



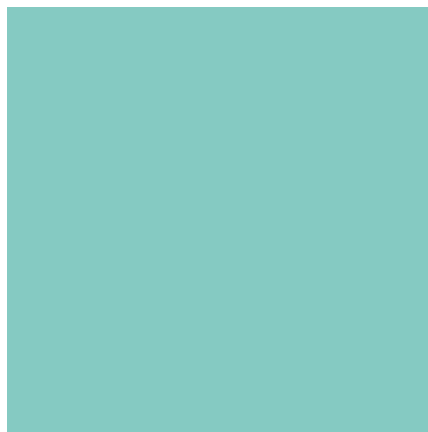
Commune de

SURVILLIERS

# Révision n° 1 du Plan Local d'Urbanisme

Réunion de concertation

16 novembre 2021





Concertation // Réunion publique

# LA REVISION DU PLU

16 novembre 2021



Pourquoi ?

Rendre plus cohérente la traduction réglementaire des objectifs du PADD

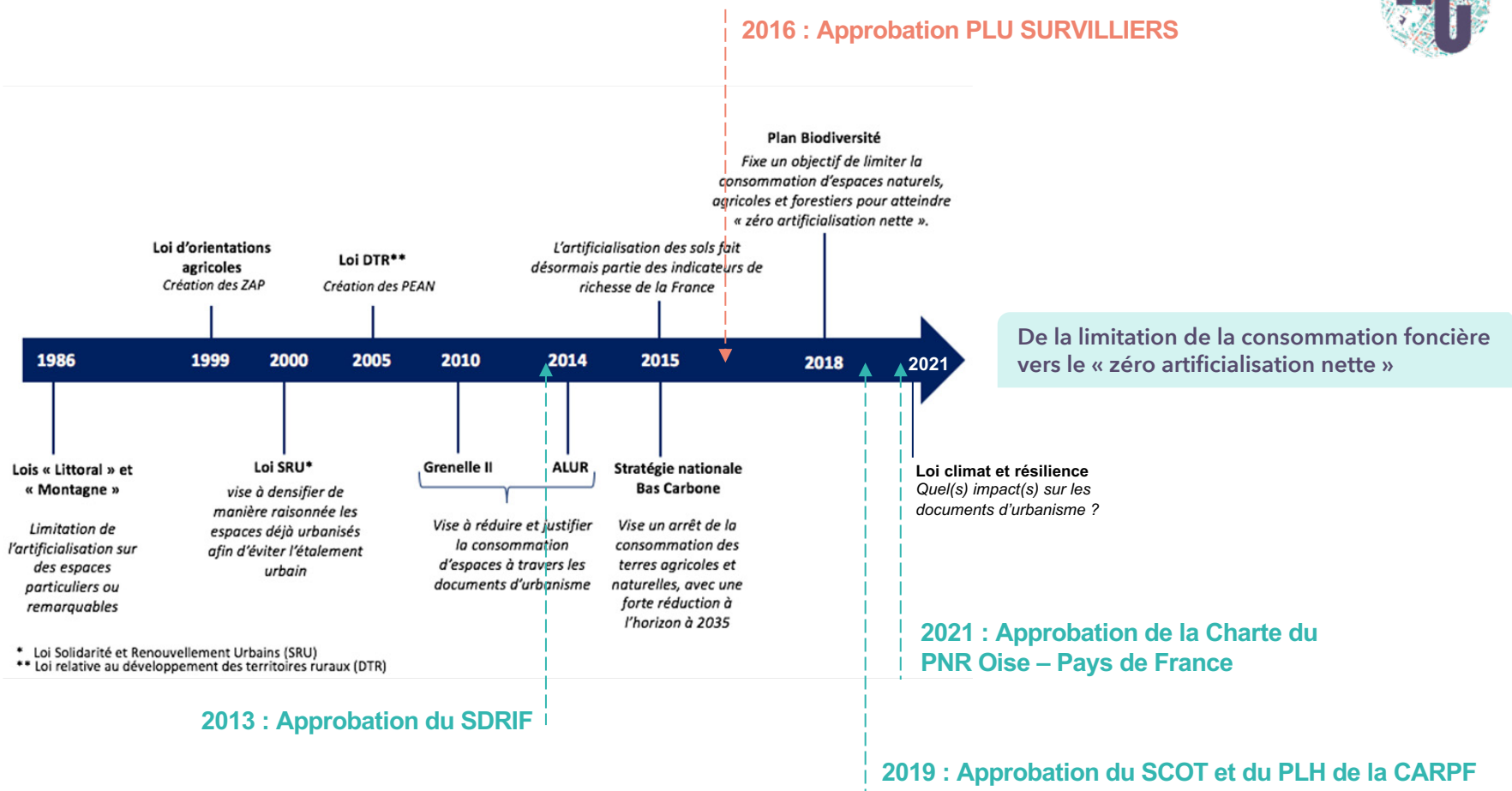
Ajuster les objectifs de logements et de population

Proposer un projet urbain plus harmonieux

Aller plus loin dans les modalités réglementaires

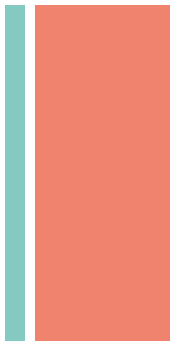


# + Se mettre en compatibilité avec l'évolution du cadre réglementaire

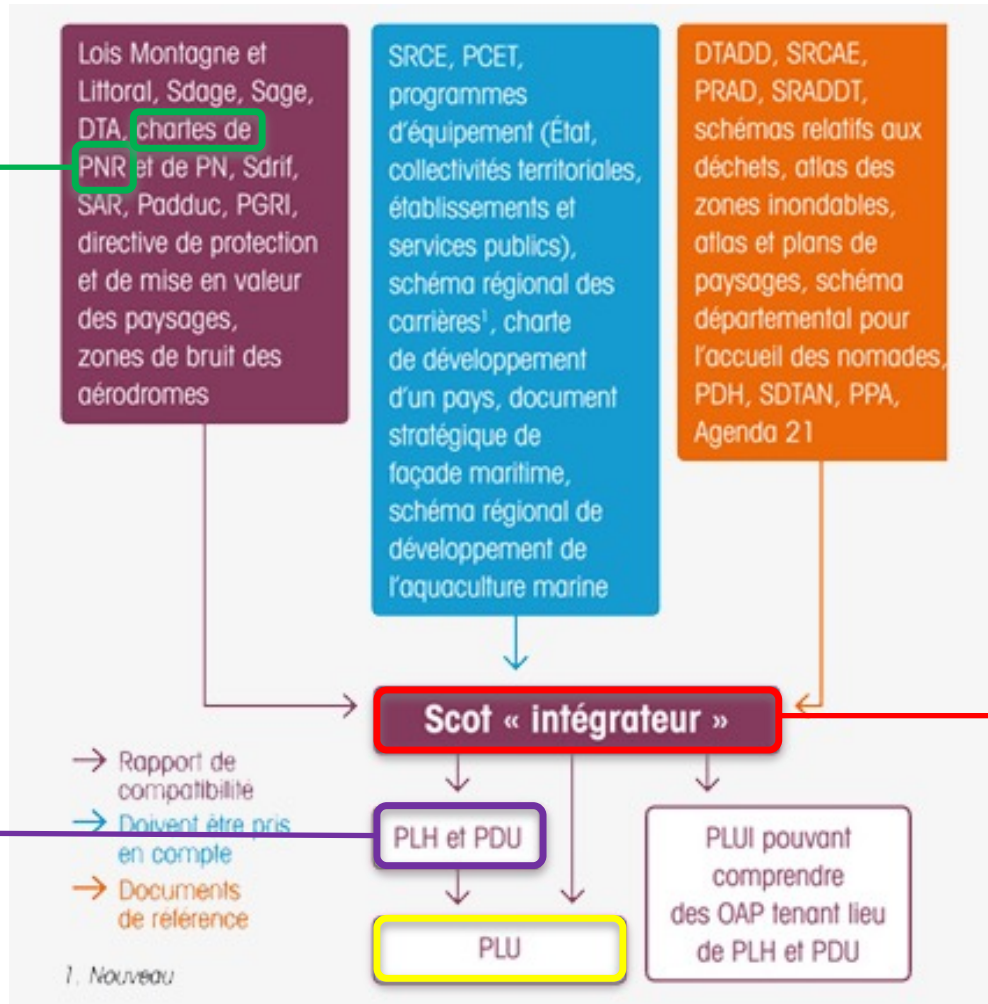




# Les documents supra-communaux qui s'imposent au PLU



Charte du PNR  
Oise Pays de  
France



SCOT de la CARPF

Il prend la place du SDRIF  
comme document de  
référence

PLH de la CARPF



Concertation // Réunion publique

# LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU NOUVEAU PADD

16 novembre 2021



## Poursuivre le dynamisme communal

### Maintenir tout en maîtrisant la croissance démographique

- Assurer l'accueil d'env. 500 logements supplémentaires d'ici 2030
- Maintenir une diversification de l'offre de logements ainsi qu'une mixité sociale
- Encadrer les projets qui s'insèrent dans le tissu urbain afin de respecter les structures paysagères et urbaines existantes

### Conforter la fonction de pôle d'emplois du territoire

- Accueillir de nouvelles activités économiques diversifiées et vectrices d'emplois
- Soutenir et répondre aux besoins des activités présentes

### Répondre aux besoins quotidiens des habitants

- Revaloriser et développer le commerce de proximité
- Continuer à améliorer et à développer l'offre en équipements

### Soutenir le développement des communications numériques





## Maintenir un cadre de vie attractif et respectueux du site

### Sauvegarder et mettre en valeur les caractères urbains et paysagers du tissu bâti

- Protéger le patrimoine bâti et végétal
- Maintenir les caractères différentiels des tissus urbains
- Révéler certaines empreintes du passé qui tendent à s'effacer
- Maintenir la trame verte urbaine

### Préserver la structure paysagère et écologique du territoire

- Protéger les entités naturelles et les corridors écologiques
- Veiller à la qualité des franges urbaines et des entrées de ville

### Poursuivre la valorisation du cœur de village

- Engager le réaménagement de la Grande Rue
- Soutenir la rénovation des façades et la reprise de certaines cellules commerciales vacantes
- Faire de la place des Tilleuls un véritable espace public

### Limiter l'exposition des biens et des personnes aux risques et nuisances







## Adapter le territoire aux évolutions actuelles et futures

### Œuvrer à une nouvelle agriculture

- Favoriser une agriculture périurbaine mieux adaptée au territoire : développer les circuits courts, cultures sur des surfaces plus réduites (maraichages, vignes...)

### Poursuivre les réflexions sur la mobilité

- Envisager la création d'une nouvelle voie pour soulager l'Ouest du territoire
- Favoriser les mobilités actives pour les déplacements au sein du village et vers la gare

### Assurer les liens entre le tissu actuel et les projets à venir

- Refuser la création d'enclaves ou de quartiers déconnectés

### Participer à la lutte contre le changement climatique et aux économies d'énergies










## LEGENDE

### Orientation 1 : Poursuivre le dynamisme communal




Permettre l'accueil de logements supplémentaires :

-  - en extension
-  - au sein du tissu bâti par des opérations de renouvellement ou de densification
-  Limiter la consommation foncière et l'inscrire en continuité du tissu existant
-  Accueillir de nouvelles activités économiques diversifiées et vectrices d'emplois
-  Centralité à conforter : logements, commerces de proximité, services, équipements

### Orientation 2 : Maintenir un cadre de vie attractif et respectueux du site

-  Sauvegarder et mettre en valeur les caractères urbains et paysagers du tissu bâti
- Préserver la structure paysagère :
  -  - espaces boisés
  -  - espaces agricoles
-  Maintenir les corridors écologiques
- Veiller à la qualité :
  -  - des franges urbaines
  -  - des entrées de ville
-  Poursuivre la valorisation du coeur de village notamment sur la Grande Rue et ses abords
-  Limiter l'exposition des biens et personnes aux risques et nuisances

### Orientation 3 : Adapter le territoire aux évolutions actuelles et futures

-  Favoriser une agriculture périurbaine
-  Envisager la création d'une nouvelle voie pour soulager l'Est du territoire
-  Assurer les liens entre le tissu actuel et les projets en extension





## Les objectifs de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain

- Densité bâtie minimale des secteurs en extension : 35 log/ha
- Consommation foncière maximale : 11,4 ha
  - 5,8 ha à vocation d'habitation
  - 4,7 ha à vocation économique
  - 0,9 ha à vocation agro-économique
- Favoriser le renouvellement urbain et la densification du tissu bâti en cohérence avec les caractères urbains et paysagers de la commune
- Accueillir au moins 50% des futurs logements au sein du tissu bâti existant



# + Les objectifs à respecter

## SCOT CARPF 2030

- **Densité humaine et densité des espaces d'habitat :**
  - +15% en 2030
- **Capacité d'extension autorisée :**
  - 25ha
  - Densité min. de 35 log/ha
- **+ 5% de la superficie de l'espace urbanisé communal**
  - = 7ha
  - A déduire les espaces déjà consommés entre 2013 (SDRIF) et 2019 (SCOT)

## PLH CARPF 2020-2025

- **Objectif log. :**
  - Min. 157 log
- **Objectif LLS :**
  - Min. 39 log.
- **Projets inclus :**
  - Opération secteur Ouest
    - 125 log. dont 30 LLS
  - Opération Porte des Champs
    - 32 log. dont 9 LLS





Concertation // Réunion publique

# LE PROJET COMMUNAL CONCRÈTEMENT

16 novembre 2021



# Les documents opposables

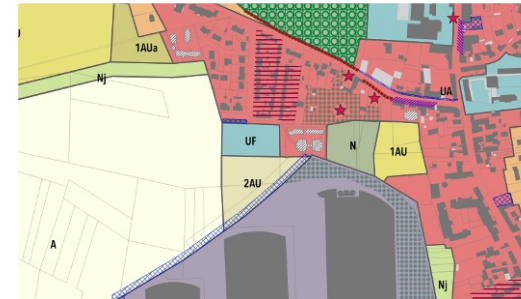


## Les OAP



- Permettent à la collectivité, même si elle ne maîtrise pas le foncier ou ne souhaite pas réaliser elle-même l'opération, d'orienter l'aménagement futur du site. La réflexion s'affranchit des limites parcellaires pour organiser un développement urbain cohérent et optimiser le foncier.
- Sont opposables au tiers selon un principe de compatibilité : Il faut en respecter « l'esprit »
- Peuvent donner des prescriptions sur : la programmation, l'implantation des constructions, les plantations (à maintenir, à mettre en valeur, à planter,...), la mobilité, les éléments de paysage à protéger ou des cônes de vue à respecter...
- **LA PRÉSENCE D'UNE OAP NE REMET PAS EN CAUSE LA CONSTRUCTIBILITÉ DES PARCELLES ET N'OBLIGE PAS À LA CONSTRUCTION**

## Le zonage et le règlement



- Le territoire est découpé en zones et secteurs.
- A chaque zone/secteur = ses règles.
- 4 grandes zones :
  - **U = Urbaine**
    - UA = centre bourg
    - UB = Tissu pavillonnaire
    - UC = Habitat collectif
    - UF = Equipements publics
  - **AU = A Urbaniser**
  - **A = Agricole**
  - **N = Naturelle**

# + L'accueil de nouveaux logements

## Dans les dents creuses





# L'accueil de nouveaux logements

Dans les projets en cours







# L'accueil de nouveaux logements

Dans les projets en cours



Le projet  
Gendarmerie

# + **Projet Gendarmerie**

**Nouvelle gendarmerie  
comprenant 35 log**

**+ 124 logements**

**+ des activités  
économiques**

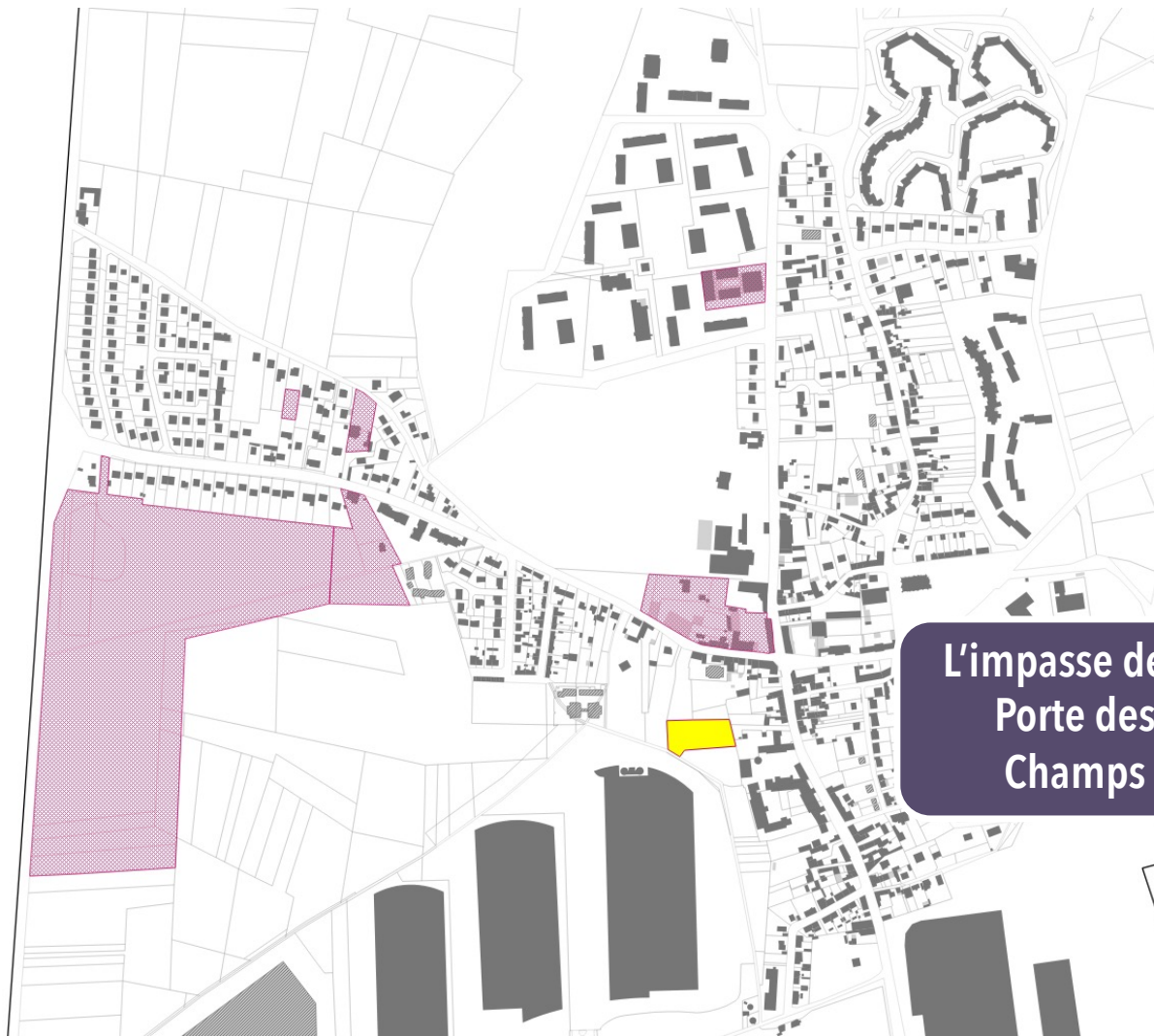
**Total : 159  
log.**



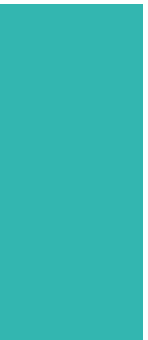


# L'accueil de nouveaux logements

Dans les projets en cours



L'impasse de la  
Porte des  
Champs



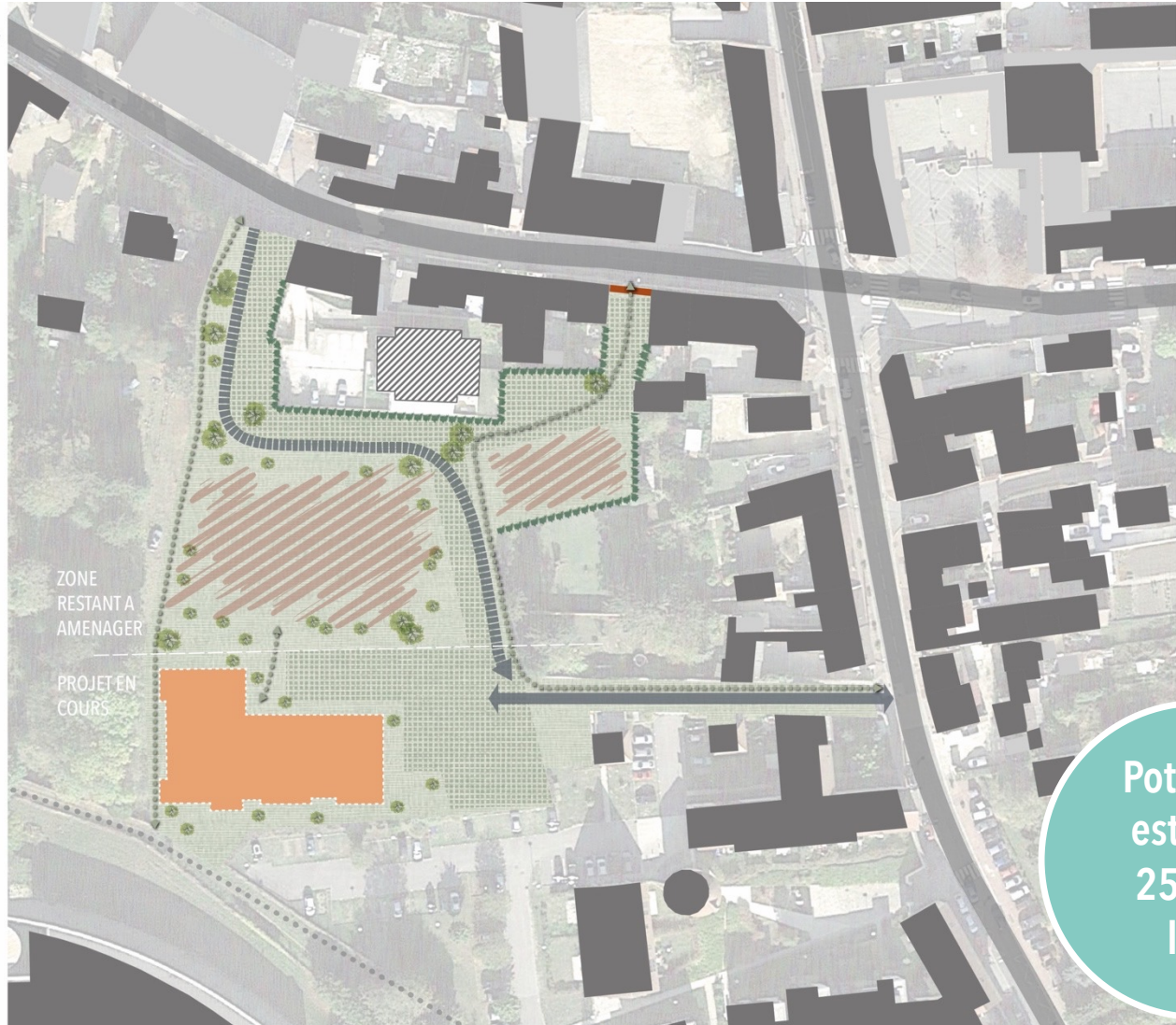


# OAP Impasse Porte des Champs



## LEGENDE

- Routes existantes
- Desserte routière projet en cours
- Desserte routière à créer
- Chemin existant
- Cheminement réservés aux mobilités actives à créer
- Zone préférentielle pour l'aménagement de stationnement en surface
- Continuité minérale à assurer par la création d'un mur en cas de destruction du bâti existant
- Aménagement des limites (mur ou plantation) pour créer une zone tampon avec le bâti existant
- Emprise du bâtiment en projet
- Zone d'implantation possible pour de nouveaux bâtiments
- Plantation à réaliser

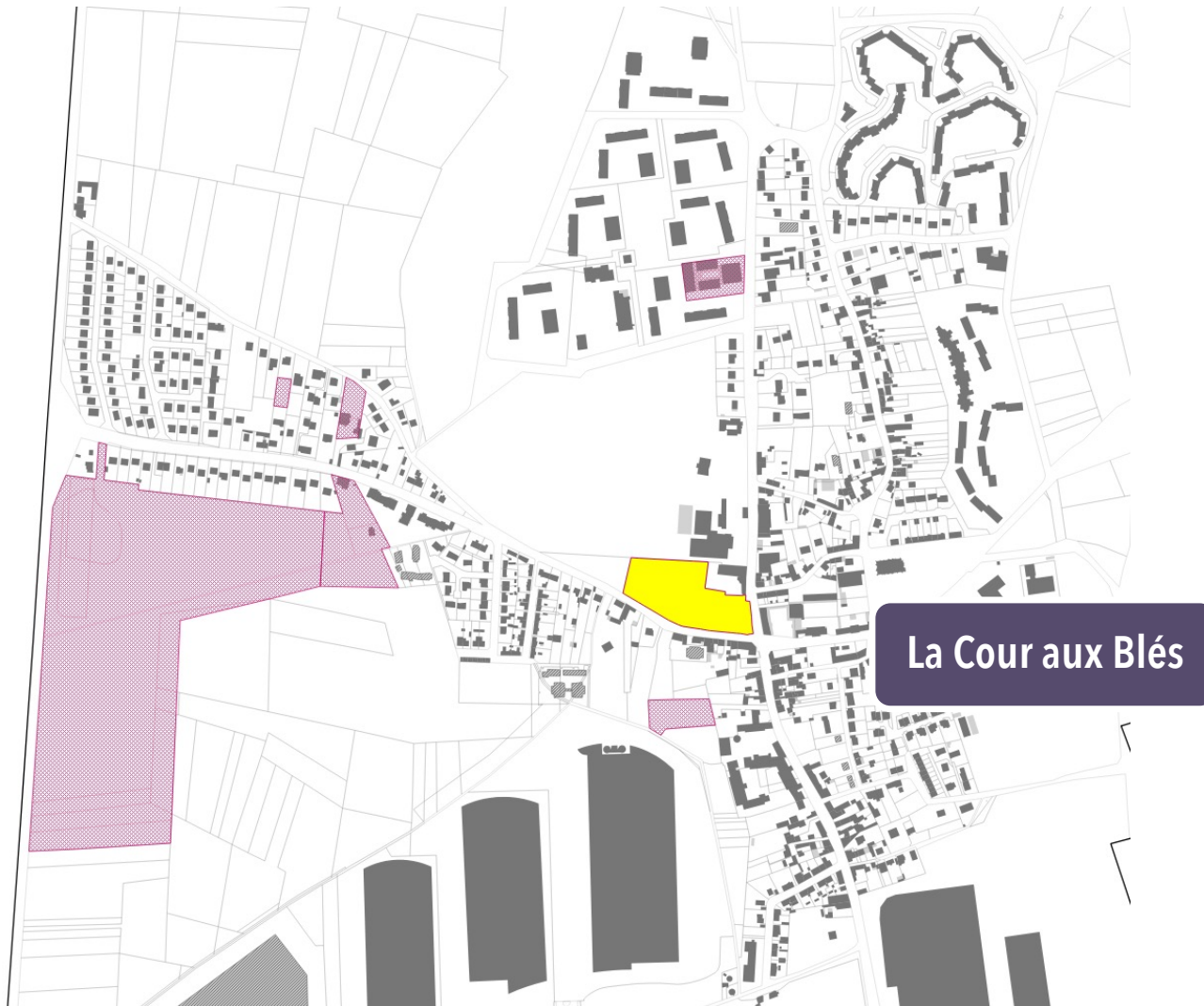


Potentiel  
estimé :  
25 à 30  
log.



# L'accueil de nouveaux logements

Dans les projets en cours



# + OAP la Cour aux Blés



## LEGENDE

-  Routes existantes
-  Accès aux commerces
-  Voie routière en impasse
-  Parking paysager réservé
-  Accès piétons // Depuis les logements et depuis la rue par des ouvertures aménagées dans les bâtiments (type porche ou portes cochères)
- Zone commerces**
-  Bâtiments avec RDC commerciaux
-  Linéaire bâti avec vitrines sur la rue
-  Placette minérale type cour de ferme à aménager
- Traitement du linéaire sur rue**
-  Front bâti continu à respecter
-  Elargissement du trottoir actuel de 2m à aménager
-  Principe de séquençage de village à réaliser par le rythme des façades
- Zone logements**
-  Bâtiments à vocation de logement
-  Principe de continuité bâtie
-  Accès au stationnement souterrain
-  Zones paysagères et plantations à réaliser

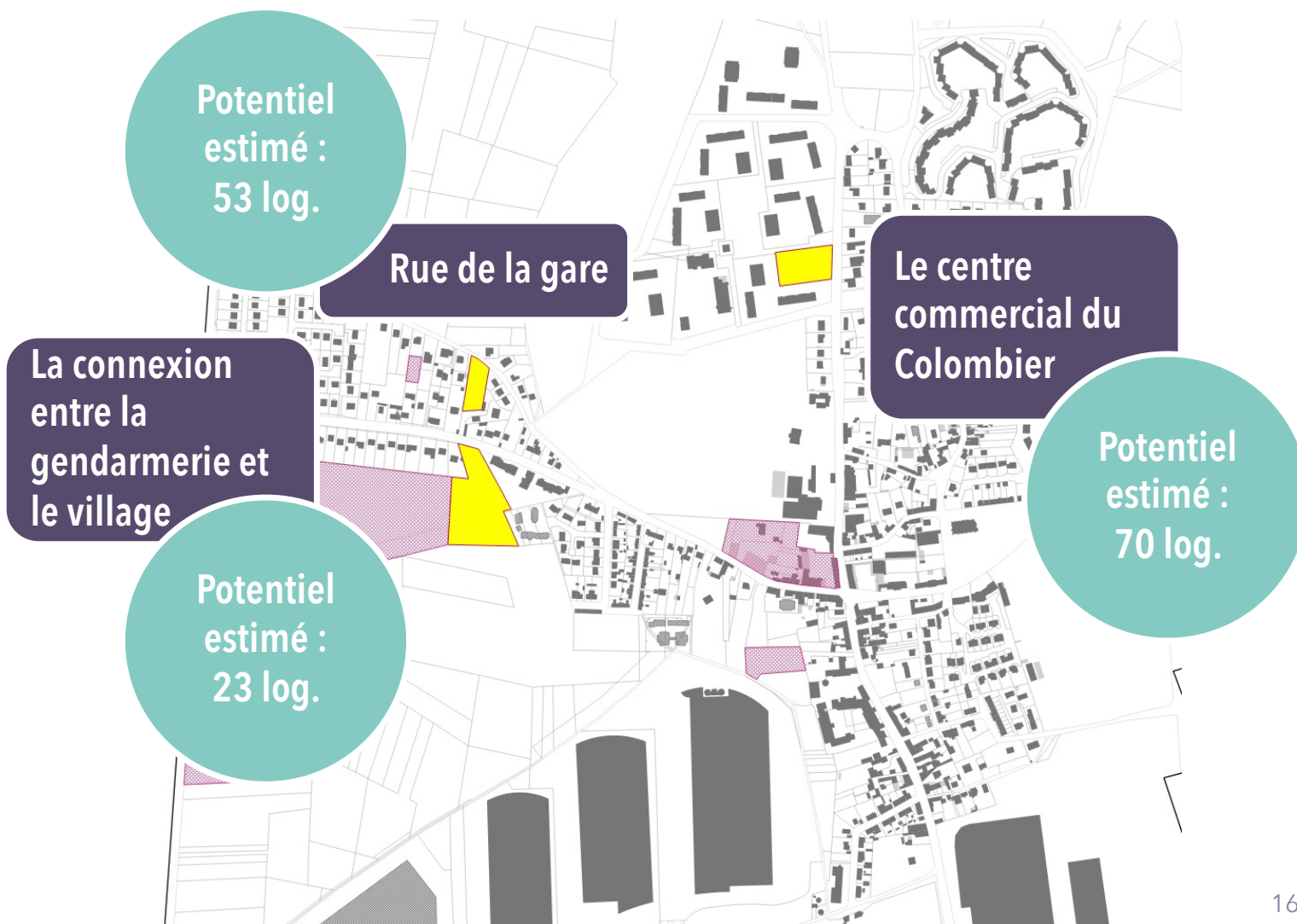


Potentiel  
estimé :  
119 log.



# L'accueil de nouveaux logements

Dans les espaces en cours d'étude



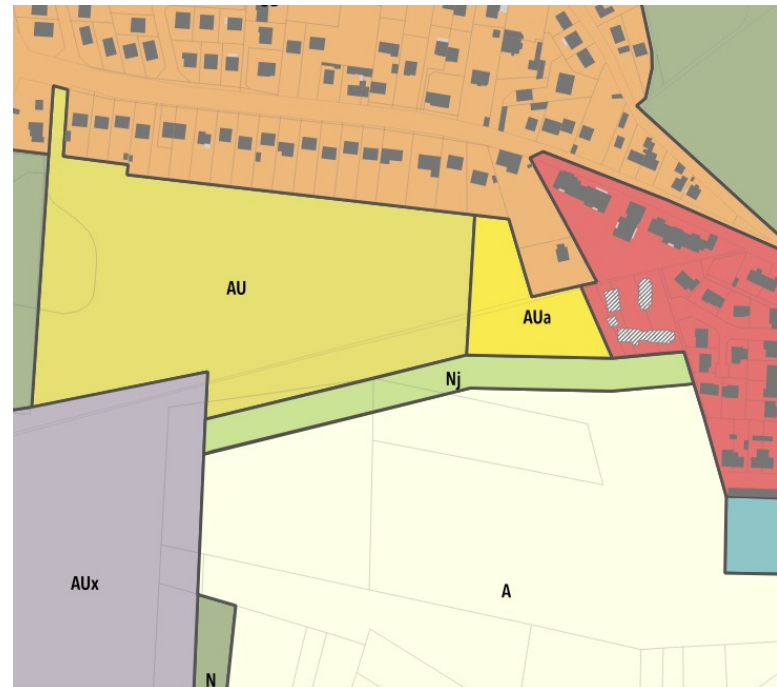
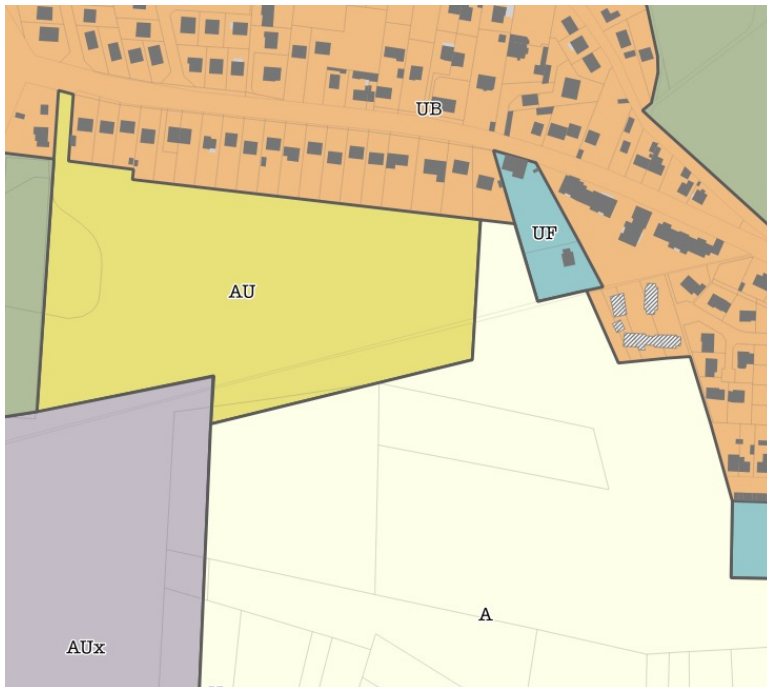


# La création d'une connexion entre le projet Gendarmerie et le village



PLU 2017

PLU après révision n° 1





# + Population, logements et emplois



Population 2018	4198	Hypothèse basse			Hypothèse Haute		
		Nbr log	Nbr my pers/men	total	Nbr log	Nbr my pers/men	total
Projet gendarmerie		159	2,5	398	159	2,5	398
Projet La cour aux Blés		119	2,2	262	119	2,2	262
Projet CC du Colombier		70	2	140	70	2	140
Projet Clos des Bouviers		25	2,5	63	30	2,5	75
Connexion Gendarmerie / Village		23	2,5	58	23	2,5	58
Projet des Grands Prés				0			0
Projet rue de la Gare		53	2,5	133	55	2,5	138
Potentiel des dents creuses							
Niveau 1		44	2,2	97	59	2,2	129
Niveau 2		24	2,5	60	27	2,5	67
<b>TOTAL</b>		<b>517</b>		<b>1209</b>	<b>541</b>		<b>1265</b>
Prise en compte du point mort		18	2,5	45	24	2,5	60
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>535</b>		<b>1254</b>	<b>565</b>		<b>1325</b>
<b>Population 2030 estimée</b>				<b>5452</b>			<b>5523</b>



Concertation // Réunion publique

# LES AUTRES GRANDS CHANGEMENTS OPÉRÉS PAR LA RÉVISION

16 novembre 2021

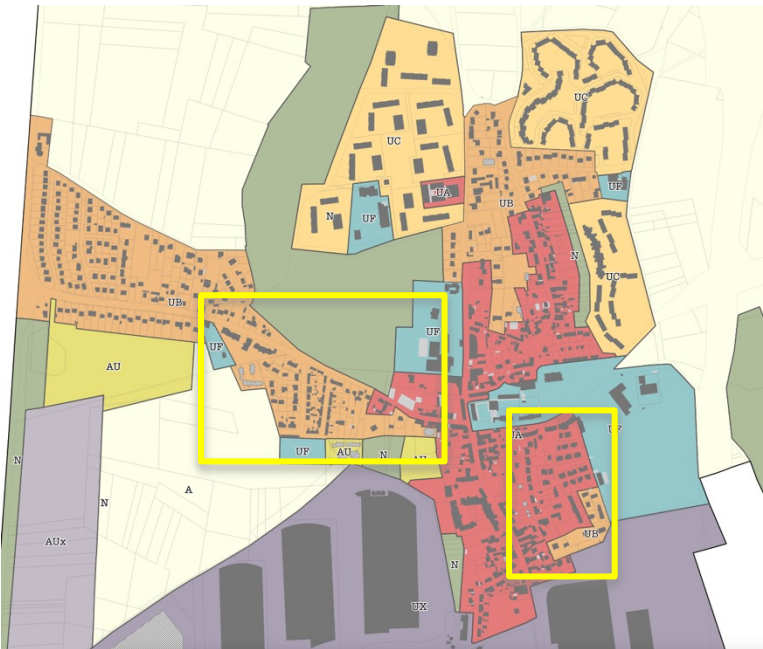


# Ajustement des limites des zones UA et UB



PLU 2017

PLU après révision n° 1



# + Ajustement des règles de prospect et des hauteurs



	UA	UB	UC	UF
Par rap. Aux voies	Alignement ou retrait autorisé si clôture maçonnée Alignement sur la Grande Rue	<del>6m</del> 5m min	6m 8m. min	Alignement ou retrait 1m min. Non réglementé
Par rap. Aux limites séparatives	-Sur au moins une limite latérale -Autre limite latérale : alignement ou H/2 et 4m min. (H/2 et 2,5m min. murs aveugles)	-Sur une ou plusieurs limites latérales ou retrait H/2 et 4m min (H/2 et 2,5m min. murs aveugles) <del>Poss. En limite si mur 2,6m. max</del>	<b>UC et UC1 : H/2 et 8m. Min (H/2 et 4m min. murs aveugles)</b> <del>Poss. En limite si mur 2,6m. max</del>  <b>UC2 = H/2 et 4m min.</b>	<del>-Sur une ou plusieurs limites latérales L=H et 4m min (H/2 et 2,5m min. murs aveugles)</del> <del>Poss. En limite si mur 2,6m. Max</del> Non réglementé

# + Ajustement des règles de prospect et des hauteurs



AVANT  
REVISION

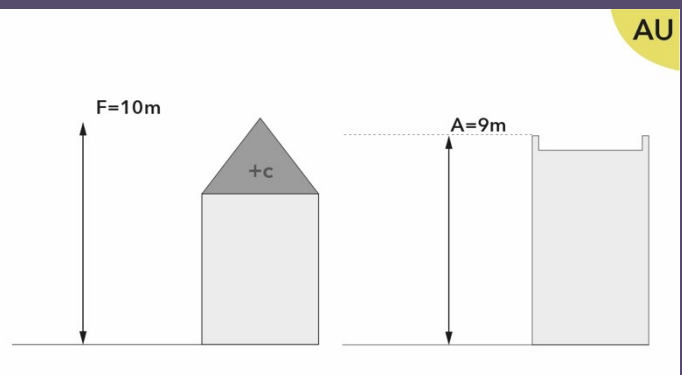
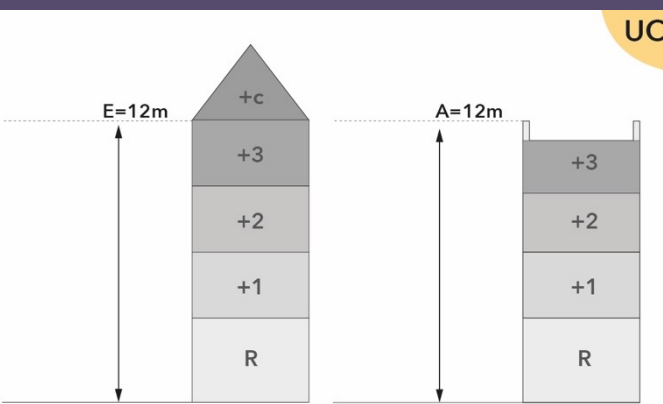
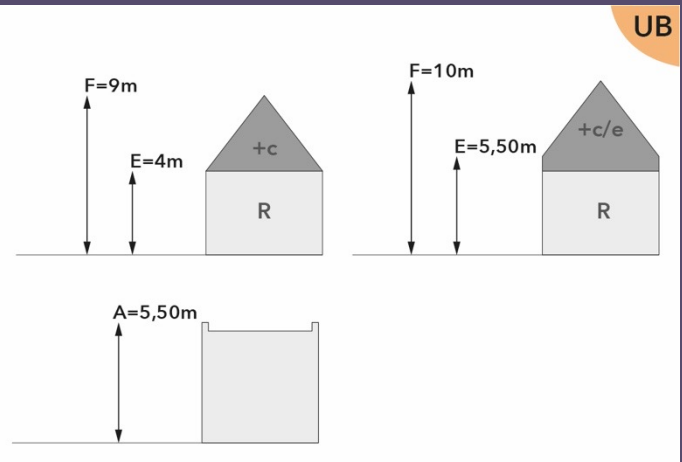
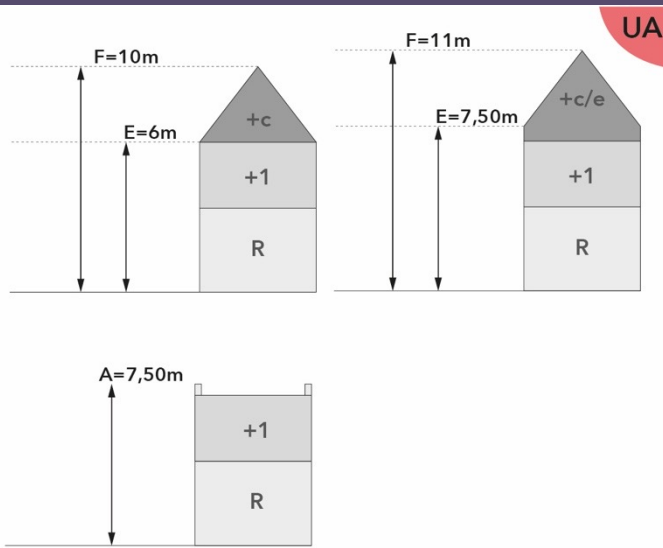
UA = 11m  
faitage et 9m  
acrotère

UB = 11m faitage  
et 9m acrotère

UC = 12m au faitage  
et 9m acrotère

AU = 11m faitage  
et 9m acrotère

APRES REVISION



# + Création de règles de mixité sociale



## ■ Zone UA et UC

- Pour toutes les opérations (construction, réhabilitation, changement de destination) entraînant la création d'au moins 10 logements, il est exigé la réalisation d'un pourcentage de logements à vocation sociale compris **entre 25% minimum et 50% maximum**.

## ■ Les Grands Prés : Création du sous-secteur UC1

- Pour toutes les opérations (construction, réhabilitation, changement de destination) entraînant la création d'au moins 10 logements, il est exigé la réalisation de **25% minimum** de logements à vocation sociale.

# + La préservation du patrimoine bâti et végétal



Repérage et préservation :  
\_ Arbres remarquables  
\_ Alignements d'arbres  
\_ Secteurs de jardins, parcs et espaces verts en zone urbaine  
\_ Murs de clôture d'intérêt patrimonial  
\_ Patrimoine bâti : bâtiment ou ensemble de bâtiments

# + De nouvelles règles pour favoriser la nature en ville



AVANT REVISION	UA	UB	UC	UX et AUX	AU
	20% Pleine terre ou surf. Eco-aménagée				

APRES REVISION	UA	UB	UC	UX et AUX	AU
Pleine Terre	15%	30 %	UC = 20% $\overline{UC1} = 30\%$	10%	30%
CBS = Coefficient de Biotope par Surface	20%	20%	UC = 20% $\overline{UC1} = 20\%$	30%	15%



# + De nouvelles règles pour favoriser la nature en ville

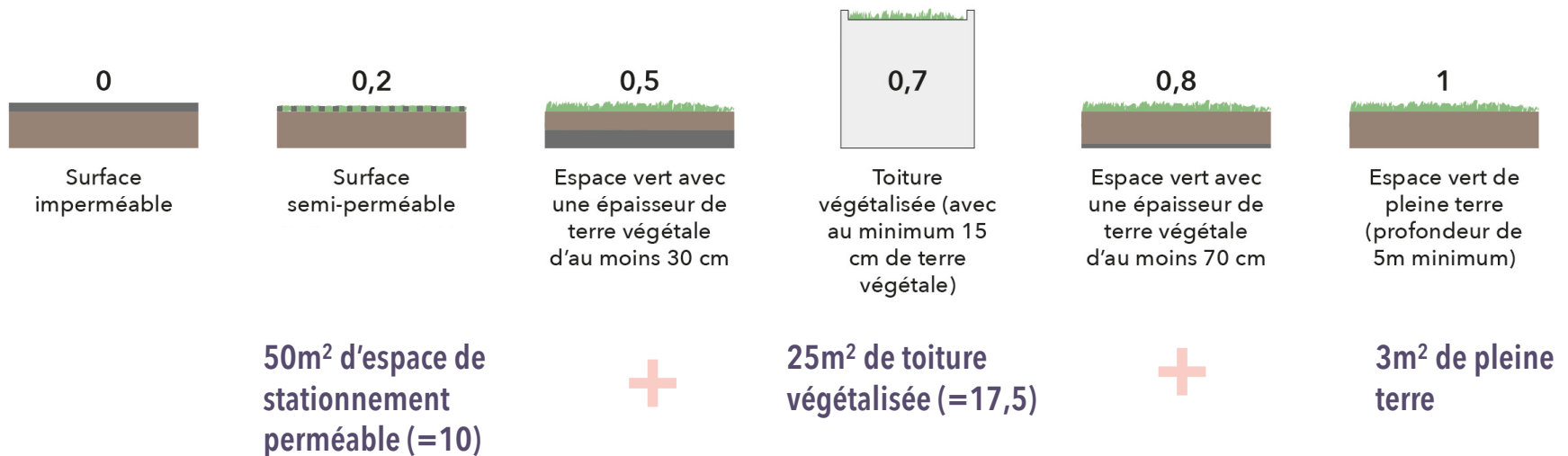


## ■ EXEMPLE pour une parcelle de 200m<sup>2</sup> en zone AU :

- Un coefficient de pleine terre à préserver de 30% = 60m<sup>2</sup>

+

- Un coefficient de biotope par surface de 15% = 30m<sup>2</sup>





# Un stationnement moins générateur d'imperméabilisation

- « Les opérations, quelle que soit leur destination, créant plus de 6 places de stationnement en surface doivent des aires de stationnement végétalisées. »
  - Aires de stationnement végétalisées = aires dont au moins 60% de la surface est traitée en matériaux perméables ou semi-perméables. Doit être paysagère et plantée.

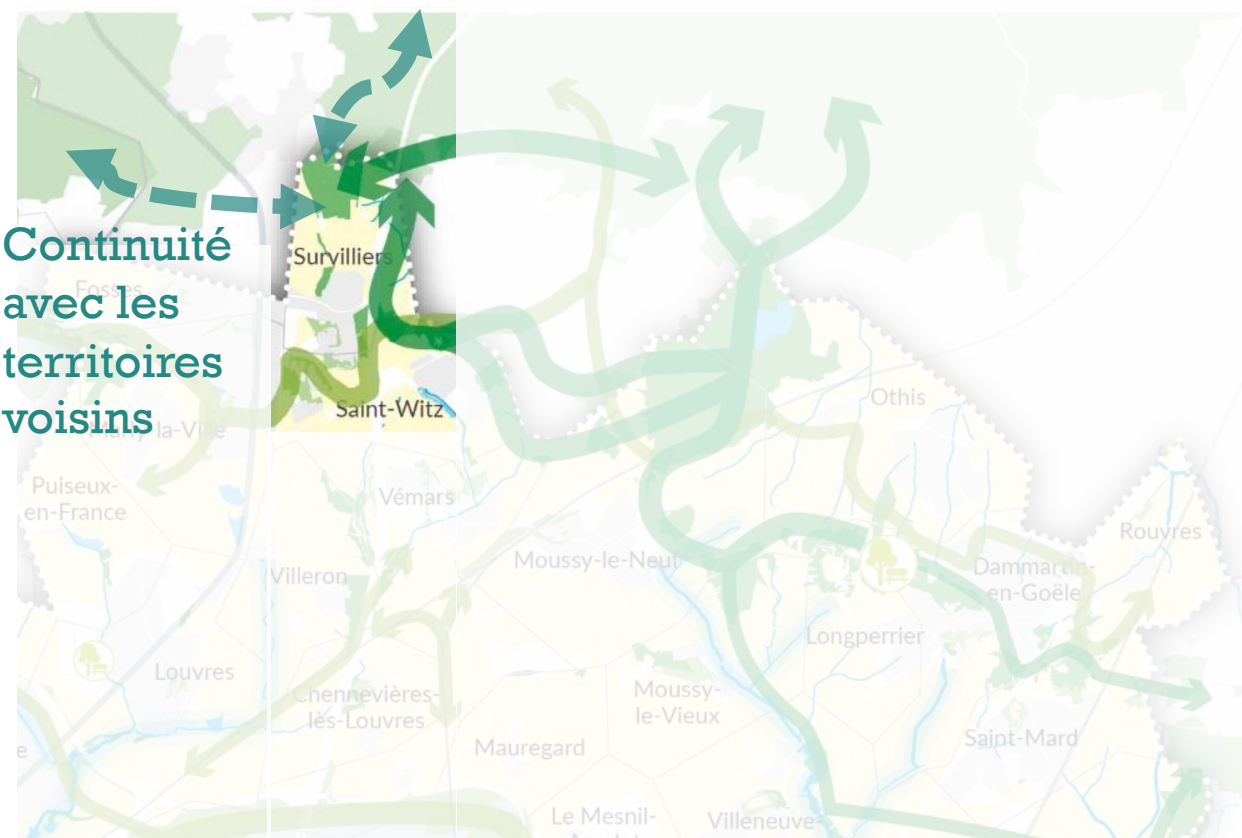




# La création des secteurs Nj de jardins familiaux



# + La traduction de la trame verte et bleue



SCOT Roissy - Pays de France  
DOO - SCOT approuvé  
par le conseil communautaire du 19/12/2019

## TRAME VERTE ET BLEUE

Préserver et recréer un maillage écologique

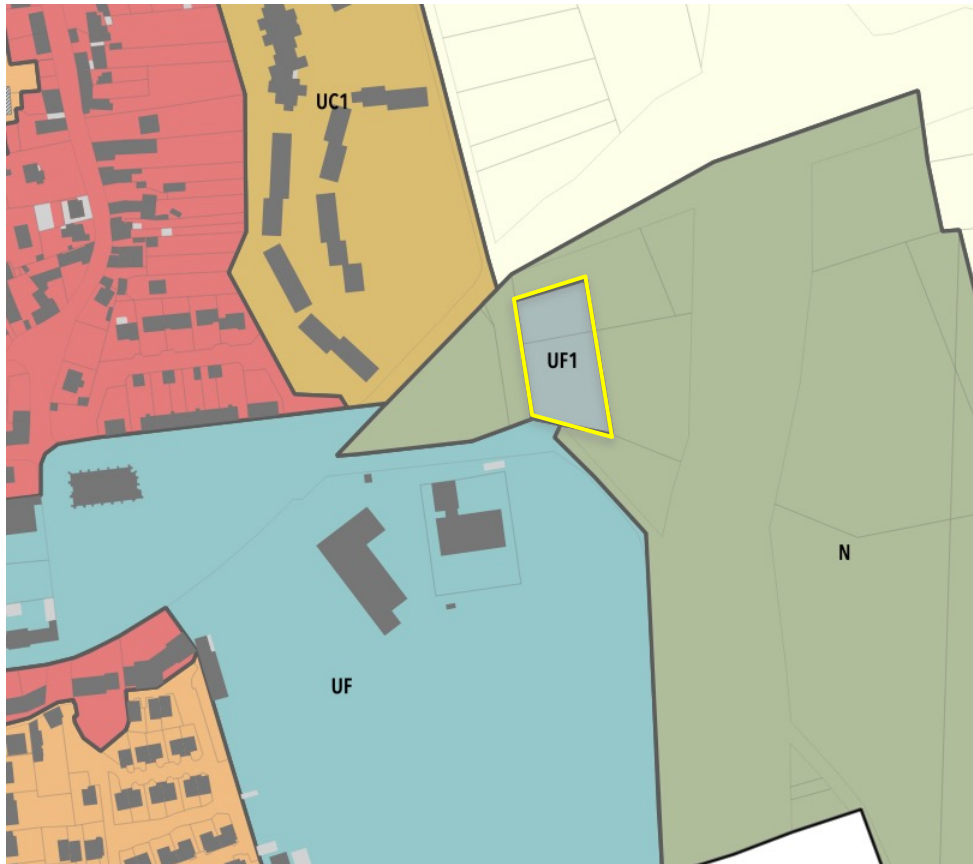
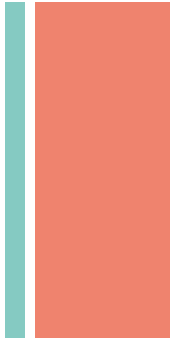
-  Bois et forêt
-  Espace herbacé
-  Continuité boisée
-  Continuité herbacée
-  Zone humide
-  Trame bleue notamment par la renaturation des berges, réouverture des cours d'eau et la préservation des fonds de vallons humides
-  Réseau hydrographique

# + Création d'un secteur de corridor écologique (Ace)





# L'extension de la zone UF pour accueillir le futur Centre Technique Municipal

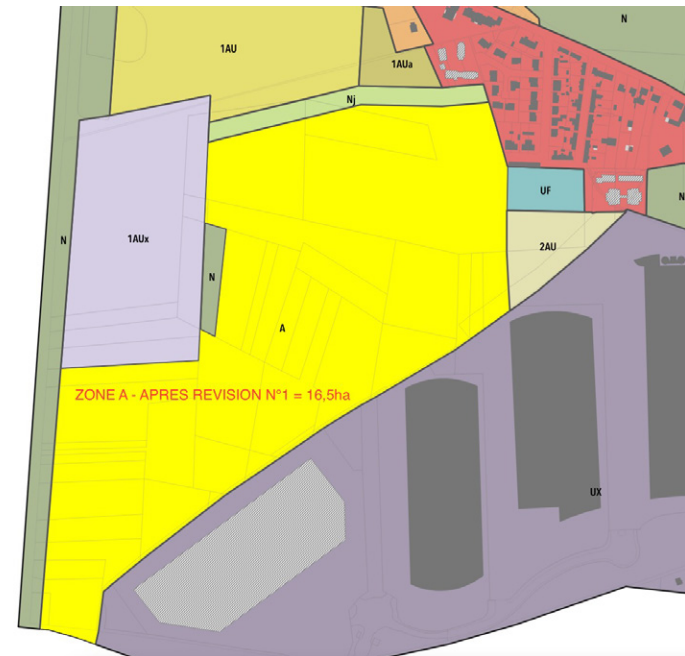
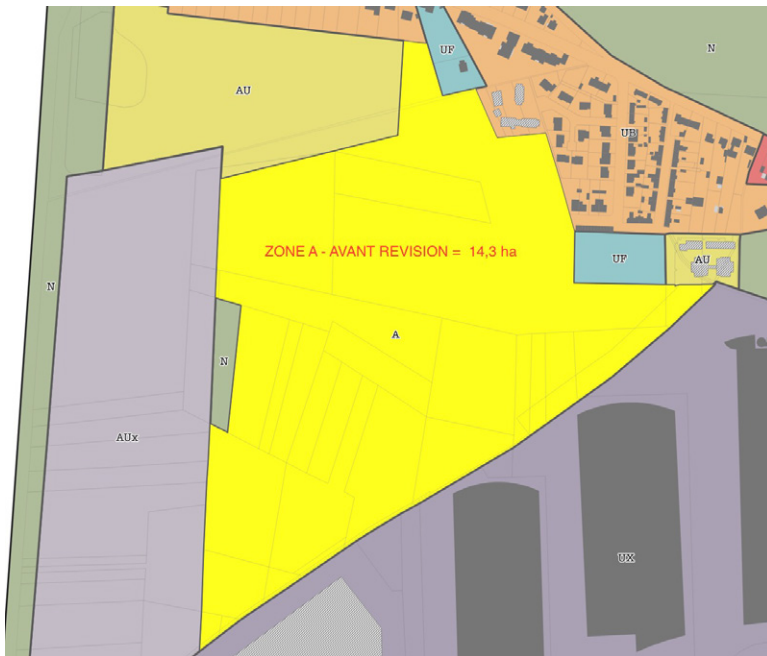


# + Une zone agricole périurbaine en devenir



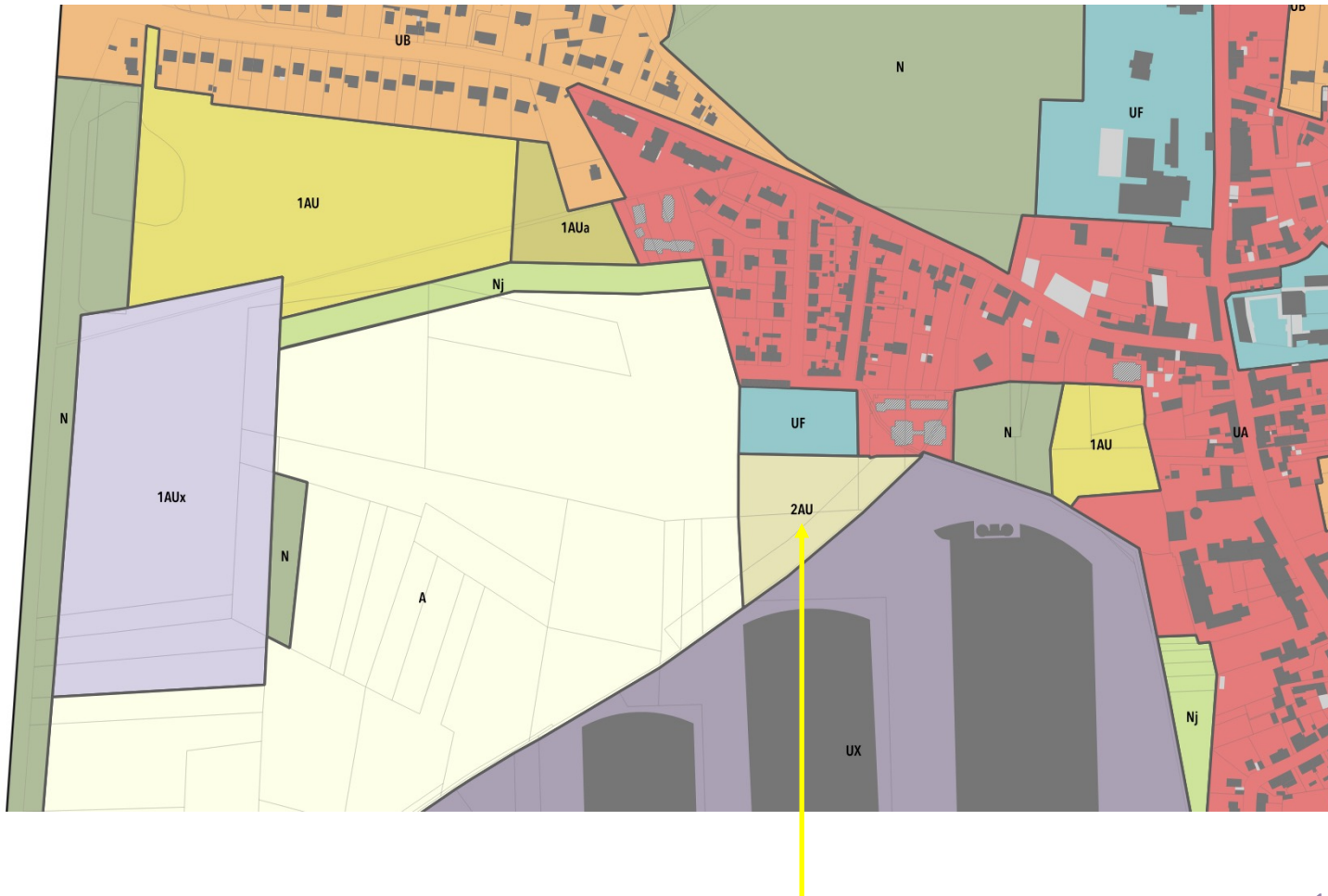
AVANT REVISION = 14,3 ha

APRES REVISION = 16,5 ha





# A très long terme, l'accueil d'un projet à vocation agro-économique







# Une réflexion globale sur la mobilité





Révision n° 1 du PLU

# LE PLANNING

**15.12.2021**

Arrêt du PLU et de la concertation par le  
Conseil Municipal

**Janv./Fév./Mars**

Consultation des Personnes Publiques  
Associées

**Mai**

Enquête publique

**Juill. 2022**

Approbation du PLU et entrée en vigueur  
du nouveau PLU





Merci de votre attention

16 novembre  
2021

