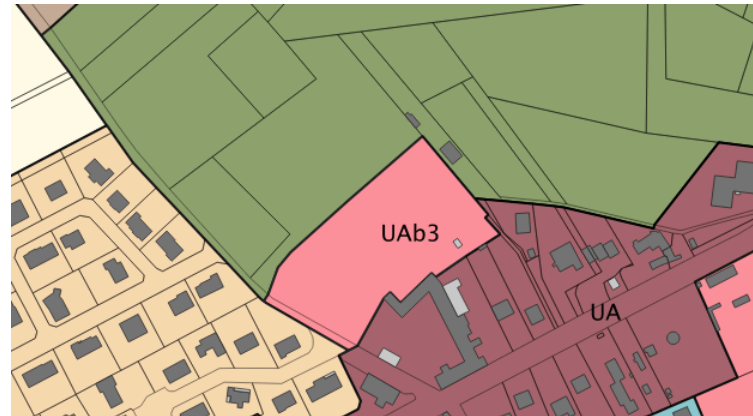
APRES

+

Suppression du secteur UAb3



- Suite aux projets des propriétaires , le zonage évolue:
 - Création d'une zone A réservée aux activités agricoles,
 - Elargissement de la zone UA au nord des bâtiments existants.



AVANT



APRES

+

Suppression du secteur UAb1

Les constructions sur ce secteur étant pour l'une livrée et pour l'autre, en cours de réalisation, il n'y a plus d'intérêt de maintenir un secteur spécifique.

Il intègre la zone générale UA.



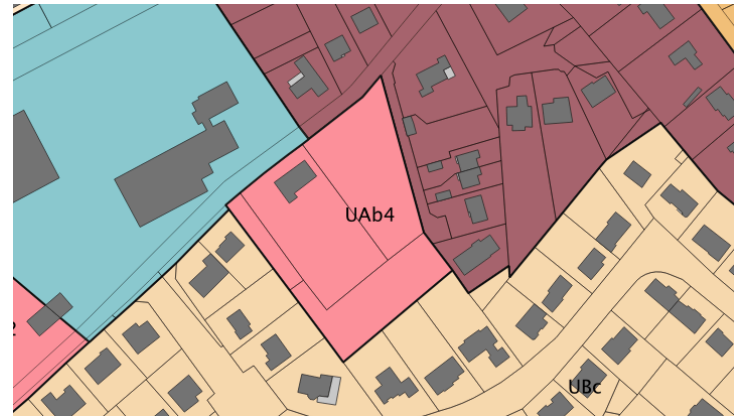
AVANT



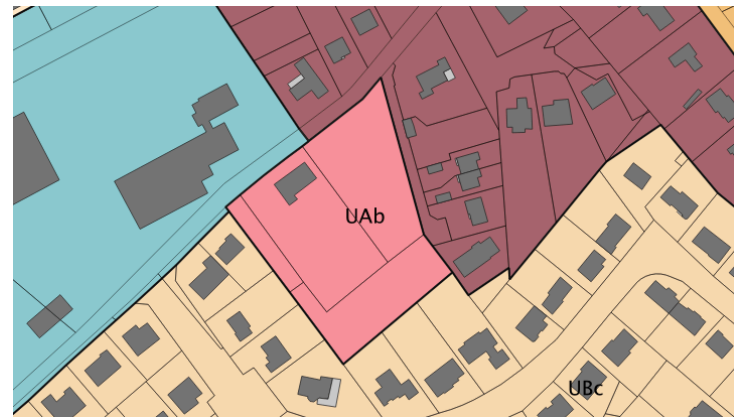
APRES

+ 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.
- Le site accueillera :
 - Une résidence intergénérationnelle de 45 appartements (location)
 - Et 15 maisons de ville (accession à la propriété)



AVANT

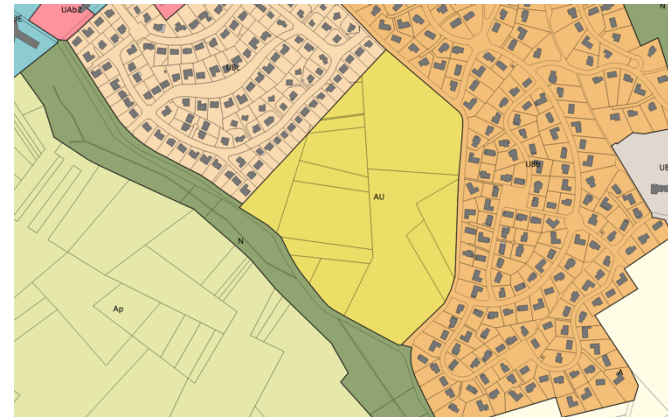


APRES

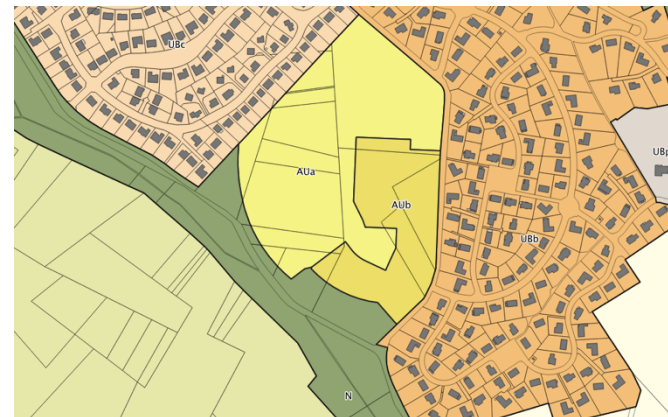


Création AUa et AUb

- 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 et qui longe la cascade des étangs intègre, quant à elle, la zone Naturelle - N.



AVANT



APRES



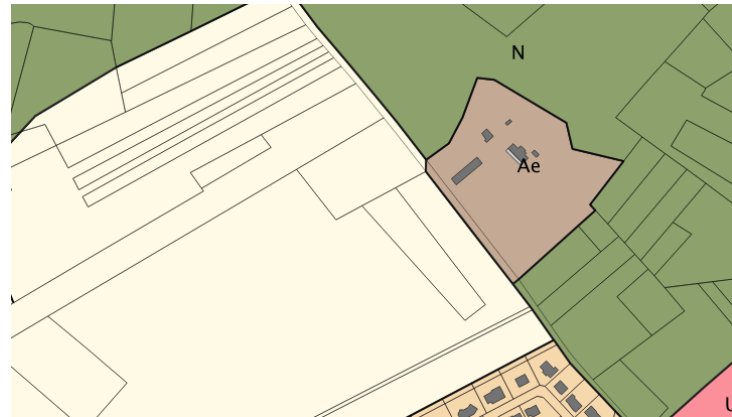
Les autres évolutions du zonage

25 Janvier 2020

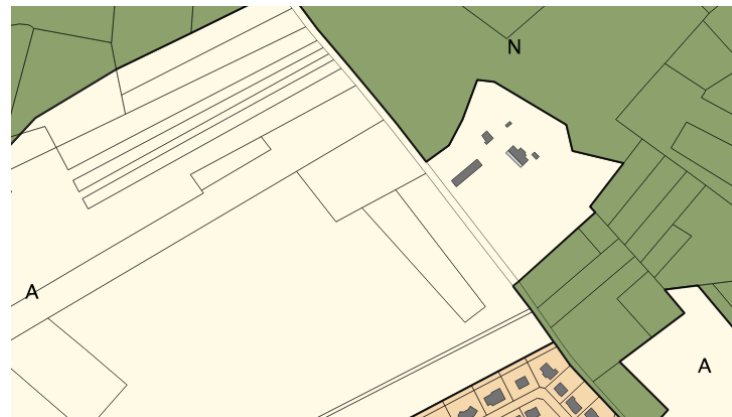


Suppression du sous-secteur Ae

- 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 apparaît donc inutile.
- *Il est supprimé au profit de la zone A générale.*



AVANT

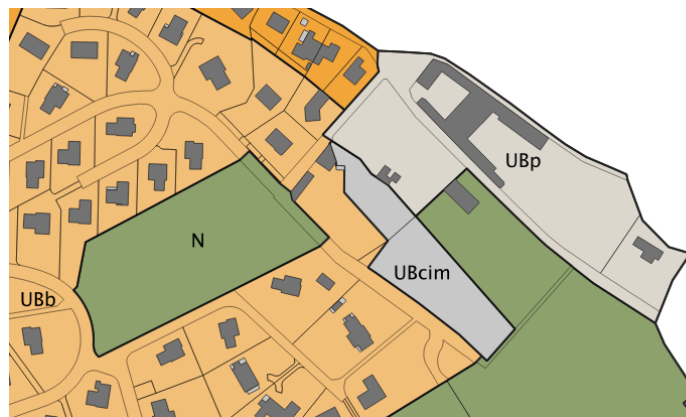


APRES

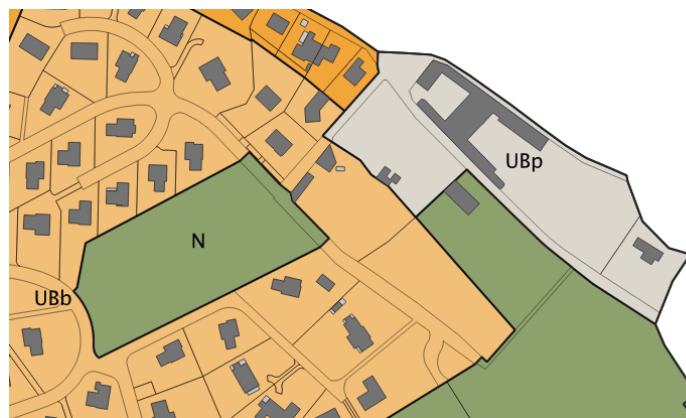
+

Suppression du sous-secteur UBcim

- La création d'un sous-secteur spécifique au cimetière n'apparaît 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 attenant UBb.



AVANT

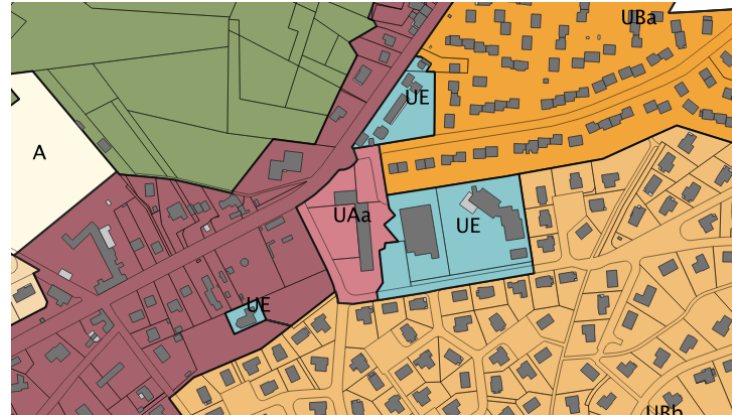


APRES

+

Agrandissement du secteur UE en cœur de bourg

- La petite zone autour de l'Eglise s'enrichie de deux parcelles acquises par la mairie. Celle du moulin et celle du phare aéronautique.
- Cette zone pourra accueillir dans le futur la nouvelle mairie.



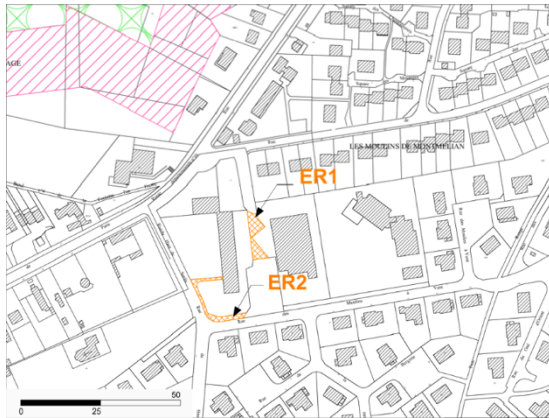
AVANT



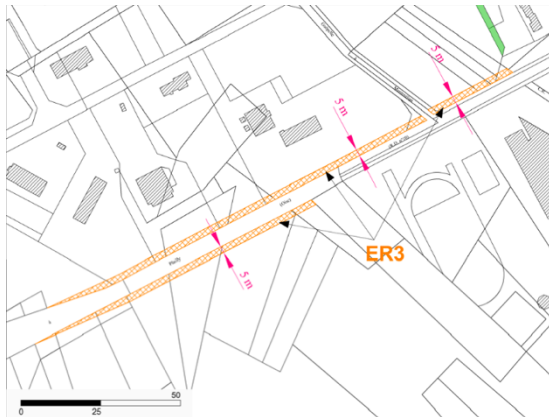
APRES



Mise à jour des emplacements réservés



- **ER 1 et 2 : Supprimés** (des échanges de parcelles sont en cours d'étude avant formalisation)



- **ER 3 : 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.

+ Mise à jour des emplacements réservés



- ER 4 et 5 : Supprimés suite à l'abandon du projet de liaison RD10/RD922 par le Département

- ER 6 : Faisceau Roissy-Picardie : Maintenu (devient l'ER n° 1)



Les évolutions du règlement

25 Janvier 2020

+ Le règlement évolue...



- **Il est mis à jour par rapport aux dispositions du Code de l'urbanisme qui sont entrées en vigueur depuis l'approbation**
- **Il s'enrichit d'un lexique**
 - Pour améliorer la compréhension des différents termes et leur application
- **Il intègre des dispositions en faveur du développement durable**
 - Prescriptions et recommandations sur la performance énergétique et environnementale des bâtiments (isolation, dispositifs d'économie d'énergie...)
- **Il ajuste les normes de stationnement**
 - Places commandées, places visiteurs, réalisation de places en cas de réhabilitation ou changement de destination créant de nouveaux logements...



Les étapes à venir

+ Planning prévisionnel



- **Réunion de présentation aux Personnes Publiques Associées :**
 - 12 février
- **Arrêt du projet :**
 - Avant le 15 Mars 2020
- **Consultation des PPA :**
 - 3 mois (Mars-Avril-Mai 2020)
- **Enquête publique :**
 - Au plus tôt fin Juin 2020
 - Ou Septembre 2020
- **Approbation et entrée en vigueur du nouveau PLU :**
 - Fin de l'année 2020



... la concertation se poursuit !

S'informer

- Panneaux d'exposition

S'exprimer

- Registre de concertation en mairie

Echanger

- Débat suite à la présente réunion publique

