

FLASH INFOS



Madame, Monsieur,

Comme vous le savez, l'équipe municipale travaille à la réalisation du Plan Local d'Urbanisme (PLU). C'est un exercice difficile, contrôlé en permanence par les services de l'Etat, et soumis aux dispositions législatives qui apparaissent et/ou évoluent.

C'est un projet qui nous tient vraiment à cœur et dans lequel nous sommes, les élus et moi-même, pleinement investis tant il est important pour notre commune et son avenir. Son élaboration se poursuit sur une nouvelle rédaction. **Deux réunions publiques** sont prévues pour vous présenter le projet et répondre à vos questions : **vendredi 3 mars à 20h30**, et **samedi 4 mars à 17h30** (voir conditions dans le document joint). Une enquête publique sera organisée cet été.

Le Conseil Municipal rendra ensuite son avis par un arrêté sur le projet, qui sera soumis aux personnes et organismes associés (mairies avoisinantes, Institutions...). Ces derniers ont 3 mois pour faire parvenir leurs remarques. L'approbation définitive s'effectuera avant la fin de l'année.

Il est essentiel de préciser que nous élaborons ce PLU pour assurer un développement raisonné de notre village, en respectant une densité de construction acceptable, l'environnement, l'activité agricole, et surtout la qualité de vie dans notre commune.

Nous avançons d'ores et déjà sur l'aménagement du cœur de village sur les 2 parcelles acquises récemment par la mairie (voir question 1), situation qui ne figurait pas dans l'ancien PLU. Le plan d'occupation des sols nous autorise à construire à cet endroit. Les autres projets ne sont pas encore à l'ordre du jour. Notre objectif est de maintenir le centre village comme un lieu de vie et de rencontre.

Par ailleurs, nous avons convenu de vous tenir informés des projets d'urbanisme, voici donc ci-après quelques précisions. Vous pouvez retrouver le détail de ce qui vous est présenté sur le site internet de la mairie www.saint-witz.fr ou en consultation à la mairie.

Encore une fois, il ne s'agit pas de développer notre village à tout prix, mais de maîtriser son développement et son urbanisation.

Votre équipe municipale est digne de confiance pour que ces projets soient réussis à la mesure des ambitions de Saint-Witz.

Le Maire
Germain Buchet



Pour mémoire...

- Le 1^{er} PLU a fait l'objet d'un arrêté en date du 4 septembre 2013. Il a reçu un avis défavorable du Préfet le 10 décembre 2013.
- 2^{ème} arrêté le 18 décembre 2015 : avis favorable du Préfet avec réserves le 22 mars 2016.
- Juillet 2016 : enquête publique à laquelle les Wéziens ont participé massivement et qui a été déterminante dans l'avis favorable rendu par le Commissaire Enquêteur assorti de réserves modifiant « substantiellement » le projet communal (abandon de 2 zones à urbaniser, soit retrait de 12 ha).
- décision du Conseil Municipal de faire un nouvel arrêté (nouvelle rédaction du PLU afin d'en faciliter la lisibilité).

Les modifications apportées après l'enquête publique 2016

Après la phase d'enquête publique qui s'est déroulée cet été, les aménagements demandés dans le rapport du Commissaire Enquêteur ont été étudiés. Ils sont venus nourrir le projet complété de nouveautés :

- Un projet de construction voit le jour, possible grâce à l'acquisition récente par la mairie de 2 terrains en centre de village de part et d'autre de l'église (zone UAB1). Cette opportunité, qui s'est présentée après le premier PLU, permet de remplir en partie notre obligation de construire des logements locatifs sociaux.



- Un terrain communal (proche du lycée, zone UAB2) pourrait accueillir une maison de retraite, prise en compte dans le calcul de nos obligations.
- Ensuite deux propriétés privées ont été identifiées par les services de l'Etat comme potentiellement densifiables (zones UAB3 et UAB4 décrites plus loin). Ces terrains ne sont acquis que si les propriétaires le souhaitent.
- La zone située près des étangs (AU, appelée « Haie Jabeline ») reste dans le projet. Une zone située près de la zone hôtelière a été rejetée.

Pour le rendre plus lisible, le projet de PLU a donc été réécrit autour d'un plan d'aménagement et de développement durable (PADD) incluant 7 thèmes, synthétisés ci-après.

PLU (Plan Local d'Urbanisme) à Saint-Witz

UN NOUVEAU PROJET

1 - Programmation, démographie et habitat

Selon les dernières données INSEE disponibles*, Saint-Witz compte 2497 habitants (chiffre en baisse) vivant dans 963 logements dont 893 résidences principales. La taille moyenne des ménages est de 2,8 personnes/logement.

* Chiffres 2013 (les chiffres du PLU arrêté avant enquête publique étaient basés sur les données 2012)

Objectif : Pour inverser la courbe démographique descendante et lutter contre le risque de vieillissement de la population, le projet a pour objectif d'atteindre environ 3000 habitants en 2026. Il s'agit de répondre à l'effort de construction indispensable en Ile de France, en assurant une croissance moyenne de 2% annuelle. Le PLU répond à cet objectif en prévoyant un besoin de 380 logements supplémentaires pour l'accueil de 550 nouveaux Wéziens.

De plus l'offre de logements doit se diversifier afin de répondre aux besoins de logements des jeunes (célibataires ou en couples), des Wéziens les plus modestes, des personnes âgées. Le PLU prévoit la nécessité de logements plus petits : T1, T2, T3 notamment par la création d'appartements en plus de maisons individuelles.

2 - Modération de la consommation d'espace

Objectif : Limiter la consommation d'espace naturel. Le schéma directeur de la région Ile de France (SDRIF) document officiel et de référence, limite la consommation des espaces à 5% maximum pour les bourgs, villages, hameaux.

A noter que ce même schéma directeur fixe l'obligation d'une augmentation de 10% des densités humaines et d'habitat à l'horizon 2030 (objectif respecté dans notre nouveau PLU)

3 - Déplacements, transports en commun, stationnement

Actuellement, comme vous l'avez exprimé lors de l'enquête publique de 2016, des problèmes de circulation sur le D10 impactent la traversée du village (remontée de file à partir du péage). La desserte de la zone hôtelière n'est pas satisfaisante. Enfin la traversée du village par le trafic de transit sur la D10 (dont PL) est difficilement supportable.

Objectifs : Assurer une meilleure fluidité sur la D10, d'autant que certains flux importants seront accentués avec la création de logements, et améliorer la desserte en transports en commun des quartiers (notamment la zone près des étangs). Il s'agit aussi de prendre en compte les déplacements doux (piétons, cycles) dans les aménagements des nouveaux quartiers.

4 - Les risques naturels et technologiques

Notre territoire urbain comprend des zones de sol argileux et du gypse. On relève la présence d'anciennes cavités et carrières, et de ruissellement en zones humides.

L'objectif est d'informer via le PLU les éventuels aménageurs sur les risques potentiels afin qu'ils procèdent aux études préalables nécessaires.

Au niveau des risques technologiques, la présence de la société NCS technologies et pyrotechnies (la cartoucherie) fait l'objet d'une servitude d'utilité publique concernant le risque d'explosion (interdiction de construire zone Ucart).

5 - Gestion des sites et des paysages naturels et agricoles

L'ensemble du territoire communal manque de lisibilité entre l'Est et l'Ouest, le territoire étant fractionné par l'autoroute A1.

Le schéma directeur régional de l'Île de France demande que soit expressément marqué un front urbain pour préserver la vue sur les espaces agricoles et gérer la transition vers les zones urbaines en définissant le type d'implantations de bâtiments ou d'activités capables de gérer cette progressivité (exemple aménagement du site de la Guépelle).

Il s'agit d'une transition douce entre la plaine et la ville afin qu'il n'y ait pas de rupture brutale entre les espaces agricoles et les constructions.

L'objectif du PLU est aussi de protéger les cheminements historiques (pavé des Ermites, promenade des étangs, tour de plaine...)

6 - Espaces naturels et biodiversité

Nous bénéficions à Saint-Witz d'éléments naturels forts : La butte boisée de Montmélian, le site archéologique de Guépelle, le site semi-naturel des Etangs (ancienne zone de marécage).

Notre objectif : Préserver les espaces naturels en termes de paysage, mais aussi comme éléments réservoirs de biotopes. Intégrer la gestion des eaux pluviales de la zone AU dans une extension de la zone naturelle des étangs. Des bassins complémentaires sont prévus.

7 - Assainissement et gestion des eaux

Nos réseaux d'eaux pluviales et usées permettent d'absorber la croissance urbaine du cœur de village et des zones de densification et de garantir une gestion optimisée.

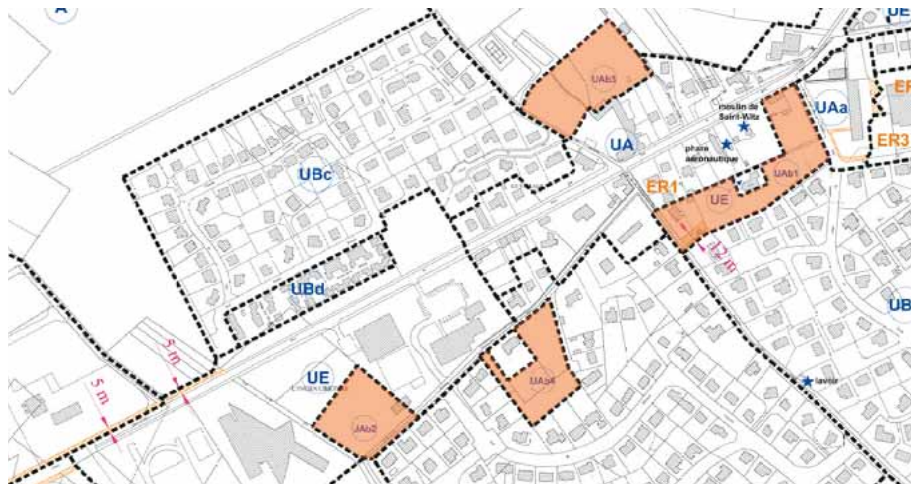
Rappelons que le plan de zonage d'assainissement a été approuvé après l'enquête publique de juillet 2016.

QUESTIONS RÉPONSES

Question 1 - Quelles sont les nouvelles zones constructibles identifiées ?

Le besoin de 380 logements ne peut être assuré en totalité dans les espaces urbanisés actuels.

La zone AU est créée, zone résidentielle située près des étangs. La limitation de la consommation des espaces naturels (5%) imposée par la loi permet à cet endroit d'urbaniser une parcelle de 8,5 ha pouvant accueillir 250 logements et 2,5 ha d'espace naturel et bassin en zone humide. Ces 11 ha correspondent à une pièce agricole qui, enclavée dans le village, ne joue plus un rôle fonctionnel.



Quatre autres petites zones (sur la carte : UAb1, UAb2, UAb3, UAb4) identifiées avec un fond orangé) peuvent raisonnablement intégrer 130 logements. Deux sont propriétés communales (UAb1 et UAb2).

1 : terrains au cœur du village. En violet, la zone dans laquelle 2 terrains ont été achetés ▼ par la commune. Ils seront revendus aux promoteurs (zone UAB1). Prévision de 70 logements dont 50 logements locatifs sociaux.



Un permis de construire a été déposé pour une première tranche de travaux : construction de 39 logements locatifs sociaux dans un bâtiment en L de 14,5 m de hauteur totale, et non 20 comme certains l'annoncent. Le dossier est en cours d'instruction. Nous vous communiquerons dès que possible le descriptif du projet ayant fait l'objet d'un permis de construire. Pour mémoire, la loi ne permet pas de rendre public un dossier dont le permis n'est pas encore délivré.

Dans la continuité, deux bâtiments seront construits entre la rue de la Fontaine aux chiens et l'église. L'un sera en accession à la propriété, l'autre composé de logements locatifs sociaux.

Des discussions sont en cours avec le cabinet médical qui souhaite rester sur Saint-Witz.



A noter que ces programmations permettent de rattraper notre retard vis-à-vis de notre engagement de construire des logements sociaux. Cet engagement est pris dans le cadre du plan local d'habitat intercommunal. Ceci conditionne nos pénalités et contributions annuelles liées au manque de logements sociaux sur Saint-Witz (qui auraient pu être largement majorées comme c'est le cas dans des communes voisines).

2 : ▲ Terrain communal devant le lycée, pouvant accueillir une maison de retraite. Ceci compte pour 40 logements locatifs sociaux, mais occupe un volume correspondant à environ 20 logements (zone UAB2).



3 : Terrain privé au Nord de la « Ferme des Tilleuls » (zone UAB3) identifié par la Direction Départementale des Territoires comme présentant un potentiel de 50 logements*

◀ 4 : Terrain privé avenue des Joncs (zone AUB4) identifié par la Direction Départementale des Territoires comme présentant un potentiel de 30 logements*

**dont un minimum de 25% de logements sociaux*

Question 2 - Que peut apporter le PLU au niveau des constructions, et quel lien avec le plan d'occupation des sols ?

Construire ou surélever son habitation, créer une extension, de nouvelles fenêtres ou un garage, refaire la façade d'un immeuble : toutes ces démarches ne peuvent être effectuées que si elles respectent les règles d'urbanisme de la ville.

Jusqu'à aujourd'hui, le règlement de l'urbanisme de la commune est contenu dans un Plan d'Occupation des Sols (POS) qui définit différentes zones et règles en matière de construction, rénovation et aménagement. Le PLU de Saint-Witz, lorsqu'il sera adopté remplacera le plan d'occupation des sols.

Les POS ont été institués par la loi d'orientation foncière de 1967. Même s'ils sont régulièrement révisés par les communes, ils ne répondent plus aux mêmes exigences qu'il y a 50 ans. Les PLU remplacent progressivement les POS depuis la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains du 13 décembre 2000, dite « loi SRU ». Le POS détermine « on fait comme cela ». Le PLU dit « ce qu'on ne peut pas faire ».

Question 3 - Qui accorde les permis de construire ou de travaux sur Saint-Witz ?

L'instruction des dossiers est une compétence déléguée par la commune à la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France. In fine, les permis de construire sont soumis à la signature du Maire.

Dernière minute : notre PLU n'est pas soumis à évaluation environnementale (décision rendue par la MRAE - Mission Régionale d'Autorité Environnementale - le 17 février 2017)