



Commune de  
**SURVILLIERS**  
DÉPARTEMENT DU VAL D'OISE

# Plan Local d'Urbanisme

*Révision n°1*

Vu pour être annexé  
à la délibération  
du Conseil Municipal  
du 15.12.2021 arrêtant  
le projet de révision n°1  
du PLU

Le Maire,  
Adeline ROLDAO-MARTINS

A. ROLDAO-MARTINS



**1b**

Rapport de  
présentation

LE PROJET DE TERRITOIRE  
Objectifs & justifications





## SOMMAIRE

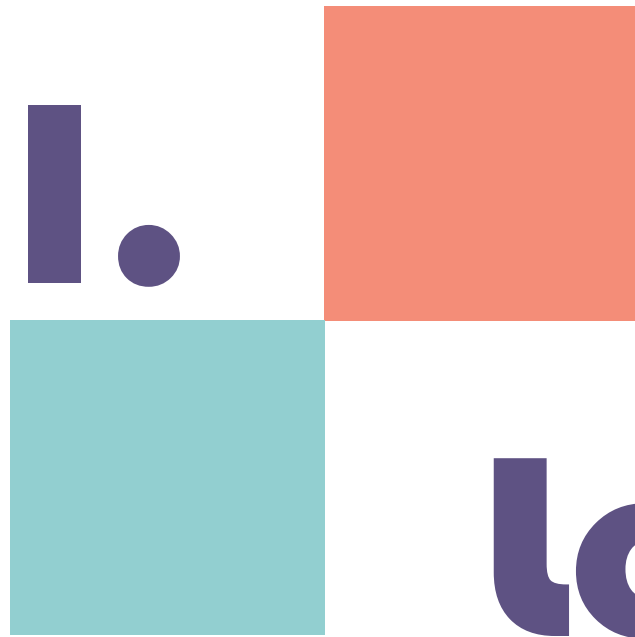
<b>Le projet de territoire</b>	<b>7</b>
<b>Explications des choix retenus pour établir le PADD et les OAP</b>	<b>9</b>
<b>Les grandes orientations du projet et la stratégie de développement portée par le PLU</b>	<b>11</b>
<i>Les raisons qui ont conduit à la révision du PLU</i>	11
<i>La stratégie communale exposée dans le PADD</i>	11
<i>Les raisons pour lesquelles, du point de vue de l'environnement, le projet a été retenu</i>	12
<b>Les objectifs fonciers, démographiques et de logements</b>	<b>13</b>
<i>Les objectifs fixés à la commune par les documents de portée supérieure</i>	13
<i>Rappel des objectifs fixés par le PADD</i>	13
<i>La stratégie foncière et de logements du PLU et ses conséquences démographiques</i>	14
<i>La satisfaction des objectifs fonciers, démographiques et de logements fixés par le PADD et leur compatibilité au regard des objectifs fixés par les documents supra-communaux</i>	22
<b>Explications des choix retenus pour établir le PADD et les OAP</b>	<b>27</b>
<b>Justification du dispositif réglementaire</b>	<b>39</b>
<b>Exposé synthétique des moyens réglementaires mis en oeuvre pour répondre aux objectifs du PADD</b>	<b>40</b>
<b>Justification des choix retenus au regard des enjeux environnementaux</b>	<b>48</b>
<b>Exposé des principes de délimitation des zones</b>	<b>56</b>
<i>Généralités</i>	56
<b>Exposé des principes de délimitation des zones</b>	<b>58</b>
<i>Délimitation détaillée des zones urbaines</i>	58
<i>Délimitation détaillée des zones A Urbaniser</i>	66
<i>Délimitation détaillée des zones Agricoles et Naturelles</i>	70
<i>La délimitation des autres prescriptions graphiques</i>	75
<i>Bilan des surfaces et de la consommation d'espaces engendrée par le PLU</i>	82
<b>Exposé des motifs de délimitation des oap et de leurs prescriptions</b>	<b>84</b>
<i>OAP 1 // La Fosse Hersent</i>	85
<i>OAP 2 // Rue de la gare - Liaison avec la Fosse Hersent</i>	87
<i>OAP 3 // La Porte des Champs</i>	89
<i>OAP 4 // La Cour aux Blés</i>	91
<i>OAP 5 // Le Clos des Bouviers</i>	93
<i>OAP Mobilité</i>	95
<b>Exposé des principes de réglementation des zones</b>	<b>96</b>
<i>Les grands apports réglementaires opérés par le PLU</i>	97
<i>Justifications et motivations de l'adaptation des règles des zones concernées par les dispositions de l'article L. 111-6</i>	104



<b>Articulation avec les documents de portée supérieure</b>	<b>135</b>
Compatibilité avec le SCoT Roissy - Pays de France	137
Compatibilité avec le PLHi Roissy - Pays de France	146
Compatibilité avec la charte du PNR Oise-Pays de France	147
<b>Évaluation environnementale</b>	<b>151</b>
Incidences sur l'environnement	152
Incidences du plu sur les zones présentant un importance au regard de l'environnement	169
<i>Incidences sur les zones et les éléments du territoire présentant une importance au regard des enjeux de la Trame verte et bleue</i>	169
Incidences sur le site NATURA 2000	172
<i>La traduction réglementaire réalisée pour la préservation du site Natura 2000</i>	175
<i>Incidences éventuelles sur les sites Natura 2000 présents dans un rayon de 20km</i>	175
La révision n°1 et les incidences sur les sites présentant une importance au regard de l'environnement et sur les sites NATURA 2000	176
Conclusion de l'évaluation environnementale	177
Les indicateurs de suivi	178
<b>Résumé non technique</b>	<b>181</b>
Résumé non technique	182
<i>Les raisons qui on conduit à la révision du PLU</i>	198
<i>La stratégie communale exposée dans le PADD</i>	198
<i>Les raisons pour lesquelles, du point de vue de l'environnement, le projet a été retenu</i>	199
<i>Les mesures spécifiques visant la préservation du site NATURA 2000</i>	200
<i>La traduction réglementaire réalisée pour la préservation du site Natura 2000</i>	202
<i>Incidences éventuelles sur les sites Natura 2000 présents dans un rayon de 20km</i>	202
<i>La révision n°1 et les incidences sur les sites présentant une importance au regard de l'environnement et sur les sites NATURA 2000</i>	203
<i>Conclusion</i>	204







# le projet de territoire







# + A. Explications des choix retenus pour établir le PADD et les OAP





# LES GRANDES ORIENTATIONS DU PROJET ET LA STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT PORTÉE PAR LE PLU

## Les raisons qui on conduit à la révision du PLU

Après 4 années d'application, il est apparu que les objectifs que s'étaient fixés le PLU précédemment en vigueur, en particulier les objectifs de logements et de population, avaient été sous-estimés tandis que la commune subit une pression foncière toujours plus forte.

Ils ont été d'autant plus minimisés que le PLU n'avaient pas mis en place les mesures réglementaires pourtant inscrites dans le PADD et qui visaient à préserver certains secteurs de la commune d'une densification trop importante et incohérente avec les tissus urbains existants.

De plus en plus difficile à appliquer au quotidien face à ces contradictions, la municipalité a décidé de réviser le document.

Consciente de sa position et de son attractivité, la commune ne refuse pas l'accueil de nouveaux logements et la densification de son tissu urbain, bien au contraire, mais elle refuse que cela se réalise au détriment de la qualité de vie et de la préservation de ses caractères urbains et paysagers. Elle a donc souhaité un PLU plus soucieux de l'environnement et du cadre de vie en résonance avec les thématiques actuelles : nature en ville, mobilités actives, économie d'énergie...

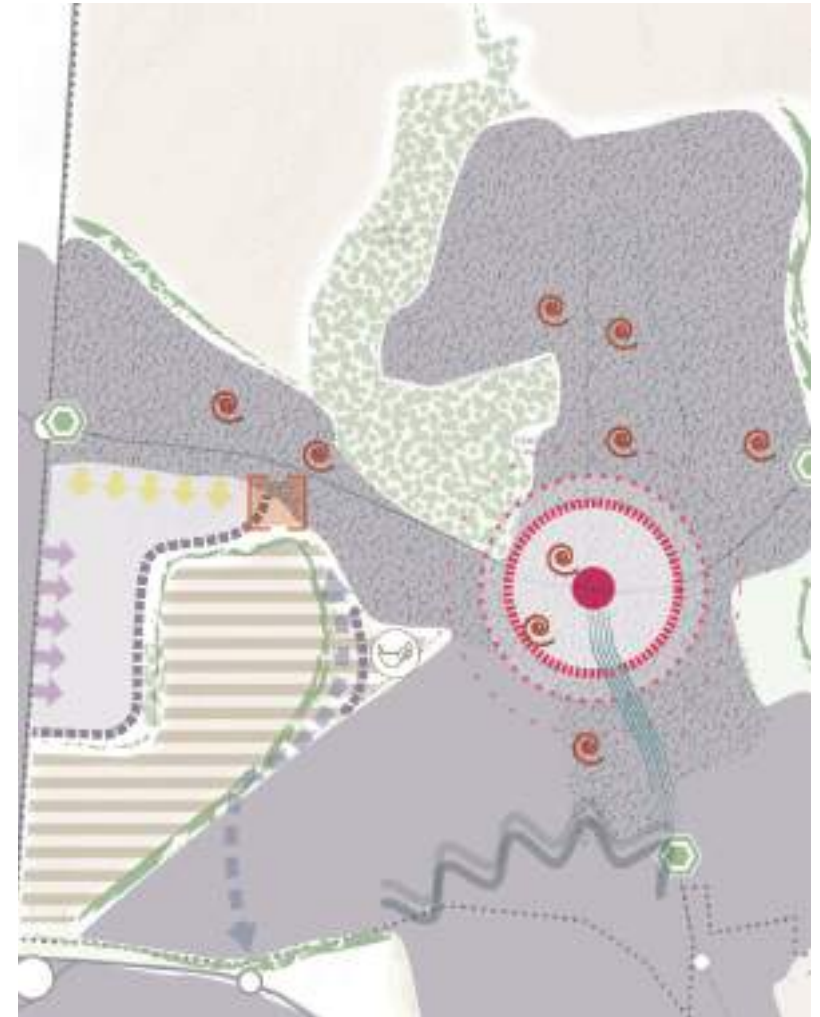
## La stratégie communale exposée dans le PADD

Sur les dernières années, la croissance démographique s'est quelque peu ralentie et un léger vieillissement de la population s'est engagé. Une situation qui n'est que temporaire puisque plusieurs opérations de constructions sont actuellement en cours de réalisation ou sur le point de démarrer. Ce sont plusieurs centaines de nouveaux logements, ainsi que de nouveaux espaces d'activités, qui vont voir le jour d'ici 2030.

Le projet communal de Survilliers vise donc avant tout à concilier développement, démographique et économique, et qualité du cadre de vie.

La position géographique de la commune et sa très bonne desserte (accès facilité à l'autoroute A1, gare RER à proximité immédiate...) génèrent une forte attractivité et en font une cible privilégiée pour le développement urbain, aussi bien résidentiel qu'économique. Un atout indéniable mais pour autant, la municipalité n'envisage pas que ce développement se réalise au détriment de la qualité de vie de ses habitants et en déstructurant l'équilibre que le territoire a su trouver au fil des années.

Dans les prochaines années, la commune va devoir assurer l'accueil des nouveaux habitants et des nouvelles activités des multiples projets en cours dans des conditions satisfaisantes. Et c'est pour elle un enjeu important.



EXTRAIT DE LA CARTE DU PADD (SE REPORTER À LA PIÈCE N°2 DU PLU POUR PLUS DE DÉTAILS ET LA LÉGENDE)

C'est pourquoi, le projet communal porte cette double volonté, de développement d'une part et de préservation d'autre part. Car les deux ne sont pas antinomiques et c'est ce que la commune entend bien prouver. Elle souhaite un développement qui soit mesuré, maîtrisé et en cohérence avec les structures urbaines et paysagères actuelles.

Elle ambitionne également de proposer des réponses aux nouveaux défis auxquelles elle se trouve confronter comme beaucoup d'autres territoires périurbains sur des thématiques comme l'agriculture, la mobilité ou le changement climatique.

Au sein du territoire du SCOT Roissy Pays de France, la commune de Survilliers est rattachée au pôle de centralité de sa voisine, Fosses. Le SCoT « se fixe pour objectif d'en faire de véritables pôles urbains mixtes et d'affirmer leur rôle de polarisation du développement au sein de l'agglomération dans leur aire d'influence respective, en renforçant l'accueil de logements, d'emplois, de commerces et de services, et en particulier de services publics de proximité. »

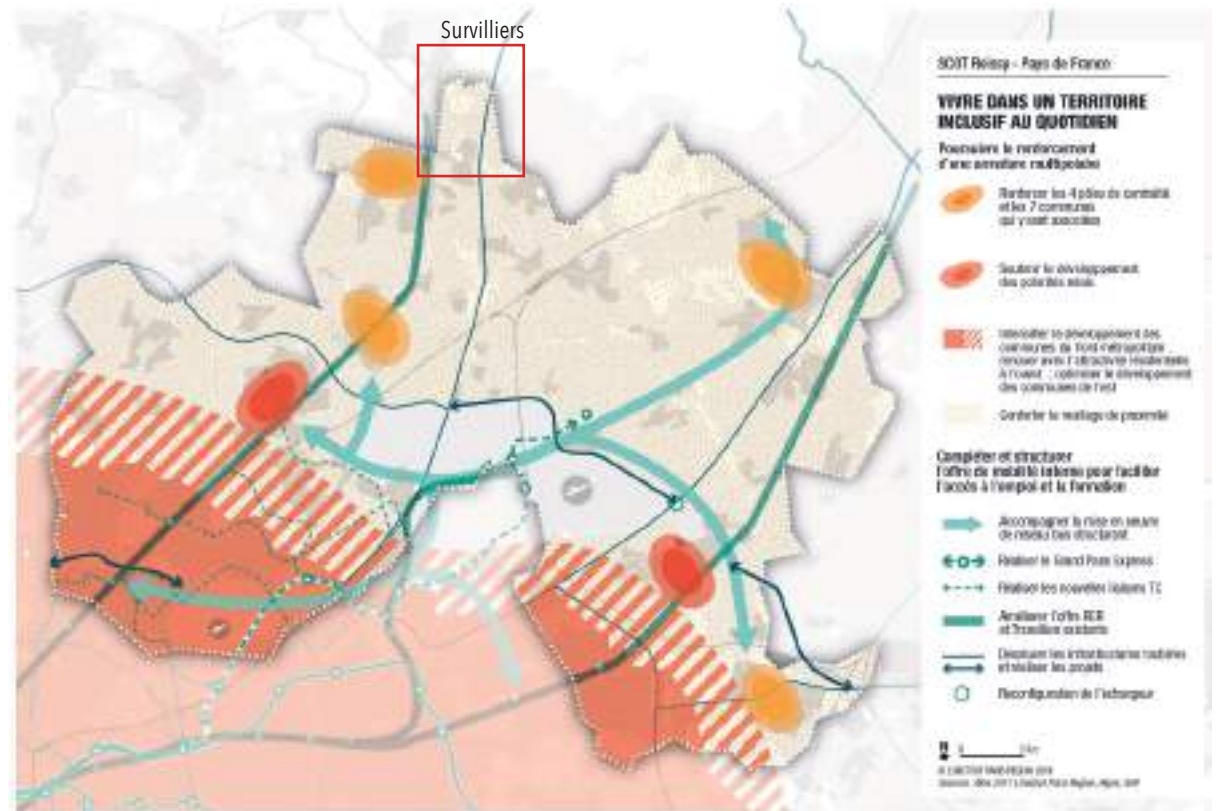
## Les raisons pour lesquelles, du point de vue de l'environnement, le projet a été retenu

Le présent projet de PLU s'inscrit dans la continuité du précédent dans le sens où il acte la plupart des projets autorisés par le précédent document.

Il entraîne donc une consommation foncière, principalement agricole, sans néanmoins remettre en cause une exploitation agricole, et ne porte pas d'incidences sur les espaces de biodiversité principalement situés au nord de la commune tandis que le développement urbain se concentre au Sud, dans la continuité de l'existant. Les autres projets d'urbanisation se situent au sein du tissu urbain actuel et viennent densifier les espaces existants.

L'accueil de nouveaux logements et de nouvelles populations va certes accentuer les pressions sur les ressources (en eau notamment) et sur le réseau routier d'ors et déjà chargé cependant le projet cherche à favoriser par ailleurs les mobilités actives.

Le projet engagé a cherché également le point d'équilibre entre densification et préservation des paysages et de la biodiversité en ville.



CARTE DE SYNTHÈSE DE L'ORIENTATION 2 : UN TERRITOIRE INCLUSIF ET SOLIDAIRE QUI PERMET L'ACCOMPLISSEMENT DE TOUTS LES PARCOURS DE VIE ET GARANTIT LA QUALITÉ DE VIE AU QUOTIDIEN

Source : SCOT Roissy - Pays de France - PADD - 2019

# LES OBJECTIFS FONCIERS, DÉMOGRAPHIQUES ET DE LOGEMENTS

## Les objectifs fixés à la commune par les documents de portée supérieure

### Les objectifs fixés par le SCoT Roissy - Pays de France

Pour Survilliers, le SCoT Roissy - Pays de France fixe, en matière de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain, les prescriptions [Pxx - fait référence aux prescriptions du DOO] suivantes :

- Une augmentation de 15% de la densité humaine à horizon 2030 [P38],
- Une augmentation de 15% de la densité moyenne des espaces d'habitat [P39],
- Les capacités d'extension offertes à la commune sont les suivantes (capacités cumulables) :
  - Une capacité maximale de 25ha au sein des secteurs préférentiels localisés sur la carte "Une consommation maîtrisée des espaces" [P44]. Dans ces secteurs, la densité moyenne visée doit être de 35 logements par hectare.
  - Une capacité d'extension de l'ordre de 5% maximum de la superficie de l'espace urbanisé communal (calculé à la date d'approbation du SDRIF) à utiliser dans un rayon de 2km de la gare de Fosses - Survilliers [P46]
  - Une capacité d'extension de l'ordre de 5% maximum de la superficie de l'espace urbanisé communal (calculé à la date d'approbation du SDRIF) [P47], à réaliser en continuité du tissu urbain existant et suffisamment denses pour participer à la lutte contre l'étalement urbain [P48].

En matière de logements, le SCoT n'émet pas de prescriptions détaillées et renvoie aux objectifs fixés par le PLHi.

### Les objectifs fixés par le PLHi Roissy - Pays de France

Pour la commune, le PLHi fixe la réalisation d'un minimum de 157 logements dont 39 LLS.

Ces objectifs sont fixés pour la période 2020-2025.

## Rappel des objectifs fixés par le PADD

A travers son Projet d'Aménagement et de Développement Durables, la commune s'est fixée les objectifs de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain suivants :

- **DENSIFICATION DU TISSU URBAIN ACTUEL**
  - Accueillir au moins 50% des futurs logements dans le tissu urbain existant, par l'occupation



des dents creuses et par des opérations de renouvellement et de densification.

- Améliorer, sur les dix années qui viennent, la densité d'habitat sur les espaces urbains existants en vue d'atteindre l'objectif du Schéma Directeur Régional d'Île-de-France (SDRIF), à savoir une augmentation des densités (humaine et d'habitat) de 15% à l'horizon 2030.

#### ■ LIMITATION DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE FUTURE

- Limiter la consommation foncière, en extension, pour les prochaines années à des surface de l'ordre de :
  - + 5,8 ha à vocation résidentielle,
  - + 5,6 ha à vocation économique (dont 0,9 ha à vocation agro-économique).
- Assurer une densité minimale de 35 log/ha dans opérations futures prévues en extension.

En termes de logements, le projet prévoit la réalisation d'environ 530 à 550 nouveaux logements d'ici 2030-2032.

## La stratégie foncière et de logements du PLU et ses conséquences démographiques

La présente révision du PLU de Survilliers intervenant 4 ans après l'approbation du document précédemment en vigueur, la révision a du prendre en compte, en termes de stratégie foncière, celle engagée par le PLU 2016.

En effet, plusieurs des projets prévus au PLU précédent étaient déjà engagés voire autorisés mais pas encore réalisés et la présente révision a donc du les intégrer dans sa stratégie et son potentiel de logements.

### Les projet engagés sous le précédent PLU

Parmi les projets engagés, et de grande ampleur, on note celui dit de "la Fosse Hersent". Sur une dizaine d'hectares en extension, le projet prévoit l'accueil d'une nouvelle gendarmerie, commune à Fosses et Survilliers, avec 35 logements de gendarmes, ainsi qu'une opération de 124 logements. Près de 5ha sont également réservés à l'accueil de nouvelles activités économiques. Ce projet est actuellement en cours de réalisation.

Le Clos des Bouviers, situé en cœur de bourg (Impasse Porte des Champs) est également un projet prévu par le PLU précédent dans un secteur classé en zone AU. Seule une partie de la zone AU est actuellement en projet. L'autre partie est comptabilisée dans les dents creuses.

On relèvera également le projet de la Cour aux Blés qui se situe au carrefour de la Bergerie, en plein cœur du village et qui prend place sur le site de la dernière ferme du village dont l'activité s'est arrêtée depuis plusieurs années. Le propriétaire a vendu la totalité de son unité foncière à



un promoteur lequel prévoir la réalisation de 119 logements et de cellules commerciales pour remplacer le centre commercial du Colombier vieillissant et qui sera remplacé par une opération d'environ 70 logements (avec également quelques cellules commerciales).

Enfin, on citera le projet de l'impasse du Parc située rue de la Gare. Un projet d'une cinquantaine de logements sur une grande propriété composée jusque là d'une maison individuelle au sein d'un tissu majoritairement pavillonnaire. Les dispositions réglementaires du PLU précédemment en vigueur permettaient la réalisation de ce type d'opération (en R+2 avec des possibilités de densification élevées). C'est notamment pour limiter ce type de projet qui viennent déstructurer la cohérence et la qualité du tissu urbain actuel que la municipalité a souhaité réviser son PLU. Néanmoins, ce projet était déjà engagé et la révision n'a pu que l'acter.

Ainsi, 426 à 433 logements sont issus de projets déjà engagés sous le PLU précédemment en vigueur

	Surface (m2)	Rétribution	Foncier mobilisable	Coef VRD		Foncier Net	Densité nette		Equivalent logements	
				Coef.	Surface		Hyp. basse	Hyp. haute	Hyp. basse	Hyp. haute
<b>Projets en cours</b>										
La Fosse Hersent									159	159
La Cour aux Blés									119	119
CC du Colombier									70	70
Le Clos des Bouviers									25	30
Rue de la gare // Impasse du parc									53	55
<b>Potentiel projets en cours</b>									<b>426</b>	<b>433</b>

et que la révision a du intégrer (Carte de localisation page suivante)

## La mobilisation des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis par le PLU

Le diagnostic foncier (voir Tome 1) a permis de mettre à jour les disponibilités existantes au sein du tissu urbain actuel. Ces disponibilités ont ensuite été classées dans deux catégories : les dents creuses de niveau 1 et celles de niveau 2 (carte de localisation page suivante).

Le niveau 1 comprend les dents creuses qui ont une localisation centrale et qui ont une forte probabilité d'urbanisation ( soit de par leur localisation seulement, soit parce que la municipalité sait qu'il y a des approches en cours). Dans les espaces de niveau 1, dans le but de densifier le tissu urbain existante te de favoriser le développement de logements à proximité des équipements et des polarités communale, la densité nette projetée est de 60 à 70 log/ha.

Le niveau 2 quant à lui regroupe les dents creuses situées dans les secteurs plus périphériques avec une probabilité d'urbanisation moyenne, notamment parce que pour certaines il s'agit de fonds de jardins. C'est pourquoi, une rétribution foncière de l'ordre de 20% a été appliquée. Par ailleurs, ces secteurs étant classés dans des zones qui visent à préserver le tissu majoritairement pavillonnaire, la densité projetée est moins importante. Elle est de l'ordre de 18 à 20 log/ha.







Le PLU estime donc que la capacité des dents creuses pour l'accueil de nouveaux logements est de l'ordre de 68 à 78 logements (44 à 51 logements dans les dents creuses de niveau 1 et 24 à 27 logements dans les dents creuses de niveau 2).

	Surface (m2)	Rétention	Foncier mobilisable	Coef VRD		Foncier Net	Densité nette		Equivalent logements	
				Coef.	Surface		Hyp. basse	Hyp. haute	Hyp. basse	Hyp. haute
<b>Les dents creuses</b>										
Dents creuses // Niv 1 // Centralité	8605		8605	0,15	1291	7314	60	70	44	51
Dents creuses // Niv 2 // Tissu pavillonnaire	19680	0,2	15744	0,15	2362	13382	18	20	24	27
<b>Potentiel DC</b>									<b>68</b>	<b>78</b>

## Les capacités internes de renouvellement du parc

La commune possède un tissu ancien qui a beaucoup évolué ces dernières années mais qui a encore la capacité d'être divisé ou de changer de destination, en particulier Grande Rue.

Ce potentiel de renouvellement permettrait l'accueil de populations supplémentaires sans engager de consommation foncière et en mettant en valeur un patrimoine important pour l'identité communale. Mais, il est difficile aujourd'hui de projeter une réelle évolution de ces bâtiments ou de la quantifier.

Néanmoins, le potentiel existe et la municipalité a tenu à en tenir compte dans sa stratégie foncière et dans ses objectifs de logements.

Le point mort (voir calcul - Tome 1) a montré qu'entre 2012 et 2017, 4 logements s'étaient créés seuls, soit environ 1 logement par an. Si cette tendance se poursuit, ce sont 10 logements supplémentaires que la commune devrait prévoir.

Cependant, on a aussi pu observer que la pression foncière sur la commune entraînait une densification spontanée du tissu urbain sans que cela ait pu être anticipé.

C'est pourquoi, le potentiel de 10 logements pour les 10 années à venir a semblé sous-estimé. Même si le dispositif réglementaire du présent PLU a été renforcé, il a donc été choisi de l'augmenter de 30% (hypothèse basse) à 60% (hypothèse haute).

Ainsi, le potentiel a été estimé entre 13 et 16 logements pour les 10 années à venir.

## Les autres projets portés par le PLU

### Avocation résidentielle

Le nouveau projet communal a conduit à la définition d'un nouveau secteur d'urbanisation.

En effet, le projet de la Fosse Hersent, situé en limite avec Fosses, à l'Ouest du territoire, a été défini sans créer aucun liens avec le tissu urbain de Survilliers. En particulier, sa limite Est s'arrête nette, à quelques mètres seulement du reste du village, empêchant toutes connexions, mêmes douces, avec le reste du tissu (voir délimitation page ci-contre). Ce nouveau quartier était donc voué à vivre en



impasse, uniquement tourné sur lui-même posant la question de l'intégration future de ses nouveaux habitants dans la vie de village. De plus, cela créait un délaissé agricole de près de 5 000m<sup>2</sup>, enclavé et presque inexploitable.

Dans son PADD, la commune s'est notamment fixé comme objectif de limiter les enclaves et de veiller à la création de coutures urbaines de qualité entre anciens et nouveaux quartiers. Prenant appui sur une parcelle communale initialement classée en zone d'équipement (UF) puisqu'elle accueille aujourd'hui la crèche, le présent PLU vient étendre le tissu urbain sur les 5 000m<sup>2</sup> laissés initialement de côté afin de créer un lien entre le projet de la Fosse Hersent et le reste du village. Les nouveaux logements qui y seront créés s'inscriront dans la continuité du projet actuel de la Fosse Hersent avec une densité similaire.

### Avocation économique

Parce que la commune est aussi un pôle d'emplois et qu'elle s'est fixée des objectifs en matière de dynamisme économique, elle ambitionne la création d'un nouveau secteur d'activités tournés vers l'agriculture périurbaine. En effet, au regard de l'évolution de son tissu urbain et de la réduction des terres agricoles dans certains secteurs, la commune souhaite réfléchir à l'avenir de l'agriculture dans sa situation en mettant en avant que la grande culture n'est peut-être plus le modèle adapté. Le PADD a donc mis en avant cette volonté de la commune de réfléchir et de travailler sur un modèle agricole périurbain, développant les circuits courts, l'agriculture de proximité et participative (cueillette dans les champs, vergers partagés...) mais également l'accueil d'activités en recherche dans ces domaines autour de l'agroalimentaire innovant, le développement durable...

Pour ce projet, elle a défini un secteur de 0,9ha, sur une zone en friche, entre les zones d'activités logistiques et le tissu résidentiel, sorte de transition entre les logements et les grandes activités. Il s'agit cependant d'un projet à long terme qui doit encore être précisé et affiné avant d'être ouvert à l'urbanisation (classé en zone 2AU).

### Bilan du projet foncier et de l'objectif de logements associé

Ainsi, les capacités existantes au sein du tissu urbain existant cumulées avec les projets en cours et les projets prévus par le nouveau projet communal offrent un potentiel de 530 à 550 nouveaux logements sur le territoire de la Survilliers d'ici 10 ans (2030/2032).

348 à 368 des futures logements seront réalisés au sein du tissu urbain existant, soit plus de 60% des logements prévus.

Cependant, cette évolution pour l'accueil de logements aura pour conséquence une extension du tissu urbain d'environ 5,4ha, à laquelle il faut ajouter 5,6 ha pour les futures activités économiques.

Le bilan foncier s'élève donc à 11ha prévus en extension.

	Surface (m2)	Rétention	Foncier mobilisable	Coef VRD		Foncier Net	Densité nette		Equivalent logements	
				Coef.	Surface		Hyp. basse	Hyp. haute	Hyp. basse	Hyp. haute
<b>Les dents creuses</b>										
Dents creuses // Niv 1 // Centralité	8605		8605	0,15	1291	7314	60	70	44	51
Dents creuses // Niv 2 // Tissu pavillonnaire	19680	0,2	15744	0,15	2362	13382	18	20	24	27
<b>Potentiel DC</b>									<b>68</b>	<b>78</b>
<b>Le renouvellement naturel du tissu urbain</b>										
RU									13	16
<b>Potentiel RU</b>									<b>13</b>	<b>16</b>
<b>Projets en cours</b>										
La Fosse Hersent									159	159
La Cour aux Blés									119	119
CC du Colombier									70	70
Le Clos des Bouviers									25	30
Rue de la gare // Impasse du parc									53	55
<b>Potentiel projets en cours</b>									<b>426</b>	<b>433</b>
<b>Autres projets prévus à moyen terme</b>										
Rue de la gare // Liaison avec la Fosse Hersent	8730		8730	0,25	2183	6548	35	35	23	23
<b>Potentiel autres projets</b>									<b>23</b>	<b>23</b>
									<b>530</b>	<b>550</b>

## L'ajustement démographique au regard des différentes opérations

Pour essayer d'ajuster au mieux la projection démographique lié aux différents projets de logements portés par le PLU, la taille moyenne des ménages a été adaptée par opération.

Ainsi, les opérations de logements collectifs comprenant une offre mixte (petits et grands appartements) ont une taille moyenne de ménage positionnée à 2,2 permettant une moyenne entre les personnes seules, les couples et les familles. Les maisons de ville et les maisons individuelles qui accueilleront préférentiellement des familles ont une taille moyenne de ménage projetée de 2,5.

L'ensemble des opérations devrait ainsi permettre l'accueil d'environ 1234 à 1280 nouveaux habitants.

## L'adéquation de l'offre en équipements

L'offre d'équipements de la commune est suffisante à ce jour. En particulier les équipements scolaires ont la capacité d'absorber l'afflux de nouveaux élèves prévus dans les prochaines années. Des classes sont encore disponibles au Jardin Frémin, au Colombier et une nouvelle classe peut être ouverte à l'école R. Rolland. Si nécessaire, des extensions de bâtiment peuvent être réalisées sur les écoles du Colombier et Romain Rolland. Mais, a priori, à ce stade de connaissance des projets et des logements prévus, il n'y aura pas de nécessité de construire un nouveau groupe scolaire.

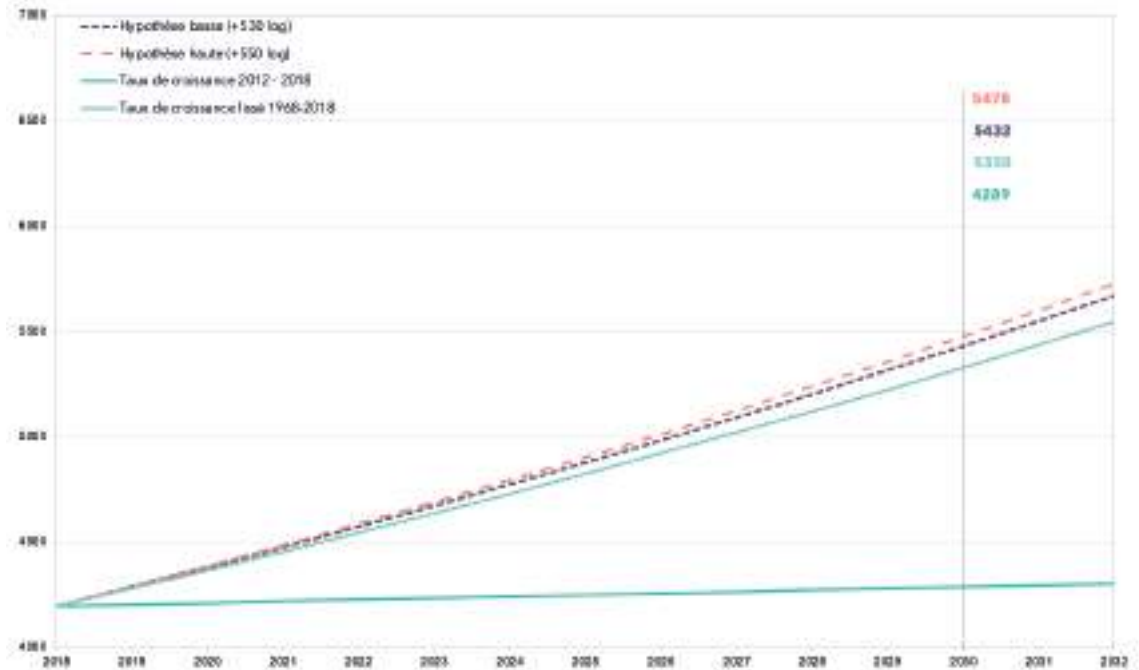
Concernant l'offre de loisirs et d'équipements sportifs notamment, la commune poursuit le renforcement et l'amélioration de son offre actuelle : projet de nouveau complexe sportif, salles multimédia pour les jeunes, déplacement de la crèche...

## La croissance démographique projetée

Le scénario démographique envisagé suite à la création de 530 à 550 logements apporterait 1234 à 1280 habitants supplémentaires. Moins les départs éventuels liés aux mouvement de population qu'il est difficile d'estimer, Survilliers compterait en 2030, 5 478 à 5 432 habitants selon les hypothèses.

Ainsi, le taux de croissance annuel moyen projeté pour les 10 années à venir est d'environ 2,2%. Cette croissance reste cohérente avec la croissance annuelle moyenne lissée sur les 50 dernière années (1968-2016) donnant un taux de 2%, ou certaines des périodes précédentes, comme entre 2007 et 2012, où la commune a enregistré un TCAM de 1,8%.

Il faut également noter que les chiffres ici avancés pourraient être lissés jusqu'en 2032 car tous les projets prévus par le PLU, même ceux en cours (dont seul celui de la Fosse Hersent est actuellement en train de sortir de terre), pourraient s'étaler dans le temps et, par ricochet, l'accueil de population lié.



Population 2018	4198	Hypothèse basse			Hypothèse Haute			Nbr LLS	Nbr emplois
		Nbr log	Nbr my pers/men	total	Nbr log	Nbr my pers/men	total		
<b>PROJETS EN COURS</b>									
La Fosse Hersent		159	2,5	398	159	2,5	398	67	530
La Cour aux Blés		119	2,2	262	119	2,2	262	30	7
CC du Colombier		70	2	140	70	2	140	17	3
Le Clos des Bouviers		25	2,2	55	30	2,2	66	10	
Rue de la Gare // Impasse du parc		53	2,5	133	55	2,5	138		
<b>AUTRES PROJETS</b>									
Rue de la gare // Liaison avec la Fosse Hersent		23	2,5	58	23	2,5	58	5	
La Porte des champs (projet agro-économique)									50
<b>DENTS CREUSES</b>									
Potentiel des dents creuses									
Niveau 1		44	2,2	97	51	2,2	113		
Niveau 2		24	2,5	60	27	2,5	67		
<b>TOTAL</b>		<b>517</b>		<b>1201</b>	<b>534</b>		<b>1240</b>	<b>129</b>	<b>590</b>
Prise en compte du renouvellement urbain naturel		13	2,5	33	16	2,5	40		
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>530</b>		<b>1234</b>	<b>550</b>		<b>1280</b>	<b>129</b>	<b>590</b>
<b>Population 2030 estimée</b>				<b>5432</b>			<b>5478</b>		



## La satisfaction des objectifs fonciers, démographiques et de logements fixés par le PADD et leur compatibilité au regard des objectifs fixés par les documents supra-communaux

### Les objectifs fixés par le PADD

#### ■ DENSIFICATION DU TISSU URBAIN ACTUEL

- *Accueillir au moins 50% des futurs logements dans le tissu urbain existant, par l'occupation des dents creuses et par des opérations de renouvellement et de densification.*

Le projet répond au PADD en prévoyant 348 à 368 des futures logements au sein du tissu urbain existant, soit plus de 60% des logements prévus.

- *Améliorer, sur les dix années qui viennent, la densité d'habitat sur les espaces urbains existants en vue d'atteindre l'objectif du Schéma Directeur Régional d'Île-de-France (SDRIF), à savoir une augmentation des densités (humaine et d'habitat) de 15% à l'horizon 2030.*

Voir le détail pages suivantes.

#### ■ LIMITATION DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE FUTURE

- *Limiter la consommation foncière, en extension, pour les prochaines années à des surface de l'ordre de :*

✚ 5,8 ha à vocation résidentielle,

✚ 5,6 ha à vocation économique (dont 0,9 ha à vocation agro-économique).

Le projet respecte le PADD et prévoit une extension résidentielle de 5,4 ha (3,9 ha pour le projet de la Fosse Hersent + 0,9 ha pour la liaison de la Fosse Hersent avec le village et 0,6 pour le secteur du Clos des Bouviers).

A vocation économique, le projet inscrit les 4,7ha de la Fosse Hersent et ajoute 0,9ha pour un projet à vocation agro-économique.

- *Assurer une densité minimale de 35 log/ha dans opérations futures prévues en extension.*

En extension, la densité moyenne projetée est de 35 log/ha.

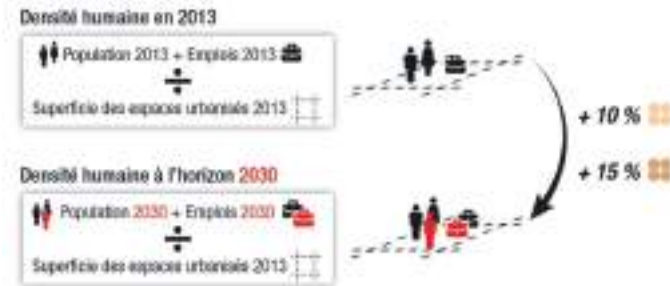
## Les objectifs fixés par le SCOT

Le tableau ci-contre indique l'ensemble des chiffres pris pour les calculs qui vont suivre.

### Augmentation de 15% de la densité humaine à horizon 2030 [P38]

#### MODE DE CALCUL DU SCOT

"La densité humaine de référence s'entend comme la somme de la population et du nombre d'emplois rapportée à la surface des espaces urbanisés « au sens strict » à la date d'approbation du SDRIF. La densité humaine visée à l'horizon 2030 correspond à la somme de la population et du nombre d'emplois projetés à l'horizon 2030 rapportée à la surface des espaces urbanisés « au sens strict » à la date d'approbation du SDRIF."



Selon le SCoT (Rapport de présentation, justification des choix) et sur la base du SDRIF, puisque la prescription indique bien que la densité de référence est celle à la date d'approbation du SDRIF, la densité humaine 2013 pour Survilliers est de **66,8**.

L'objectif en découlant pour 2030 est donc de **76,9**.

#### DENSITÉ HUMAINE 2030

La démonstration ci-dessous est faite sur l'hypothèse haute dans le tableau ci-contre mais le calcul a également été réalisé pour l'hypothèse basse.

$$\left( \frac{\text{Pop 2030} + \text{Emplois 2030}^*}{\text{Surf espaces urbanisés 2013}} \right)$$

$$(5\,478 + 2\,165) / 86,3 = 88,6$$

\* L'emploi en 2030 a été estimé au regard des activités qui vont être accueillis sur le territoire et prévues dans les zones à urbaniser ou les projets connus en zone urbaine. Pour le reste, le calcul table sur le maintien des effectifs actuels des entreprises déjà présentes sur le territoire.

**On peut ainsi constater que le projet de Survilliers répond à l'objectif d'augmentation de 15% de la densité humaine des espaces urbanisés, avec une densité prévue dépassant 88 au regard d'un objectif à 76,9.**

			Hyp. Basse	Hyp. Haute
2013 (SDRIF)	Nbr logements*	1713		
	Nbr habitants*	4106		
	Nbr emplois**	1676		
	Espace d'habitat (ha)**	49,2		
	Espaces urbanisés au sens large (ha)**	141,2		
	Espaces urbanisés au sens strict (ha)**	86,3		
PROJET URBAIN PORTE PAR LE PLU (point mort inclus)	Logements // Hypothèse Basse		Nbr logements supp.	530
			Nbr habitants supp.	1234
	Logements // Hypothèse Haute		Nbr logements supp.	550
			Nbr habitants supp.	1280
	Nbr emplois supp. estimé			590
	Surface urbaine supp. prévue (AU) à vocation d'habitat (ha)			5,4
Surface urbaine supp. prévue (AU) à vocation éco (ha)			5,6	
Base 2018	Nbr logements 2018	1776		
	Nbr habitants 2018	4198		
	Nbr emplois 2018	1575		
Total logements estimés 2030			2306	2326
Total habitants estimés 2030			5432	5478
Nbr emplois estimé 2030			2165	
Espace d'habitat 2030 (ha)			54,6	
Espaces urbanisés 2030 (ha)			91,7	

\* Source : INSEE, RGP 2013

\*\* Source : Référentiel territorial du SDRIF

			Option 1	Option 2
DENSITE HUMAINE DES ESPACES URBANISES	Densité humaine 2013 (Source SCOT - Base SDRIF)	67,0		
	Objectif densité humaine 2030 +15%	77,1		
	Densité humaine 2030		88,0	88,6



## Augmentation de 15% de la densité moyenne des espaces d'habitat [P39]

### MODE DE CALCUL DU SCoT

" La densité des espaces d'habitat de référence s'entend comme le rapport entre le nombre de logements et la superficie de l'ensemble des espaces d'habitat à la date d'approbation du SDRIF. La densité des espaces d'habitat visée à l'horizon 2030 correspond au nombre de logements réalisés en 2030 rapportés à la superficie de l'ensemble des espaces d'habitat à la date d'approbation du SDRIF. Les espaces d'habitat au sens du SDRIF, correspondent aux surfaces occupées par de l'habitat individuel ou collectifs. Ils incluent les espaces privés et espaces communs."



Selon le SCoT (Rapport de présentation, justification des choix) et sur la base du SDRIF, puisque la prescription indique bien que la densité de référence est celle à la date d'approbation du SDRIF, la densité des espaces d'habitat en 2013 pour Survilliers est de **34,8**.

L'objectif en découlant pour 2030 est donc de **39,9**.

### DENSITÉ DES ESPACES D'HABITAT 2030

La démonstration ci-dessous est fait sur l'hypothèse haute dans le tableau ci-contre mais le calcul a également été réalisée pour l'hypothèse basse.

**Nbr log 2030 / Surf espaces d'habitat 2013**

$$2\ 326 / 49,2 = 47,3$$

		Option 1	Option 2
DENSITE DES ESPACES D'HABITAT	Densité habitat 2013 (Source SCoT - Base SDRIF)	34,8	
	Objectif densité habitat 2030 +15%	40,0	
	Densité habitat - Projection 2030	46,9	47,3

Sur la densité des espaces d'habitat, le projet de Survilliers répond à l'objectif d'augmentation de 15% du SCoT, avec une densité de prévue de 47 environ au regard d'un objectif à 40.



## Les capacités d'extension offertes

Le SCoT permet :

- Des potentialités cartographiées (PC) :
  - Une capacité maximale de 25ha au sein des secteurs préférentiels localisés sur la carte "Une consommation maîtrisée des espaces" [P44]. Dans ces secteurs, la densité moyenne visée doit être de 35 logements par hectare.
- Des potentialités non cartographiées (PNC) :
  - Une capacité d'extension de l'ordre de 5% maximum de la superficie de l'espace urbanisé communal (calculé à la date d'approbation du SDRIF) à utiliser dans un rayon de 2km de la gare de Fosses - Survilliers [P46]
    - ▶ Soit 4,3 ha (5% de 86,3) . A noter que la totalité des espaces urbains actuels et des espaces situés à l'Ouest du territoire se situe dans le périmètre des 2km de la gare.
  - Une capacité d'extension de l'ordre de 5% maximum de la superficie de l'espace urbanisé communal (calculé à la date d'approbation du SDRIF) [P47], à réaliser en continuité du tissu urbain existant et suffisamment denses pour participer à la lutte contre l'étalement urbain [P48].
    - ▶ Soit 4,3 ha (5% de 86,3)

**25 (PC)**

**+**

**8,6 (PNC)**

**= 33,6 ha**

De ce potentiel, il est nécessaire de déduire les espaces qui se sont urbanisés entre l'approbation du SDRIF, en 2013, et la réalisation du SCOT (2017). Le SCOT a estimé que 0,2 ha avaient été urbanisés entre 2013 et 2017 au sein des potentialités non cartographiées (PNC).

**25 (PC)**

**+**

**8,6 - 0,2 (PNC)**

**= 33,4 ha**

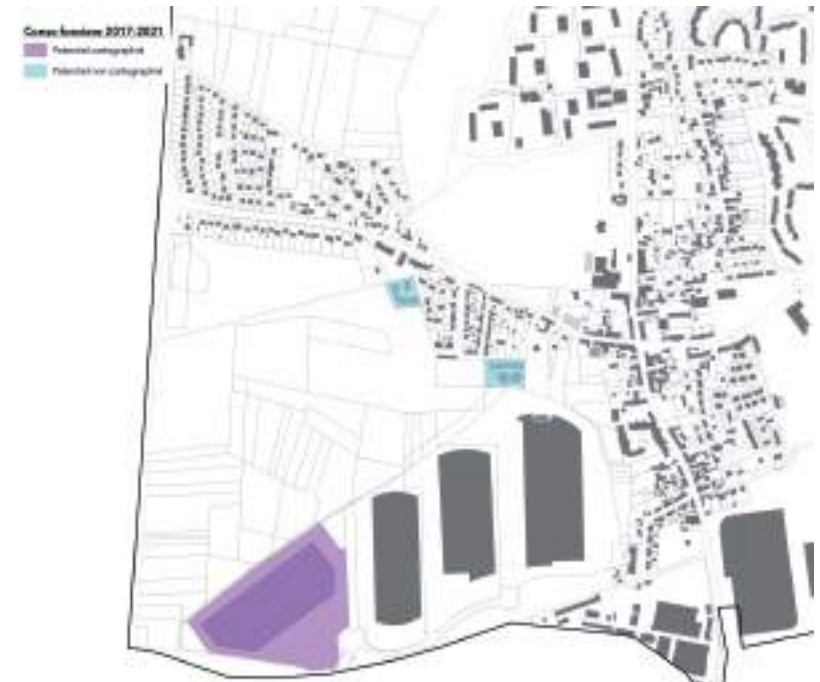
Il faut enfin déduire, les espaces urbanisés depuis le SCOT, soit entre 2017 et aujourd'hui (2021). Il a été relevé la consommation de 5,7 ha (voir cartographie ci-contre) répartis comme suit :

**25 - 5 = 20 (PC)**

**+**

**8,4 - 0,7 = 7,7 (PNC)**

**= 27,7 ha restant**



CONSOMMATION FONCIÈRE 2017 - 2021 SELON LES DISPOSITIONS DU SCOT



Ainsi, les potentialités offertes à Survilliers, à fin 2021 et jusqu'à 2030, s'élèvent à 27,7 ha dont :

- 20 ha dans les potentialités cartographiées
- et 7,7ha dans les potentialités non cartographiées.

Le PLU prévoit, en extension, les projets suivants :

■ Dans les potentialités cartographiées :

- Le projet de la Fosse Hersent dans la continuité avec Fosses, à la fois projet de logements et projet économique, s'inscrit dans les potentialités cartographiées situées à l'Ouest du territoire.

**Sur les 20 ha encore disponibles, il en consommera seulement 8,6 ha (10,6 ha si on prend en compte les espaces paysagers en bordure de la RD317 et classés en zone N).**

■ Dans les potentialités non cartographiées :

- 3 projets peuvent entrer dans le champ des secteurs en extension et à ce titre, comptabilisés dans l'utilisation des potentialités non cartographiées. Il s'agit de :
  - la liaison entre le village et la Fosse Hersent = 0,9 ha,
  - le secteur à vocation agro-économique de la Porte des Champs = 0,9ha
  - le clos des Bouviers = 0,6 ha

**Sur les 7,7 ha disponibles dans les potentialités non cartographiées, le PLU prévoit l'utilisation de seulement 2,4 ha.**

Le projet de PLU révisé est donc compatible avec les capacités d'extension offertes par le SCOT.

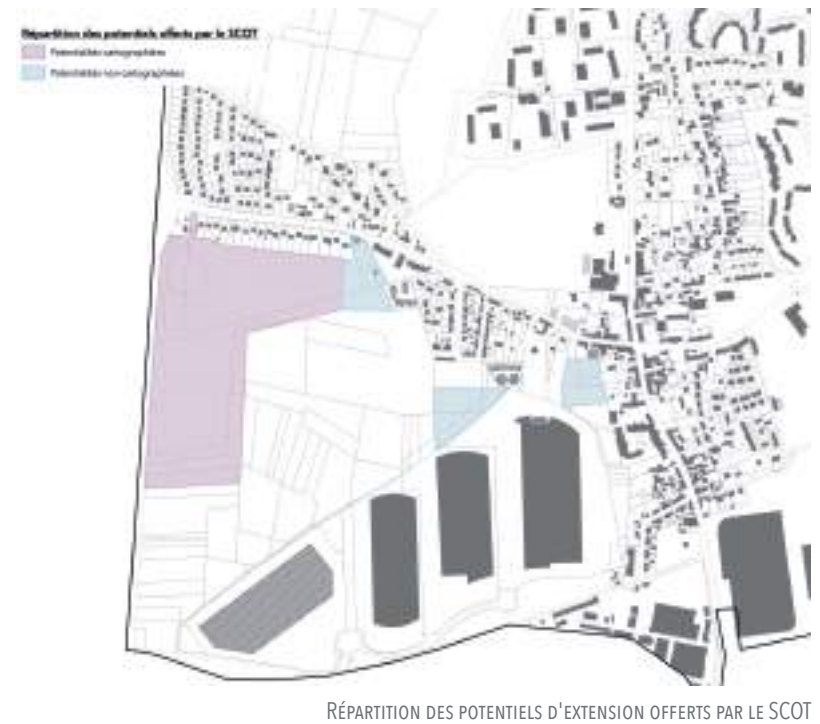
## Les objectifs fixés par le PLHi Roissy - Pays de France

Pour la commune, le PLHi fixe la réalisation d'un minimum de 157 logements dont 39 LLS.

Avec un objectif de 530 à 550 logements supplémentaires à horizon 2030, la commune satisfait pleinement aux objectifs du PLHi.

Pour ce qui est des LLS, là aussi la commune satisfait aux prescriptions puisqu'elle accueillera au minimum 129 logements locatifs aidés (voir tableau p.21).

De plus, d'autres opérations au sein du tissu urbain pourraient elle aussi réaliser quelques logements locatifs sociaux, puisque le règlement l'impose en zone UA. Cela viendrait augmenter les chiffres prévus à ce jour.



## EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD ET LES OAP

La définition des orientations du projet communal s'appuie sur une lecture croisée des enjeux communaux. L'armature du PADD retenue par la municipalité constitue ainsi une réponse aux questions d'avenir du territoire communal et permet de retranscrire à son échelle les objectifs impartis par le SCoT et les différentes lois qui régissent le Code de l'Urbanisme.

Sa forme est libre, néanmoins, son contenu doit définir :

*« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :*

*1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*

*2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

*Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

*Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27. [...] »*

*Article L151-5 du Code de l'Urbanisme*

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont établies dans le respect des orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Elles portent sur des secteurs identifiés par la commune comme majeurs et stratégiques pour la mise en œuvre de ses politiques et objectifs portés par le PADD.



## Le Code de l'Urbanisme précise :

*« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.*

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

*1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, 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° (Abrogé) ;*

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

*7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition. [...]*»

*Article L151-7 du Code de l'Urbanisme*

Le tableau suivant expose la stratégie du PADD et son articulation avec les enjeux communaux. Il précise également les objectifs visés par les OAP afin d'éclairer sur les raisons qui ont conduit la commune à établir des orientations d'aménagement et de programmation.

## Orientation 1 : Poursuivre le dynamisme communal

### Objectif 1 : Maintenir, tout en maîtrisant, la croissance démographique

ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC	OBJECTIFS DU SCoT	STRATÉGIE PORTÉE PAR LE PADD	OBJECTIFS PORTÉS PAR LES OAP
<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ La préservation du patrimoine architectural et végétal et la conservation des structures paysagères de l'espace urbain,</li> <li>⇒ L'encadrement des potentiels de densification au sein du tissu existant,</li> <li>⇒ L'évolution des secteurs urbains situés au contact de la nouvelle centralité et notamment du secteur des marronniers/Porte des champs,</li> <li>⇒ Le maintien de la diversité de l'offre de logements tant au niveau du statut d'occupation que de la typologie,</li> <li>⇒ La poursuite de la croissance démographique,</li> <li>⇒ La capacité des équipements actuels à accueillir les populations à venir.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ [P40] [...] les documents d'urbanisme locaux et les projets d'aménagement mettent en oeuvre les principes suivants : renforcer la mixité fonctionnelle ; intégrer des espaces de respiration accessibles au public ; prendre en compte les formes architecturales et les caractéristiques paysagères du site dans lequel s'intègre le projet ; s'articuler avec une desserte en transports en commun adaptée ; accompagner les besoins en équipements et services des habitants et usagers.</li> <li>⇒ [P64] Développer une offre de logements diversifiée pour : réaliser l'objectif de création de 1700 logements nouveaux par an, en moyenne, dont 391 logements locatifs sociaux, à l'échelle du territoire de Roissy Pays de France. [...] Répondre aux besoins de la population (familles, jeunes actifs, étudiants, personnes âgées, personnes à mobilité réduite...) en favorisant les parcours résidentiels ; accueillir les nouvelles populations, en cohérence avec le développement économique du territoire. Il convient de privilégier le développement résidentiel dans les quatre pôles de centralités et les communes associées, [...] Le PLH décline à la commune cet objectif. [...]</li> <li>⇒ [P65] Favoriser la mixité sociale aux différentes échelles [...]</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Prendre en compte l'ensemble des projets en cours et les potentialités offertes par le tissu urbain.</li> <li>⇒ Un potentiel de l'ordre de 530 à 550 logements supplémentaires d'ici 2030, soit un TCAM d'environ 2%.</li> <li>⇒ Maintenir la diversité de l'offre de logements et la mixité sociale.</li> <li>⇒ Répondre à une pluralité de parcours résidentiels.</li> <li>⇒ Garder une cohérence entre les nouveaux projets et les tissu urbains dans lesquels ils s'insèrent.</li> <li>⇒ Conserver les identités des différents quartiers de la commune.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Permettre une nouvelle offre en logements diversifiée,</li> <li>⇒ Optimiser la ressource foncière,</li> <li>⇒ Proposer de nouvelles formes urbaines, plus denses et moins consommatrices de foncier,</li> <li>⇒ Assurer des densités suffisantes mais néanmoins cohérentes avec le tissu urbain et les objectifs portés par le PADD.</li> </ul>

### Objectif 2 : Soutenir la desserte numérique du territoire

ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC	OBJECTIFS DU SCoT	STRATÉGIE PORTÉE PAR LE PADD	OBJECTIFS PORTÉS PAR LES OAP
<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ La capacité des équipements actuels à accueillir les populations à venir.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ [P72] Développer les infrastructures numériques dans le territoire, en favorisant en particulier le déploiement des réseaux de communications électroniques à très haut débit.</li> <li>⇒ [P94] Développer les infrastructures numériques dans le territoire, en favorisant en particulier le déploiement des réseaux de communications électroniques à très haut débit.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Soutenir la bonne desserte numérique du territoire et favorise les conditions de développement et d'accès à ces technologies.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ S'inscrire dans la continuité du tissu existant pour assurer une bonne desserte par les réseaux.</li> </ul>



## Orientation 1 : Poursuivre le dynamisme communal

### Objectif 3 : Conforter la fonction de pôle d'emplois du territoire

ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC	OBJECTIFS DU SCOT	STRATÉGIE PORTÉE PAR LE PADD	OBJECTIFS PORTÉS PAR LES OAP
<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Une fonction de pôle d'emplois à conforter,</li> <li>⇒ L'accessibilité des sites économiques par des modes de déplacement alternatifs à la voiture pour les résidants,</li> <li>⇒ La préservation et le dynamisme des commerces de proximité,</li> <li>⇒ Un modèle agricole à réinventer.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ [P93] Dans les documents d'urbanisme locaux, des orientations portant sur la qualité architecturale et environnementale, l'intégration paysagère et le maintien de la biodiversité dans les nouveaux sites d'activités économiques et les sites en renouvellement doivent être proposées.</li> <li>⇒ [P95] Dans les zones d'activités, dans le cadre de leur création, comme de leur renouvellement :               <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ limiter l'imperméabilisation des sols, et le cas échéant, favoriser la désimperméabilisation en maintenant une proportion de pleine terre et en développant la végétalisation ;</li> <li>⇒ préserver les espaces verts et de respiration existants, en créer de nouveaux ;</li> <li>⇒ intégrer une gestion alternative des eaux pluviales aux aménagements réalisés (ex : toiture végétale, dispositifs de récupération des eaux pluviales) en favorisant leur insertion paysagère et leur intérêt écologique ;</li> <li>⇒ développer une gestion durable des déchets et favoriser l'économie circulaire ;</li> <li>⇒ favoriser les aires de stationnement mutualisées lorsque la diversité des fonctions le permet.</li> </ul> </li> <li>⇒ [P103] Intensifier et conforter l'offre de bureaux [...]</li> <li>⇒ [P105] En cohérence avec les orientations du PADD et notamment sa carte « Affirmer la compétitivité et l'attractivité du territoire », maintenir les plateformes logistiques existantes et l'accessibilité multimodale de celles qui en sont pourvues.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Assurer la pérennité des entreprises implantées et accompagner leurs évolutions.</li> <li>⇒ Accueillir de nouvelles activités, diversifiées, de plus petites tailles et vectrices d'emplois.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Accompagner l'accueil des futurs espaces d'activités en assurant leur desserte et leur insertion paysagère.</li> </ul>

## Orientation 1 : Poursuivre le dynamisme communal

### Objectif 4 : Répondre aux besoins quotidiens des habitants

ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC	OBJECTIFS DU SCoT	STRATÉGIE PORTÉE PAR LE PADD	OBJECTIFS PORTÉS PAR LES OAP
<p>⇒ La capacité des équipements actuels à accueillir les populations à venir.</p>	<p>⇒ [P70] L'offre d'équipements et de services proposée (soins médicaux, équipements sportifs et culturels, espaces verts, commerces de proximité,...) doit permettre de répondre aux besoins tant des habitants, que des non-résidents. [...]</p> <p>⇒ [P78] Créer des espaces verts et espaces de loisirs, dont ceux d'intérêt régional représentés sur la carte « Trame verte et bleue».</p> <p>⇒ [P108] Renforcer et diversifier l'offre commerciale de rang local. Pour maintenir la vitalité des cœurs de ville, affirmer la vocation non commerciale des secteurs situés en dehors des polarités urbaines constituées, il convient : dans les bourgs et villages, maintenir, sinon développer, une offre commerciale de proximité ; dans les programmes de logements et les zones d'emploi, intégrer une offre commerciale de proximité.</p>	<p>⇒ Soutenir le projet de la Cour aux Blés et accompagner sa réalisation ainsi que le transfert de ses commerces et services dans cet espace plus adapté et plus attractif.</p> <p>⇒ Accueillir de nouvelles unités et diversifier l'offre existante.</p> <p>⇒ Poursuivre l'amélioration et le développement de son offre en équipements, en particulier de sports et de loisirs à destination des jeunes.</p> <p>⇒ Offrir une réponse de proximité aux besoins des habitants et maintenir une dynamique villageoise tout en favorisant les déplacements courts et l'utilisation des modes doux .</p>	<p>⇒ Accompagner la réalisation du projet de la Cour aux Blés, son insertion dans l'environnement actuel et le développement d'espaces commerciaux attractifs.</p> <p>⇒ Assurer le développement de la trame de circulations douces et le lien entre les différents espaces du village en particulier entre les logements et les commerces, services et équipements.</p> <p>⇒ Développer l'offre en espace de loisirs, de rencontres et de convivialité.</p>





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

### Objectif 1 : Sauvegarder et mettre en valeur les caractères urbains et paysagers du tissu bâti

ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC	OBJECTIFS DU SCOT	STRATÉGIE PORTÉE PAR LE PADD	OBJECTIFS PORTÉS PAR LES OAP
<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ La préservation de l'identité paysagère,</li> <li>⇒ La préservation de la trame verte et en particulier de la trame verte urbaine.</li> <li>⇒ L'évolution des secteurs urbains situés au contact de la nouvelle centralité et notamment du secteur des marronniers/Porte des champs,</li> <li>⇒ La préservation du patrimoine architectural et végétal et la conservation des structures paysagères de l'espace urbain,</li> <li>⇒ L'encadrement des potentiels de densification au sein du tissu existant.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ [P73] Préserver et valoriser les paysages et le patrimoine (historique, architectural, vernaculaire).</li> <li>⇒ [P74] Améliorer l'insertion paysagère des grands projets (ex : zones d'activités, infrastructures) et des sites d'accueil des grands services (notamment les ISDI). Les espaces voués à la gestion des eaux pluviales de type bassin de rétention doivent faire l'objet d'une valorisation paysagère et écologique.</li> <li>⇒ [P76] Les projets d'aménagements préservent les vues lointaines sur les paysages, sites et monuments remarquables.</li> <li>⇒ [P83] Dans les projets d'aménagement, en renouvellement comme en extension, et lors de la reconversion des friches pour l'accueil de constructions, maintenir des espaces de pleine terre par une construction économe de l'espace.</li> <li>⇒ [P84] Renforcer la place du végétal dans tout projet d'aménagement ou de construction, notamment réalisé en renouvellement urbain.</li> <li>⇒ [P85] A l'occasion des opérations d'aménagement ou de construction, renforcer la qualité paysagère, architecturale et urbaine des zones, en luttant notamment contre l'uniformité des formes urbaines.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Conserver et mettre en valeur les patrimoines bâtis et végétales afin d'affirmer une identité et de maintenir la qualité du cadre de vie.</li> <li>⇒ Travailler à retrouver et à révéler certaines empreintes du passé qui tendent à être effacées par le développement urbain contemporain (murs en pierres maçonnés caractères de certaines bâtisses...)</li> <li>⇒ Sauvegarder les caractères différentiels des tissus urbains de la commune.</li> <li>⇒ Maintenir les micro-identités de chacun des quartiers.</li> <li>⇒ Conserver l'harmonie du village.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Assurer le maintien des caractères des tissus bâtis,</li> <li>⇒ Proposer des projets qui sont cohérents avec les tissus urbains dans lesquels ils s'insèrent (densité, organisation...)</li> <li>⇒ Valoriser et/ou conserver les éléments patrimoniaux.</li> </ul>

### Objectif 2 : Poursuivre la valorisation du cœur de village

ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC	OBJECTIFS DU SCOT	STRATÉGIE PORTÉE PAR LE PADD	OBJECTIFS PORTÉS PAR LES OAP
<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Le réaménagement et la valorisation d'une identité de la Grande Rue et en particulier de la place des Tilleuls.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ [P66] Maintenir et valoriser le parc de logements existant [...] identifier le parc de logements dégradé ou en perte d'attractivité à améliorer, voire à rénover, qu'il s'agisse de logements locatifs sociaux ou d'habitat privé. [...] contribuer à la politique de lutte contre l'habitat indigne ; améliorer la performance énergétique des bâtiments en tenant compte des formes architecturales et paysagères ; renforcer l'isolation phonique des bâtiments dans les zones exposées au bruit des infrastructures routières ou aéroportuaires.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Engager la réflexion pour le réaménagement de la Grande Rue : réorganisation du stationnement, traitement des trottoirs, parcours cycles, végétalisation des abords...</li> <li>⇒ Réaménager la place des Tilleuls pour qu'elle retrouve une identité et participe au cadre de vie des riverains.</li> <li>⇒ Identifier les cellules commerciales vacantes qui pourraient changer de destination</li> <li>⇒ Soutenir et accompagner tous les projets de réhabilitation et de rénovation des façades de ce linéaire.</li> </ul>	



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

### Objectif 3 : Préserver la structure paysagère et écologique du territoire

ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC	OBJECTIFS DU SCoT	STRATÉGIE PORTÉE PAR LE PADD	OBJECTIFS PORTÉS PAR LES OAP
<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ La préservation de l'identité paysagère,</li> <li>⇒ La préservation des continuités écologiques, le maintien de ces espaces, leur fonction et leur développement,</li> <li>⇒ Une attention aux traitements des franges paysagères à poursuivre,</li> <li>⇒ La conservation et la poursuite de la qualité des entrées de ville,</li> <li>⇒ La préservation de la trame verte et en particulier de la trame verte urbaine.</li> <li>⇒ Le maintien et à la création d'ouvertures visuelles vers le paysage rural.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ [P1] Préserver les réservoirs de biodiversité, maintenir et remettre en état les continuités écologiques, en créer de nouvelles, dont celles identifiées sur la carte « Trame verte et bleue » [...]</li> <li>⇒ [P2] Protéger les bois et forêts, dont ceux représentés sur la carte « Trame verte et bleue », [...]</li> <li>⇒ [P3] Identifier dans les documents d'urbanisme locaux les autres espaces et linéaires boisés à protéger,</li> <li>⇒ [P5] Préserver les corridors naturels en milieu urbain reliant les parcs, bois et forêts ; le cas échéant, recréer ces corridors. Valoriser ces espaces de façon à les laisser/rendre accessibles au public (promenades, chemins cyclables...) chaque fois que cela est possible.</li> <li>⇒ [P76] Les projets d'aménagements préservent les vues lointaines sur les paysages, sites et monuments remarquables.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Assurer la préservation des paysages et des parcours écologiques du territoire (zones cultivées, boisements, garennes, haies, jardins...)</li> <li>⇒ Porter une attention particulière à la qualité des franges urbaines et des entrées de ville.</li> <li>⇒ Etre vigilant aux dispositions paysagères qui accompagnent les projets urbains afin d'assurer la qualité des franges urbaines et du paysage.</li> <li>⇒ Etre attentif aux projets situés en entrée de ville Est pour maintenir sa qualité et la perspective sur l'église.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Maintenir et développer la trame verte en milieu urbain,</li> <li>⇒ Assurer le traitement des franges urbaines,</li> <li>⇒ Accompagner la prise en compte et la valorisation du paysage.</li> </ul>



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

### Objectif 4 : Limiter l'exposition des biens et des personnes aux risques et aux nuisances

ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC	OBJECTIFS DU SCOT	STRATÉGIE PORTÉE PAR LE PADD	OBJECTIFS PORTÉS PAR LES OAP
<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Des activités et des infrastructures à maintenir en retrait des habitations et équipements,</li> <li>⇒ La limitation de l'imperméabilisation des sols pour éviter le développement des risques de ruissellement,</li> <li>⇒ L'utilisation rationnelle des équipements et des ressources,</li> <li>⇒ La limitation de l'exposition des personnes aux nuisances, notamment sonores.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ [P30] Lutter contre l'imperméabilisation des sols afin de réduire le risque d'inondation, notamment en renforçant les espaces de pleine terre, [...]</li> <li>⇒ [P33] Intégrer une gestion alternative des eaux pluviales pour les petites pluies dans les projets d'aménagement et de renouvellement.</li> <li>⇒ [P34] Identifier dans les documents d'urbanisme les risques de mouvement de terrain (notamment les carrières souterraines abandonnées), [...]</li> <li>⇒ [P35] A proximité des habitations et des zones d'emplois, limiter l'implantation de nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à celles dont l'exploitation est compatible avec cette occupation environnante, tant au regard des risques que des nuisances induites pour les populations. [...]</li> <li>⇒ [P86] Limiter l'implantation des habitations et des établissements recevant des populations sensibles (personnes âgées, enfants...) aux abords des grands axes routiers et autoroutiers et des plateformes aéroportuaires, [...]</li> <li>⇒ [P87] Éviter l'implantation de nouvelles installations émettrices de polluants atmosphériques dans les zones urbaines denses ou/et concernées par des flux routiers importants.</li> <li>⇒ [P88] Aménager les abords des infrastructures de transports, en particulier des axes routiers fréquentés, de façon à atténuer les nuisances (bruit, pollutions atmosphérique et visuelle) induites par leur présence. A cette occasion, une meilleure insertion paysagère de ces infrastructures est recherchée.</li> <li>⇒ [P89] Favoriser l'implantation ou le maintien des activités, notamment tertiaires, le long des infrastructures de transport, pour faire écran aux nuisances induites par la présence de ces dernières.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Limiter, voire interdire, l'urbanisation dans les zones soumises aux risques de mouvements de terrains</li> <li>⇒ Éviter l'urbanisation aux abords des voies qui supportent un trafic de poids lourds pouvant transporter des marchandises dangereuses,</li> <li>⇒ Respecter les dispositions du PPRt de NCS Pyrotechnie et Technologies, classé SEVESO.</li> <li>⇒ Limiter l'exposition aux nuisances sonores, liées à l'aéroport et à l'autoroute A1.</li> <li>⇒ Terminer le mur anti-bruit.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Limiter l'urbanisation aux abords des secteurs à risque.</li> </ul>

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

### Objectif 1 : Œuvrer à une nouvelle agriculture

ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC	OBJECTIFS DU SCoT	STRATÉGIE PORTÉE PAR LE PADD	OBJECTIFS PORTÉS PAR LES OAP
<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Une fonction de pôle d'emplois à conforter,</li> <li>⇒ Un modèle agricole à réinventer.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ [P14] Préserver les espaces agricoles représentés sur la carte « Protection des espaces agricoles » et leur fonctionnalité. [...]</li> <li>⇒ [P15] Éviter la fragmentation des espaces agricoles par les nouveaux projets, dont ceux d'infrastructures.</li> <li>⇒ [P18] Favoriser les transitions entre l'urbain et le rural, en identifiant et en préservant des espaces pour le développement d'une agriculture respectueuse de l'environnement, compatible avec la proximité de logements (ex : maraîchage, vergers, agriculture biologique ou raisonnée).</li> <li>⇒ [P19] Identifier et promouvoir le potentiel de sites permettant le développement des circuits-courts (agriculture urbaine, valorisation des productions, points de vente, activités connexes, etc.).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Favoriser le développement d'une agriculture périurbaine, plus adaptée aux petites surfaces (maraîchage, vignes, fleurs... ) et répondant également aux attentes actuelles des consommateurs : produits locaux et circuits-courts, connaissance des producteurs, cueillettes individuelles...</li> <li>⇒ Accueillir des activités agro-économiques innovantes tournées vers le «mieux consommer» et «mieux manger» .</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Accompagner l'accueil des nouvelles activités, leur insertion dans le paysage et la création de liens avec le tissu existant.</li> </ul>

### Objectif 2 : Assurer les liens entre le tissu actuel et les projets à venir

ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC	OBJECTIFS DU SCoT	STRATÉGIE PORTÉE PAR LE PADD	OBJECTIFS PORTÉS PAR LES OAP
<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ L'évolution des secteurs urbains situés au contact de la nouvelle centralité et notamment du secteur des marronniers/Porte des champs,</li> <li>⇒ L'accroche du projet gendarmerie au village et la création de liens,</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Veiller à ce que les projets urbains futurs portent une attention particulière aux coutures urbaines avec l'existant.</li> <li>⇒ Ne pas créer d'enclaves ou de projets déconnectés du tissu urbain actuel.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Assurer les coutures urbaines avec le tissu existant,</li> <li>⇒ Créer des liens entre les quartiers, entre existant et futur,</li> <li>⇒ Limiter les phénomènes d'enclaves,</li> <li>⇒ Assurer l'ouverture vers le village.</li> </ul>



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

### Objectif 3 : Poursuivre les réflexions sur la mobilité

ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC	OBJECTIFS DU SCOT	STRATÉGIE PORTÉE PAR LE PADD	OBJECTIFS PORTÉS PAR LES OAP
<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Un réseau de cheminements piétons à conserver et à étendre,</li> <li>⇒ Le délestage de l'itinéraire Ouest (rue de la gare/rue du Houx).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ [P55] Développer un réseau cyclable à l'échelle du territoire : Compléter et valoriser le réseau cyclable existant et articuler ce réseau avec les autres mobilités. Ce maillage cyclable est prioritairement renforcé localement autour des pôles de gares existants et en projet, afin de favoriser le rabattement en modes actifs.</li> <li>⇒ [P56] Les documents d'urbanisme locaux prévoient des emplacements réservés au stationnement des vélos dans les espaces publics et à proximité des gares.</li> <li>⇒ [P57] Améliorer la marchabilité du territoire dans une logique de sécurisation des parcours quotidiens et de loisirs.</li> <li>⇒ [P61] Lorsque la création de parcs de stationnement est nécessaire, veiller à ce que ces derniers soient économes en espaces, à limiter l'imperméabilisation des sols et à gérer de façon alternative les eaux pluviales. En ce sens, privilégier notamment la réalisation de parcs de stationnement intégrés au bâtiment ou à un ensemble immobilier et la création d'aires de stationnement mutualisées (dans les zones d'activité, les nouveaux quartiers urbains, les pôles commerciaux, les quartiers de gare...). Y permettre le rechargement de véhicules électriques. Améliorer l'insertion paysagère des parcs de stationnement existants et développer leur végétalisation.</li> <li>⇒ [P79] Développer l'accessibilité des espaces verts et espaces de loisirs en déployant un réseau dédié aux modes actifs adapté.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Engager une réflexion pour rechercher des itinéraires alternatifs et éventuellement envisager la création d'une nouvelle voie pour désengorger la RD922.</li> <li>⇒ Développer des alternatives à la voiture et favoriser les modes de déplacements actifs pour les déplacements intra-communaux mais aussi vers la gare et les territoires proches.</li> <li>⇒ Préserver et développer des itinéraires piétons et cycles, avec la création notamment de voies vélos adaptées et sécurisées.</li> <li>⇒ Assurer les liens avec le tissu urbain existant par des modes de déplacements actifs qui devront être privilégiés et encouragés.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Prévoir les itinéraires vélos et piétons à développer et assurer les liens avec les itinéraires existants,</li> <li>⇒ Assurer la réalisation d'itinéraires dédiés dans les futures opérations et leurs accroches avec l'existant,</li> <li>⇒ Favoriser les itinéraires vers les polarités communales (équipements, commerces, gare...)</li> </ul>

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

### Objectif 4 : Participer à la lutte contre le changement climatique et aux économies d'énergie

ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC	OBJECTIFS DU SCOT	STRATÉGIE PORTÉE PAR LE PADD	OBJECTIFS PORTÉS PAR LES OAP
<p>⇒ La limitation de l'imperméabilisation des sols pour éviter le développement des risques de ruissellement,</p> <p>⇒ L'utilisation rationnelle des équipements et des ressources.</p>	<p>⇒ [P23] Intégrer ou moderniser, dans les projets d'aménagement et de construction réalisés en extension, comme en renouvellement, des dispositifs permettant une gestion vertueuse de la ressource en eau, notamment par la récupération et la réutilisation des eaux pluviales et la conception d'espaces verts autonomes en eau. La mise en oeuvre de cette prescription contribue, par ailleurs, à la prévention des risques d'inondation.</p> <p>⇒ [P28] [...] L'amélioration de la performance énergétique du bâti est recherchée dans le cadre des projets d'aménagement ou de construction dans les tissus urbains existants, dans l'immobilier d'entreprise ou l'habitat, comme pour les équipements publics (ex : formes urbaines économes en énergie, isolation des bâtiments, recours aux matériaux recyclables, biosourcés et/ou d'origine recyclée...).</p> <p>⇒ [P66] Maintenir et valoriser le parc de logements existant. A cette fin, identifier le parc de logements dégradé ou en perte d'attractivité à améliorer, voire à rénover, qu'il s'agisse de logements locatifs sociaux ou d'habitat privé. Cette amélioration du parc de logements répond aux exigences suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ contribuer à la politique de lutte contre l'habitat indigne ;</li> <li>⇒ améliorer la performance énergétique des bâtiments en tenant compte des formes architecturales et paysagères ;</li> <li>⇒ renforcer l'isolation phonique des bâtiments dans les zones exposées au bruit des infrastructures routières ou aéroportuaires.</li> </ul>	<p>⇒ Inciter à la réduction de la consommation énergétique consacrée aux usages domestiques.</p> <p>⇒ Encourager les déplacements non polluants.</p> <p>⇒ Développer une agriculture périurbaine favorisant les circuits courts.</p>	<p>⇒ Développer la trame de circulations actives,</p> <p>⇒ Faciliter l'accès aux équipements par la création de cheminements actifs,</p> <p>⇒ Rechercher des formes urbaines plus denses, plus économes en énergies,</p> <p>⇒ Prévoir des implantations de bâtiments favorisant une orientation optimale,</p> <p>⇒ Développer un réseau d'hydraulique douce (eaux pluviales) qui participera à l'aménagement et à la qualité paysagère des sites.</p>

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

La stratégie et les justifications relatives aux objectifs chiffrés de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain sont exposées dans le chapitre précédent (p. 13 à 26)





# + B. Justification du dispositif réglementaire



# EXPOSÉ SYNTHÉTIQUE DES MOYENS RÉGLEMENTAIRES MIS EN ŒUVRE POUR RÉPONDRE AUX OBJECTIFS DU PADD

## Orientation 1 : Poursuivre le dynamisme communal

### Objectif 1 : Maintenir, tout en maîtrisant, la croissance démographique

#### STRATÉGIE PORTÉE PAR LE PADD

- ⇒ Prendre en compte l'ensemble des projets en cours et les potentialités offertes par le tissu urbain.
- ⇒ Un potentiel de l'ordre de 530 à 550 logements supplémentaires d'ici 2030, soit un TCAM d'environ 2%.
- ⇒ Maintenir la diversité de l'offre de logements et la mixité sociale.
- ⇒ Répondre à une pluralité de parcours résidentiels.
- ⇒ Garder une cohérence entre les nouveaux projets et les tissus urbains dans lesquels ils s'insèrent.
- ⇒ Conserver les identités des différents quartiers de la commune.

#### MOYENS RÉGLEMENTAIRES MIS EN ŒUVRE

- ⇒ Mise en place d'une stratégie foncière et d'une optimisation du tissu urbain existant afin de minimiser les besoins en extension.
  - ⇒ Plusieurs sites au sein des zones urbaines, identifiés comme prioritaires et à fort enjeu dans la stratégie foncière, sont soumis à OAP, lesquelles portent des exigences de densité, de nombre de logements à réaliser, d'optimisation du foncier, de typologie et de formes urbaines...
- ⇒ En complément des potentiels identifiés au sein du tissu urbain existant, le PLU définit des zones à urbaniser (AU) pour assurer la réalisation des objectifs de logements.
  - ⇒ Ces zones sont couvertes par des OAP afin d'optimiser et d'organiser l'évolution du tissu urbain, d'assurer des typologies et formes urbaines diversifiées, d'accompagner l'intégration des futures constructions, mais aussi pour que soit proposé des espaces publics (espaces verts, zone de rencontre, stationnement...) Elles portent également des prescriptions en termes de densité et de nombre de logements à réaliser.
  - ⇒ Ces zones ont été définies en renforcement immédiat de l'enveloppe urbaine existante.
- ⇒ Le règlement impose dans les zones UA, UC et AU des objectifs de mixité sociale (un pourcentage minimum et un pourcentage maximum) afin d'assurer le maintien et le renforcement de la diversité actuelle de l'offre de logements,
- ⇒ Le PLU prévoit des zones spécifiques propres à chaque type de tissus bâtis (UA, UB, UC, UF...) et un règlement adapté afin de maintenir les caractères différentiels des tissus. En particulier, la révision a permis de réajuster les règles de prospect et de hauteur de chacune des zones.
- ⇒ Les OAP veillent à proposer des projets en cohérence avec les tissus urbains dans lesquels elles s'inscrivent ou ceux présents à proximité afin d'assurer leur insertion future.

### Objectif 2 : Soutenir la desserte numérique du territoire

#### STRATÉGIE PORTÉE PAR LE PADD

- ⇒ Soutenir la bonne desserte numérique du territoire et favoriser les conditions de développement et d'accès à ces technologies.

#### MOYENS RÉGLEMENTAIRES MIS EN ŒUVRE

- ⇒ Le règlement des zones U et AU impose la réalisation des dispositifs pour l'accueil de la fibre.



## Orientation 1 : Poursuivre le dynamisme communal

### Objectif 3 : Conforter la fonction de pôle d'emplois du territoire

#### STRATÉGIE PORTÉE PAR LE PADD

- ⇒ Assurer la pérennité des entreprises implantées et accompagner leurs évolutions.
- ⇒ Accueillir de nouvelles activités, diversifiées, de plus petites tailles et vectrices d'emplois.

#### MOYENS RÉGLEMENTAIRES MIS EN ŒUVRE

- ⇒ Les zones d'activités sont confortées par un classement spécifique, UX, qui offre les conditions de maintien et de développement des entreprises existantes et qui permet également l'accueil de nouveaux établissements.
- ⇒ Le règlement des zones urbaines – UA, UB, UC - autorise les constructions à vocation d'activités (commerce, bureau, artisanat, hôtel... selon les zones), compatibles avec un environnement principalement résidentiel, dans une logique de mixité fonctionnelle et de développement du commerce et des services de proximité.
- ⇒ Afin de préserver la diversité commerciale, certains linéaires ont été repérés et préservés au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme. Dans ces secteurs, le changement de destination des RDC commerciaux est interdit.
- ⇒ La zone UX admet une diversité d'activités.
- ⇒ Le développement économique est prévu par le biais d'une zone 1AUx à vocation mixte. Cependant, elle n'autorise pas les activités de type entrepôts, la commune possédant déjà un parc logistique, et souhaitant désormais accueillir des unités de plus petites tailles et vectrices d'emplois.
- ⇒ L'activité agricole est valorisée par un classement en zone A (agricole) et en secteur Ace (Agricole de corridor écologique) qui reconnaît la valeur agronomique des terres tout en préservant les sensibilités écologiques.
- ⇒ La zone A permet l'évolution des exploitations actuelles voire l'accueil de nouvelles unités, aussi bien pour les activités de cultures traditionnelles que pour les activités commerciales en lien avec l'activité (circuit-courts)
- ⇒ Le secteur 2AU vise à développer une zone d'activités agro-économique en lien avec la valorisation de l'agriculture périurbaine et l'agroalimentaire innovant par exemple.

### Objectif 4 : Répondre aux besoins quotidiens des habitants

#### STRATÉGIE PORTÉE PAR LE PADD

- ⇒ Soutenir le projet de la Cour aux Blés et accompagner sa réalisation ainsi que le transfert de ses commerces et services dans cet espace plus adapté et plus attractif.
- ⇒ Accueillir de nouvelles unités et diversifier l'offre existante.
- ⇒ Poursuivre l'amélioration et le développement de son offre en équipements, en particulier de sports et de loisirs à destination des jeunes.
- ⇒ Offrir une réponse de proximité aux besoins des habitants et maintenir une dynamique villageoise tout en favorisant les déplacements courts et l'utilisation des modes doux .

#### MOYENS RÉGLEMENTAIRES MIS EN ŒUVRE

- ⇒ Le règlement des zones urbaines – UA, UB, UC - autorise les constructions à vocation d'activités (commerce, bureau, artisanat, hôtel... selon les zones), compatibles avec un environnement principalement résidentiel, dans une logique de mixité fonctionnelle et de développement du commerce et des services de proximité.
- ⇒ L'OAP de la Cour aux Blés vise à accompagner le développement d'un nouvel espace de commerces en cœur de bourg.
- ⇒ Afin de préserver la diversité commerciale, certains linéaires ont été repérés et préservés au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme. Dans ces secteurs, le changement de destination des RDC commerciaux est interdit.
- ⇒ Les zones d'équipements sont inscrites dans une zone spécifique, UF et disposent d'un règlement adapté à leurs besoins.



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

### Objectif 1 : Sauvegarder et mettre en valeur les caractères urbains et paysagers du tissu bâti

#### STRATÉGIE PORTÉE PAR LE PADD

- ⇒ Conserver et mettre en valeur les patrimoines bâtis et végétales afin d'affirmer une identité et de maintenir la qualité du cadre de vie.
- ⇒ Travailler à retrouver et à révéler certaines empreintes du passé qui tendent à être effacées par le développement urbain contemporain (murs en pierres maçonnés caractères de certaines bâtisses...)
- ⇒ Sauvegarder les caractères différentiels des tissus urbains de la commune.
- ⇒ Maintenir les micro-identités de chacun des quartiers.
- ⇒ Conserver l'harmonie du village.

#### MOYENS RÉGLEMENTAIRES MIS EN ŒUVRE

- ⇒ Le PLU prévoit des zones spécifiques propres à chaque type de tissus bâtis (UA, UB, UC, UF...) et un règlement adapté afin de maintenir les caractères différentiels des tissus. En particulier, la révision a permis de réajuster les règles de prospect et de hauteur de chacune des zones.
- ⇒ Les OAP veillent à proposer des projets en cohérence avec les tissus urbains dans lesquels elles s'inscrivent ou ceux présents à proximité afin d'assurer leur insertion future.
- ⇒ Le dispositif réglementaire veille à préserver, au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme les éléments du patrimoine bâti et du patrimoine végétal : bâtiments, ensemble de bâtiments, haies, arbres isolés, jardins, murs de clôture, cône de vue... Ces éléments font l'objet d'une annexe spécifique (pièce 5bis) et de mesures de protections particulières adaptées à chaque type d'élément.
- ⇒ Les articles relatifs aux caractéristiques architecturales et paysagères des constructions et aux clôtures ont été renforcés afin de veiller à l'insertion des constructions dans l'environnement bâti existant de chacune des zones et de préserver les caractères urbains de la commune. Un cahier de recommandations architecturales et paysagères réalisé par le PNR a été disposé en annexe du règlement.
- ⇒ Le règlement intègre en annexe la liste des essences végétales préconisées ainsi que la liste des essences végétales interdites. Un renvoi à ces annexes est fait depuis le corps du règlement de chaque zone.
- ⇒ Pour assurer le maintien d'une cohérence avec le site et la préservation des caractères identitaires, les OAP formulent des prescriptions en matière de conservation et de mise en valeur du patrimoine local.

### Objectif 2 : Poursuivre la valorisation du cœur de village

#### STRATÉGIE PORTÉE PAR LE PADD

- ⇒ Engager la réflexion pour le réaménagement de la Grande Rue : réorganisation du stationnement, traitement des trottoirs, parcours cycles, végétalisation des abords...
- ⇒ Réaménager la place des Tilleuls pour qu'elle retrouve une identité et participe au cadre de vie des riverains.
- ⇒ Identifier les cellules commerciales vacantes qui pourraient changer de destination.
- ⇒ Soutenir et accompagner tous les projets de réhabilitation et de rénovation des façades de ce linéaire.

#### MOYENS RÉGLEMENTAIRES MIS EN ŒUVRE

- ⇒ Un emplacement réservé a été inscrit sur une partie de la place des Tilleuls n'appartenant pas à la commune afin d'assurer un aménagement et une mise en valeur globale.
- ⇒ Afin de préserver la diversité commerciale, certains linéaires ont été repérés et préservés au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme. Dans ces secteurs, le changement de destination des RDC commerciaux est interdit. Pour les autres, un changement de destination est permis voire encouragé afin de retrouver une armature commerciale cohérente et de revaloriser ces anciennes cellules en les intégrant dans le paysage bâti résidentiel.

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

### Objectif 3 : Préserver la structure paysagère et écologique du territoire

#### STRATÉGIE PORTÉE PAR LE PADD

- ⇒ Assurer la préservation des paysages et des parcours écologiques du territoire (zones cultivées, boisements, garennes, haies, jardins...)
- ⇒ Porter une attention particulière à la qualité des franges urbaines et des entrées de ville.
- ⇒ Etre vigilant aux dispositions paysagères qui accompagnent les projets urbains afin d'assurer la qualité des franges urbaines et du paysage.
- ⇒ Etre attentif aux projets situés en entrée de ville Est pour maintenir sa qualité et la perspective sur l'église.

#### MOYENS RÉGLEMENTAIRES MIS EN ŒUVRE

- ⇒ Les espaces forestiers sont préservés par un classement en zone N qui ne permet que les activités qui sont liées à son exploitation ou son entretien. Ils sont également, pour certains, préservés par un classement en Espace Boisé Classé afin d'assurer leur pérennité, en particulier les garennes qui jalonnent l'espace agricole et qui servent de refuges au sein des corridors écologiques.
- ⇒ Les corridors écologiques repérés sont protégés par un classement en zone N, complété par un secteur Ace quand ils traversent une zone agricole. Ce classement permet de reconnaître la valeur agronomique des terres mais ne permet pas la construction de nouvelles exploitations. Les constructions d'intérêt général ou liées aux services publics sont autorisées à condition d'être compatibles avec les sensibilités écologiques et paysagères du secteur. Le classement Ace permet une continuité du classement des corridors avec la commune voisine de La Chapelle-en-Serval.
- ⇒ Au sein de l'espace urbain, des secteurs (jardins, talus, alignements d'arbres...) participant aux corridors intra-urbains sont protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Des prescriptions particulières visent à maintenir l'intégrité de ces espaces.
- ⇒ Le règlement a mis en place l'obligation de maintenir un pourcentage d'espace vert de pleine terre dans chacune des zones. Ce pourcentage est doublé d'un coefficient de biotope par surface (CBS) à respecter. Les coefficients sont adaptés à chaque type de zones et à leurs caractères paysagers. Ces espaces doivent permettre la préservation et la poursuite de la trame verte urbaine, mais aussi de limiter l'imperméabilisation des sols.
- ⇒ Les OAP inscrivent des exigences en matière de traitement des franges urbaines et d'insertion des constructions dans le paysage.
- ⇒ Un cône de vue a été inscrit sur l'entrée de ville Est afin d'assurer sa préservation. A l'intérieur de celui-ci, la construction est réglementée et doit respecter des prescriptions particulières notamment en terme de hauteur afin de préserver les perspectives sur l'église.
- ⇒ Le règlement intègre en annexe la liste des essences végétales préconisées ainsi que la liste des essences végétales interdites. Un renvoi à ces annexes est fait depuis le corps du règlement de chaque zone.
- ⇒ Dans l'ensemble des zones, la gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'unité foncière ou de l'opération est obligatoire.
- ⇒ Le PLU protège et développe les zones de jardins familiaux (Nj) qui répondent aussi à un élément de la trame verte. En limite de zone AU, ils doivent permettre une transition douce entre espace urbain et espace agricole et créer une frange paysagère de qualité.



## Objectif 4 : Limiter l'exposition des biens et des personnes aux risques et aux nuisances

### STRATÉGIE PORTÉE PAR LE PADD

- ⇒ Limiter, voire interdire, l'urbanisation dans les zones soumises aux risques de mouvements de terrains
- ⇒ Éviter l'urbanisation aux abords des voies qui supportent un trafic de poids lourds pouvant transporter des marchandises dangereuses,
- ⇒ Respecter les dispositions du PPRt de NCS Pyrotechnie et Technologies, classé SEVESO.
- ⇒ Limiter l'exposition aux nuisances sonores, liées à l'aéroport et à l'autoroute A1.
- ⇒ Terminer le mur anti-bruit.

### MOYENS RÉGLEMENTAIRES MIS EN ŒUVRE

- ⇒ Le règlement a mis en place des dispositions particulières pour les secteurs soumis aux risques de mouvement de terrain.
- ⇒ Aucune nouvelle zone à vocation résidentielle n'est prévue à proximité de l'autoroute A1 ou à proximité des zones de risque du PPRt.

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

### Objectif 1 : Œuvrer à une nouvelle agriculture

#### STRATÉGIE PORTÉE PAR LE PADD

- ⇒ Favoriser le développement d'une agriculture périurbaine, plus adaptée aux petites surfaces (maraîchage, vignes, fleurs...) et répondant également aux attentes actuelles des consommateurs : produits locaux et circuits-courts, connaissance des producteurs, cueillettes individuelles...
- ⇒ Accueillir des activités agro-économiques innovantes tournées vers le « mieux consommer » et « mieux manger ».

#### MOYENS RÉGLEMENTAIRES MIS EN ŒUVRE

- ⇒ La zone A permet l'évolution des exploitations actuelles voire l'accueil de nouvelles unités, aussi bien pour les activités de cultures traditionnelles que pour les activités commerciales en lien avec l'activité (circuit-courts)
- ⇒ Le secteur 2AU vise à développer une zone d'activités agro-économique en lien avec la valorisation de l'agriculture périurbaine et l'agroalimentaire innovant par exemple.
- ⇒ Le PLU protège et développe les zones de jardins familiaux (Nj) qui répondent aussi à une volonté de développer l'agriculture locale.

### Objectif 2 : Assurer les liens entre le tissu actuel et les projets à venir

#### STRATÉGIE PORTÉE PAR LE PADD

- ⇒ Veiller à ce que les projets urbains futurs portent une attention particulière aux coutures urbaines avec l'existant.
- ⇒ Ne pas créer d'enclaves ou de projets déconnectés du tissu urbain actuel.

#### MOYENS RÉGLEMENTAIRES MIS EN ŒUVRE

- ⇒ Les OAP ont cherché à maintenir des formes urbaines cohérentes avec le tissu existant et favorisent ainsi l'insertion des futures constructions. Elles intègrent des prescriptions en matière de réalisation d'espaces publics, notamment d'espaces de rencontre et de convivialité. Elles prévoient également la réalisation de cheminements doux qui se connecteront à ceux existant lorsque cela est possible.
- ⇒ Le choix des zones à urbaniser s'est porté sur des secteurs en renforcement immédiat de l'enveloppe urbaine existante.
- ⇒ La création de la zone 1AU1 vise à créer un lien entre le projet de la Fosse Hersent et le reste du village afin de ne pas créer d'enclaves. L'OAP sur ce secteur veille à développer les liens entre les deux secteurs.
- ⇒ A travers les OAP, le PLU organise l'évolution du tissu urbain et assure les coutures urbaines avec l'existant afin d'intégrer les futurs projets dans le fonctionnement du village.



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

### Objectif 3 : Poursuivre les réflexions sur la mobilité

#### STRATÉGIE PORTÉE PAR LE PADD

- ⇒ Engager une réflexion pour rechercher des itinéraires alternatifs et éventuellement envisager la création d'une nouvelle voie pour désengorger la RD922.
- ⇒ Développer des alternatives à la voiture et favoriser les modes de déplacements actifs pour les déplacements intra-communaux mais aussi vers la gare et les territoires proches.
- ⇒ Préserver et développer des itinéraires piétons et cycles, avec la création notamment de voies vélos adaptées et sécurisées.
- ⇒ Assurer les liens avec le tissu urbain existant par des modes de déplacements actifs qui devront être privilégiés et encouragés.

#### MOYENS RÉGLEMENTAIRES MIS EN ŒUVRE

- ⇒ Les OAP préconisent la création de cheminements doux et cherchent à minimiser la place de la voiture.
- ⇒ Les OAP et le règlement prévoient le renforcement de l'offre de stationnement en inscrivant des obligations en matière de stationnement sur les parcelles privatives à mais aussi sur l'espace public dans le cadre d'opérations d'ensemble notamment pour le stationnement des véhicules visiteurs afin de mieux partager l'espace public.
- ⇒ Le PLU intègre une OAP spécifique sur la mobilité. Elle met en avant les itinéraires existants et ceux à créer et veille à la connexion entre les deux. Elle déploie en particulier le plan des itinéraires vélos à créer.
- ⇒ Le règlement impose la végétalisation ainsi que l'utilisation de matériaux perméables pour la réalisation des aires de stationnement en surface (aire de plus de 6 place).
- ⇒ Le règlement permet la mutualisation des espaces de stationnement ainsi que le développement d'une offre de véhicules propres partagés (sous certaines conditions et si cela est justifié, la mise en place d'un tel dispositif pourra permettre de diminuer le nombre de places individuelles à réaliser).
- ⇒ Des emplacements réservés sont inscrits pour la création de cheminements pour les mobilités actives ou pour la création de nouvelles voies routières visant à désengorger la RD922.
- ⇒ Des emplacements réservés visent également à améliorer les voies actuelles et à créer des itinéraires plus confortables pour l'ensemble des usagers afin d'encourager les mobilités actives (rue du Houx : élargissement de la voie pour créer un itinéraire cyclable et des trottoirs plus larges).

## Objectif 4 : Participer à la lutte contre le changement climatique et aux économies d'énergie

### STRATÉGIE PORTÉE PAR LE PADD

- ⇒ Inciter à la réduction de la consommation énergétique consacrée aux usages domestiques.
- ⇒ Encourager les déplacements non polluants.
- ⇒ Développer une agriculture périurbaine favorisant les circuits courts.

### MOYENS RÉGLEMENTAIRES MIS EN ŒUVRE

- ⇒ Les OAP inscrivent des recommandations afin de favoriser des implantations favorisant des façades au Sud. Elles proposent aussi d'accoler les bâtiments pour limiter les déperditions énergétiques et assurer une densité plus importante. Le règlement facilite d'ailleurs les implantations en limites séparatives afin de permettre d'accoler les bâtiments.
- ⇒ A travers les OAP, le projet cherche à minimiser la place de la voiture et à développer le maillage de circulations douces par l'inscription de cheminements à réaliser.
- ⇒ Le PLU intègre une OAP spécifique sur la mobilité. Elle met en avant les itinéraires existants et ceux à créer et veille à la connexion entre les deux. Elle déploie en particulier le plan des itinéraires vélos à créer.
- ⇒ Le choix de limiter l'extension du tissu bâti et d'accueillir une partie des nouveaux logements au sein du tissu actuel participe à la volonté communale de favoriser et de promouvoir les déplacements doux. Dans ce même but, les zones de développement se situent en renforcement immédiat de l'enveloppe urbaine actuelle.
- ⇒ La création de la zone 1AU1 vise à créer un lien entre le projet de la Fosse Hersent et le reste du village afin de ne pas créer d'enclaves et de raccourcir les itinéraires vers le bourg.
- ⇒ Le règlement des zones U et AU formule des prescriptions et recommandations qui doivent permettre des projets plus économes en énergie et ayant un impact environnemental limité.

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

La stratégie et les justifications relatives aux objectifs chiffrés de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain sont exposées dans le chapitre précédent (p. 13 à 26)



# JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS AU REGARD DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

## Air & Energie

### ENJEUX COMMUNAUX

⇒ Tendre vers une stratégie de développement qui limite l'accroissement des besoins en énergie ainsi que les impacts négatifs sur la qualité de l'air.

⇒ Prendre en compte le développement de la production d'énergies renouvelables ainsi que les dispositifs limitant les déperditions énergétiques voire favoriser les dispositifs d'énergie renouvelable dans les projets d'urbanisation futurs.

### NIV. D'ENJEU SUR LA COMMUNE

++

### MARGE D'ACTION DU PLU

+

### CHOIX RETENUS PAR LE PLAN ET ÉVENTUELLES SOLUTIONS ALTERNATIVES ENVISAGÉES

⇒ Les OAP inscrivent des recommandations afin de favoriser des implantations favorisant des façades au Sud. Quant au règlement, il permet d'accoler les bâtiments pour limiter les déperditions énergétiques et assurer une densité plus importante.

⇒ A travers les OAP, le projet cherche à minimiser la place de la voiture et à développer le maillage de circulations douces par l'inscription de cheminements à réaliser.

⇒ Le choix de limiter l'extension du tissu bâti et d'accueillir une partie des nouveaux logements au sein du tissu actuel participe à la volonté communale de favoriser et de promouvoir les déplacements doux. Dans ce même but, les zones de développement se situe en renforcement immédiat de l'enveloppe urbaine actuelle.

⇒ Le règlement établit des exigences en matière de performances énergétiques et environnementales, et inscrit des préconisations et recommandations pour assurer une approche bioclimatique des projets et rechercher des performances proches des bâtiments passifs ou à énergie positive.

⇒ Le PLU intègre une OAP spécifique sur la mobilité. Elle met en avant les itinéraires existants et ceux à créer et veille à la connexion entre les deux. Elle déploie en particulier le plan des itinéraires vélos à créer.

⇒ Le règlement permet la mutualisation des espaces de stationnement ainsi que le développement d'une offre de véhicules propres partagés (sous certaines conditions et si cela est justifié, la mise en place d'un tel dispositif pourra permettre de diminuer le nombre de places individuelles à réaliser).

⇒ Des emplacements réservés sont inscrits pour la création de cheminements pour les mobilités actives ou pour la création de nouvelles voies routières visant à désengorger la RD922.

⇒ Des emplacements réservés visent également à améliorer les voies actuelles et à créer des itinéraires plus confortables pour l'ensemble des usagers afin d'encourager les mobilités actives (rue du Houx : élargissement de la voie pour créer un itinéraire cyclable et des trottoirs plus larges).



## Transport

### ENJEUX COMMUNAUX

- ⇒ Développer des alternatives aux moyens de transports individuels, et motorisés, en particulier pour les courts trajets au sein de l'espace urbain.
- ⇒ Encourager les modes de déplacement doux au sein du village afin d'accompagner une transition énergétique progressive des habitudes de déplacements.
- ⇒ Tenter de capter des ménages habitant à l'extérieur et travaillant dans la commune en proposant une offre en logements, de surcroit plus adaptée à l'ensemble des parcours individuels.
- ⇒ Diversifier l'offre économique en permettant l'accueil de nouvelles activités et en développant le commerce de proximité, assurant une réponse aux besoins des habitants.
- ⇒ Accompagner l'évolution des conditions de travail (télétravail, coworking).

### NIV. D'ENJEU SUR LA COMMUNE

+++

### MARGE D'ACTION DU PLU

++

### CHOIX RETENUS PAR LE PLAN ET ÉVENTUELLES SOLUTIONS ALTERNATIVES ENVISAGÉES

- ⇒ Les OAP préconisent la création de cheminements doux et cherchent à minimiser la place de la voiture.
- ⇒ Les OAP et le règlement prévoient le renforcement de l'offre de stationnement en inscrivant des obligations en matière de stationnement sur les parcelles privatives à mais aussi sur l'espace public dans le cadre d'opérations d'ensemble notamment pour le stationnement des véhicules visiteurs afin de mieux partager l'espace public et de mieux valoriser les itinéraires piétons.
- ⇒ Le choix de limiter l'extension du tissu bâti et d'accueillir une partie des nouveaux logements au sein du tissu actuel participe à la volonté communale de favoriser et de promouvoir les déplacements doux. Dans ce même but, les zones de développement se situent en renforcement immédiat de l'enveloppe urbaine actuelle.
- ⇒ Plusieurs OAP visent à permettre le développement d'espaces publics de qualité, à favoriser les liens entre les espaces par des itinéraires qualitatifs et dépourvus de véhicules motorisés, à développer le commerce de proximité.
- ⇒ La création de nouveaux espaces à vocation économique (1AUX) vise à développer l'offre d'emplois sur la commune qui pourrait répondre à des actifs communaux actuels ou futurs.
- ⇒ Le PLU intègre une OAP spécifique sur la mobilité. Elle met en avant les itinéraires existants et ceux à créer et veille à la connexion entre les deux. Elle déploie en particulier le plan des itinéraires vélos à créer.
- ⇒ Le règlement permet la mutualisation des espaces de stationnement ainsi que le développement d'une offre de véhicules propres partagés (sous certaines conditions et si cela est justifié, la mise en place d'un tel dispositif pourra permettre de diminuer le nombre de places individuelles à réaliser).
- ⇒ Des emplacements réservés sont inscrits pour la création de cheminements pour les mobilités actives ou pour la création de nouvelles voies routières visant à désengorger la RD922.
- ⇒ Des emplacements réservés visent également à améliorer les voies actuelles et à créer des itinéraires plus confortables pour l'ensemble des usagers afin d'encourager les mobilités actives (rue du Houx : élargissement de la voie pour créer un itinéraire cyclable et des trottoirs plus larges).



## Risques naturels

## ENJEUX COMMUNAUX

- ⇒ Limiter l'imperméabilisation des sols.
- ⇒ Prendre en compte le risque de mouvements de terrains.

NIV. D'ENJEU  
SUR LA  
COMMUNE

++

MARGE  
D'ACTION DU  
PLU

+++

## CHOIX RETENUS PAR LE PLAN ET ÉVENTUELLES SOLUTIONS ALTERNATIVES ENVISAGÉES

- ⇒ Mise en place de dispositions réglementaires pour limiter l'imperméabilisation des sols : coefficient d'espace vert à maintenir selon les zones, gestion des eaux pluviales obligatoire à la parcelle...
- ⇒ Pour permettre le libre écoulement des eaux, le règlement demande à ce que les clôtures pleines (murs, murets, grillages aux mailles resserrées ou torsadées) prévoient des découpes à proximité du sol.
- ⇒ Le règlement a mis en place des dispositions particulières pour les secteurs soumis aux risques de mouvement de terrain.

## Risques industriels et technologiques

## ENJEUX COMMUNAUX

- ⇒ Prévenir les risques et limiter l'exposition des biens et des personnes aux risques.

NIV. D'ENJEU  
SUR LA  
COMMUNE

+++

MARGE  
D'ACTION DU  
PLU

++

## CHOIX RETENUS PAR LE PLAN ET ÉVENTUELLES SOLUTIONS ALTERNATIVES ENVISAGÉES

- ⇒ Aucune nouvelle zone à vocation résidentielle n'est prévue à proximité des zones de risque du PPRt.
- ⇒ Le règlement impose que l'installation d'activités est permise à condition de ne pas exposer les biens et personnes à des risques.

## Bruit

## ENJEUX COMMUNAUX

- ⇒ Limiter les personnes exposées aux nuisances sonores.
- ⇒ La future déviation de La Chapelle-en-Serval pourrait générer une zone de nuisance.

NIV. D'ENJEU  
SUR LA  
COMMUNE

+++

MARGE  
D'ACTION DU  
PLU

++

## CHOIX RETENUS PAR LE PLAN ET ÉVENTUELLES SOLUTIONS ALTERNATIVES ENVISAGÉES

- ⇒ Aucune nouvelle zone à vocation résidentielle n'est prévue à proximité de l'autoroute A1.
- ⇒ Les activités admises en zones résidentielles ne doivent pas créer de nuisances notamment sonores.

## Gestion des sites et paysages naturels et agricoles

### ENJEUX COMMUNAUX

- ⇒ Préserver l'identité paysagère identitaire de la commune.
- ⇒ Préserver les espaces boisés aussi bien que les espaces agricoles ouverts.
- ⇒ Sauvegarder les perspectives remarquables.
- ⇒ Assurer la bonne intégration paysagère des espaces urbains actuels et futurs.

NIV. D'ENJEU  
SUR LA  
COMMUNE

+++

MARGE  
D'ACTION DU  
PLU

+++

### CHOIX RETENUS PAR LE PLAN ET ÉVENTUELLES SOLUTIONS ALTERNATIVES ENVISAGÉES

- ⇒ Les espaces forestiers sont préservés par un classement en zone N qui ne permet que les activités qui sont liées à son exploitation ou son entretien. Ils sont également, pour certains, préservés par un classement en Espace Boisé Classé afin d'assurer leur pérennité, en particulier les garennes qui jalonnent l'espace agricole et qui servent de refuges au sein des corridors écologiques.
- ⇒ L'activité agricole est valorisée par un classement en zone A (agricole) et en secteur Ace (Agricole de corridor écologique) qui reconnaît la valeur agronomique des terres tout en préservant les sensibilités écologiques.
- ⇒ Le règlement a mis en place l'obligation de maintenir un pourcentage d'espace vert de pleine terre dans chacune des zones. Ce pourcentage est doublé d'un coefficient de biotope par surface (CBS) à respecter. Les coefficients sont adaptés à chaque type de zones et à leurs caractères paysagers. Ces espaces doivent permettre la préservation et la poursuite de la trame verte urbaine, mais aussi de limiter l'imperméabilisation des sols.
- ⇒ Les OAP inscrivent des exigences en matière de traitement des franges urbaines et d'insertion des constructions dans le paysage.
- ⇒ Un cône de vue a été inscrit sur l'entrée de ville Est afin d'assurer sa préservation. A l'intérieur de celui-ci, la construction est réglementée et doit respecter des prescriptions particulières notamment en terme de hauteur afin de préserver les perspectives sur l'église.
- ⇒ Le règlement intègre en annexe la liste des essences végétales préconisées ainsi que la liste des essences végétales interdites. Un renvoi à ces annexes est fait depuis le corps du règlement de chaque zone.
- ⇒ Le PLU protège et développe les zones de jardins familiaux (Nj) qui répondent aussi à un élément de la trame verte. En limite de zone AU, ils doivent permettre une transition douce entre espace urbain et espace agricole et créer une frange paysagère de qualité.

## Consommation de l'espace et gestion des espaces urbains

### ENJEUX COMMUNAUX

- ⇒ Valoriser les potentialités identifiées au sein de l'espace urbain actuel.
- ⇒ Limiter la consommation foncière et l'étalement urbain.
- ⇒ Choisir un développement urbain qui saura rester cohérent avec l'existant, apporter de la cohésion et limiter l'étirement de l'agglomération.

NIV. D'ENJEU  
SUR LA  
COMMUNE

+++

MARGE  
D'ACTION DU  
PLU

+++

### CHOIX RETENUS PAR LE PLAN ET ÉVENTUELLES SOLUTIONS ALTERNATIVES ENVISAGÉES

- ⇒ La plupart des ensembles fonciers repérés dans le tissu urbain pouvant faire l'objet d'une densification font l'objet d'OAP afin d'optimiser et d'organiser l'évolution du tissu urbain. Ces OAP préconisent une densité et un nombre de logements à réaliser en cohérence avec les objectifs portés par le PADD.
- ⇒ Les zones AU comme les secteurs de densification sont couvertes par des OAP qui visent à proposer une optimisation du foncier et à limiter la surconsommation foncière. Elles préconisent également des densités moyennes à respecter et un nombre de logements attendus.
- ⇒ Le choix des zones à urbaniser s'est porté sur des secteurs en renforcement immédiat de l'agglomération et pouvant facilement être liés à des polarités communales. Les OAP visent à assurer ces coutures urbaines.



## Patrimoine

### ENJEUX COMMUNAUX

⇒ Protéger et mettre en valeur le patrimoine bâti comme végétal.

NIV. D'ENJEU  
SUR LA  
COMMUNE

++

MARGE  
D'ACTION DU  
PLU

++

### CHOIX RETENUS PAR LE PLAN ET ÉVENTUELLES SOLUTIONS ALTERNATIVES ENVISAGÉES

- ⇒ Le PLU prévoit des zones spécifiques propres à chaque type de tissus bâtis (UA, UB, UC, UF...) et un règlement adapté afin de maintenir les caractères différentiels des tissus. En particulier, la révision a permis de réajuster les règles de prospect et de hauteur de chacune des zones.
- ⇒ Les OAP veillent à proposer des projets en cohérence avec les tissus urbains dans lesquels elles s'inscrivent ou ceux présents à proximité afin d'assurer leur insertion future.
- ⇒ Le dispositif réglementaire veille à préserver, au titre des article L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme les éléments du patrimoine bâti et du patrimoine végétal : bâtiments, ensemble de bâtiments, haies, arbres isolés, jardins, murs de clôture, cône de vue... Ces éléments font l'objet d'une annexe spécifique (pièce 5bis) et de mesures de protections particulières adaptées à chaque type d'élément.
- ⇒ Les articles relatifs aux caractéristiques architecturales et paysagères des constructions et aux clôtures ont été renforcés afin de veiller à l'insertion des constructions dans l'environnement bâti existant de chacune des zones et de préserver les caractères urbains de la commune. Un cahier de recommandations architecturales et paysagères réalisé par le PNR a été disposé en annexe du règlement.
- ⇒ Le règlement intègre en annexe la liste des essences végétales préconisées ainsi que la liste des essences végétales interdites. Un renvoi à ces annexes est fait depuis le corps du règlement de chaque zone.
- ⇒ Pour assurer le maintien d'une cohérence avec le site et la préservation des caractères identitaires, les OAP formulent des prescriptions en matière de conservation et de mise en valeur du patrimoine local.

## Déchets

### ENJEUX COMMUNAUX

⇒ Inciter la population à recycler les déchets ménagers et à réduire leur production.

NIV. D'ENJEU  
SUR LA  
COMMUNE

+

MARGE  
D'ACTION DU  
PLU

+

### CHOIX RETENUS PAR LE PLAN ET ÉVENTUELLES SOLUTIONS ALTERNATIVES ENVISAGÉES

- ⇒ Il n'y pas d'actions spécifiques que le PLU puisse mettre en place pour agir sur la thématique de réduction de la production de déchets.

## Eau destinée à la consommation humaine

### ENJEUX COMMUNAUX

- ⇒ Une ressource en eau à préserver.
- ⇒ Une ressource qui doit être suffisante pour l'accueil des nouveaux logements.

NIV. D'ENJEU  
SUR LA  
COMMUNE

++

MARGE  
D'ACTION DU  
PLU

++

### CHOIX RETENUS PAR LE PLAN ET ÉVENTUELLES SOLUTIONS ALTERNATIVES ENVISAGÉES

- ⇒ Le développement urbain prévu s'est fait en cohérence avec la capacité des équipements existants ou futurs prévus.

## Eaux pluviales

### ENJEUX COMMUNAUX

- ⇒ Assurer une gestion des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle des opérations et tendre vers le zéro rejet.
- ⇒ Limiter le risque face au phénomène de ruissellement.

NIV. D'ENJEU  
SUR LA  
COMMUNE

+++

MARGE  
D'ACTION DU  
PLU

+++

### CHOIX RETENUS PAR LE PLAN ET ÉVENTUELLES SOLUTIONS ALTERNATIVES ENVISAGÉES

- ⇒ Mise en place de dispositions réglementaires pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer l'infiltration des eaux pluviales : coefficients minimaux d'espace vert à maintenir selon les zones, gestion des eaux pluviales obligatoire à la parcelle...
- ⇒ Les OAP dans leurs préconisations, s'assurent de la prise en compte de la dimension pluviale et de la gestion des eaux dans les futures opérations.
- ⇒ Le règlement impose la végétalisation ainsi que l'utilisation de matériaux perméables pour la réalisation des aires de stationnement en surface (aire de plus de 6 place).
- ⇒ Pour permettre le libre écoulement des eaux, le règlement demande à ce que les clôtures pleines (murs, murets, grillages aux mailles resserrées ou torsadées) prévoient des découpes à proximité du sol.

## Eaux usées

### ENJEUX COMMUNAUX

- ⇒ Assurer des systèmes non collectifs aux normes en vigueur.
- ⇒ Assurer le raccordement au réseau collectif.

NIV. D'ENJEU  
SUR LA  
COMMUNE

+

MARGE  
D'ACTION DU  
PLU

+

### CHOIX RETENUS PAR LE PLAN ET ÉVENTUELLES SOLUTIONS ALTERNATIVES ENVISAGÉES

- ⇒ Le règlement impose le raccordement au système collectif.



## Eaux superficielles

### ENJEUX COMMUNAUX

⇒ Réduction des risques de rejets et de pollutions dans le milieu récepteur naturel. Les eaux usées et pluviales peuvent notamment constituer une source de pollution dans le milieu naturel.

### NIV. D'ENJEU SUR LA COMMUNE

+

### MARGE D'ACTION DU PLU

+

### CHOIX RETENUS PAR LE PLAN ET ÉVENTUELLES SOLUTIONS ALTERNATIVES ENVISAGÉES

⇒ La commune ne compte pas de réseau hydrographique. Seul un ancien ru, en fossé et en partie recouvert, est présent en limite Est de la commune. Il est classé en zone A et Ace (Agricole de corridor écologique) et il est donc relativement préservé de toute urbanisation.

## Nature en ville

### ENJEUX COMMUNAUX

⇒ Préservation de la perméabilité du milieu urbain  
 ⇒ Préservation de la biodiversité dite "ordinaire"  
 ⇒ Préservation de la trame verte urbaine et des caractères paysagers en milieu urbain

### NIV. D'ENJEU SUR LA COMMUNE

+++

### MARGE D'ACTION DU PLU

++

### CHOIX RETENUS PAR LE PLAN ET ÉVENTUELLES SOLUTIONS ALTERNATIVES ENVISAGÉES

⇒ Au sein de l'espace urbain, des secteurs (jardins, talus, alignements d'arbres...) participant aux corridors intra-urbains sont protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Des prescriptions particulières visent à maintenir l'intégrité de ces espaces.

⇒ Le règlement a mis en place l'obligation de maintenir un pourcentage d'espace vert de pleine terre dans chacune des zones. Ce pourcentage est doublé d'un coefficient de biotope par surface (CBS) à respecter. Les coefficients sont adaptés à chaque type de zones et à leurs caractères paysagers. Ces espaces doivent permettre la préservation et la poursuite de la trame verte urbaine, mais aussi de limiter l'imperméabilisation des sols.

⇒ Les OAP inscrivent des exigences en matière de traitement des franges urbaines et d'insertion des constructions dans le paysage.

⇒ Un cône de vue a été inscrit sur l'entrée de ville Est afin d'assurer sa préservation. A l'intérieur de celui-ci, la construction est réglementée et doit respecter des prescriptions particulières notamment en terme de hauteur afin de préserver les perspectives sur l'église.

⇒ Le règlement intègre en annexe la liste des essences végétales préconisées ainsi que la liste des essences végétales interdites. Un renvoi à ces annexes est fait depuis le corps du règlement de chaque zone.

⇒ Dans l'ensemble des zones, la gestion des eaux pluviales à l'échelle de l'unité foncière ou de l'opération est obligatoire.

⇒ Le PLU protège et développe les zones de jardins familiaux (Nj) qui répondent aussi à un élément de la trame verte. En limite de zone AU, ils doivent permettre une transition douce entre espace urbain et espace agricole et créer une frange paysagère de qualité.

## Espaces naturels et biodiversité

## ENJEUX COMMUNAUX

- ⇒ Préservation des espaces naturels identifiés d'intérêt communautaire.
- ⇒ Préservation des écosystèmes de la trame verte.
- ⇒ Mise en valeur des espaces naturels identifiés.

NIV. D'ENJEU  
SUR LA  
COMMUNE

++

MARGE  
D'ACTION DU  
PLU

+++

## CHOIX RETENUS PAR LE PLAN ET ÉVENTUELLES SOLUTIONS ALTERNATIVES ENVISAGÉES

- ⇒ Les espaces forestiers sont préservés par un classement en zone N qui ne permet que les activités qui sont liées à son exploitation ou son entretien. Ils sont également, pour certains, préservés par un classement en Espace Boisé Classé afin d'assurer leur pérennité, en particulier les garennes qui jalonnent l'espace agricole et qui servent de refuges au sein des corridors écologiques.
- ⇒ Les corridors écologiques repérés sont protégés par un classement en zone N, complété par un secteur Ace quand ils traversent une zone agricole. Ce classement permet de reconnaître la valeur agronomique des terres mais ne permet pas la construction de nouvelles exploitations. Les constructions d'intérêt général ou liées aux services publics sont autorisées à condition d'être compatibles avec les sensibilités écologiques et paysagères du secteur. Le classement Ace permet une continuité du classement des corridors avec la commune voisine de La Chapelle-en-Serval.
- ⇒ Au sein de l'espace urbain, des secteurs (jardins, talus, alignements d'arbres...) participant aux corridors intra-urbains sont protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Des prescriptions particulières visent à maintenir l'intégrité de ces espaces.



# EXPOSÉ DES PRINCIPES DE DÉLIMITATION DES ZONES

## Généralités

Conformément à l'article L151-9, le PLU peut découper le territoire communal en 4 types de zones distinctes, auxquelles correspond un règlement composé de 16 articles :

*« Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger. Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire. Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées. »*

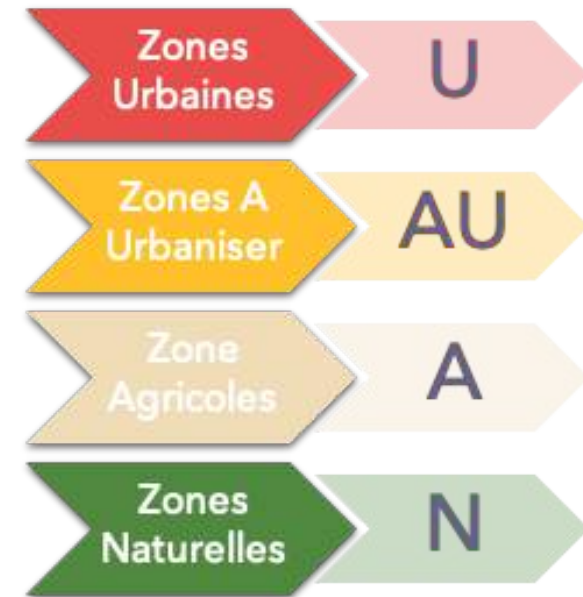
- Les zones urbaines : U (Art. R151-18 du Code de l'Urbanisme)

*« [...] Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »*

- Les zones à urbaniser : AU (Art. R151-20 du Code de l'Urbanisme)

*« [...] Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.*

*Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »*





- Les zones agricoles : A (Art. R151-22 du Code de l'Urbanisme)  
*« [...] Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »*
  
- Les zones naturelles : N (Art. R151-24 du Code de l'Urbanisme)  
*« [...] Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*
  - 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;*
  - 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;*
  - 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels,*
  - 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;*
  - 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »*

Chaque zone peut être subdivisée en secteurs afin de préciser des règles spécifiques.



# EXPOSÉ DES PRINCIPES DE DÉLIMITATION DES ZONES

## Délimitation détaillée des zones urbaines

### La zone UA

#### Description et vocation de la zone

La zone UA correspond au noyau ancien et à la centralité du village. Elle s'inscrit autour du carrefour de la Bergerie : au nord, rue de la liberté et rue Pasteur ; à l'Ouest, rue Jean-Jaurès ; à l'Est, rue du Houx et au Sud, Grande rue.

La zone UA doit permettre de répondre aux objectifs définis par le PADD comme :

- Répondre aux besoins quotidiens des habitants, en particulier en matière de commerces et de services,
- Satisfaire à la diversité des parcours résidentiels,
- Maintenir la croissance démographique,
- Conforter la fonction de pôle d'emplois du territoire,
- Poursuivre la valorisation du coeur de village et notamment de la Grande Rue,
- ...

#### Objectifs réglementaires associés

La zone UA est caractérisée par une architecture traditionnelle construite majoritairement sur l'alignement de la rue. Le règlement tente de maintenir ces organisations traditionnelles même s'il n'existe pas véritablement de continuités bâties, ni de fronts urbains caractéristiques.

En tant que zone principale et ancienne, la zone UA doit notamment :

- Assurer la mixité des fonctions, en autorisant les habitations, mais aussi l'ensemble des activités compatibles avec la vocation résidentielle, afin de garder et de rapprocher les lieux de vie et d'emploi, mais aussi de garder une dynamique de cœur de village,
- Favoriser les déplacements doux en offrant une zone fonctionnelle mixte,
- Maintenir une trame verte urbaine et assurer une gestion des eaux pluviales en imposant des espaces verts de pleine terre,
- Sauvegarder les caractères patrimoniaux et identitaires de la commune,
- Assurer que la réalisation de nouveaux logements dans l'existant, par changement de destination ou en densification, se fera en cohérence avec le tissu urbain existant,
- Assurer le respect des objectifs de mixité sociale.



VUE D'ENSEMBLE DES ESPACES CLASSÉS EN ZONE UA

## Principales évolutions du règlement graphique par rapport au document précédemment en vigueur

### Restructuration des zones UA et UB

Le PLU précédemment en vigueur avait déjà proposé un classement UA et UB visant à différencier la zone ancienne des extensions agglomérées, plus récentes. Ce classement visait peut-être également à différencier l'habitat plus dense de cœur de bourg, des zones pavillonnaires.

Cependant, dans les faits, ni le découpage du règlement graphique, ni le règlement écrit ne différençait véritablement ces deux zones. Par exemple, la même hauteur était permise en zone UA et en zone UB. Or, Survilliers possède bien des tissus différentiels avec chacun des caractères qui leur sont propres et que la municipalité souhaite voir préservés. En effet, avec la pression foncière montante des dernières années, la commune se retrouve avec des projets de densification importants, avec des hauteurs proposant du R+2 dans des secteurs pavillonnaires où la plupart des constructions ne dépassent pas le R+1.

La volonté communale à travers cette révision a donc été de mieux différencier la zone UA de la zone UB et d'y associer un règlement adapté visant à maintenir les caractères, ambiances et qualité de chacune des zones.

Ainsi, la zone UA devient vraiment la zone centrale, dense et mixte, tandis que la zone UB doit maintenir un tissu principalement résidentiel et aux formes pavillonnaires (même si une densité mesurée peut y être acceptée).

La délimitation des zones évolue donc en ce sens :

- ❶ Le secteur de la rue du Houx, caractérisé par un tissu dense de maisons accolées ou de grandes propriétés anciennes, et très proche du bourg, intègre la zone UA,
- ❷ Autour de la rue d'Enfresne et de la rue Maréchal, le tissu urbain est majoritairement pavillonnaire. Il est donc reclassé en zone UB.
- ❸ Rue de la liberté, trois pavillons précédemment en zone UA sont reclassés dans la zone UB.
- ❹ La zone UA s'enrichit de l'opération située Impasse de la porte des champs, qui a été urbanisée sous le PLU précédent (zone AU).
- ❺ La zone UA est étendue sur l'arrière de la rue Pasteur, sur une zone précédemment classée en N (Se reporter aux justifications de la zone N).
- ❻ La parcelle d'accès à la future zone de la Cour aux Blés (actuellement accès d'un entrepôt loué à une entreprise du bâtiment) était classée en zone Naturelle avec le reste du parc de la mairie. Il s'agit là d'une erreur matérielle du précédent document. La parcelle réintègre la zone UA à laquelle elle appartient.

## AVANT



## APRES



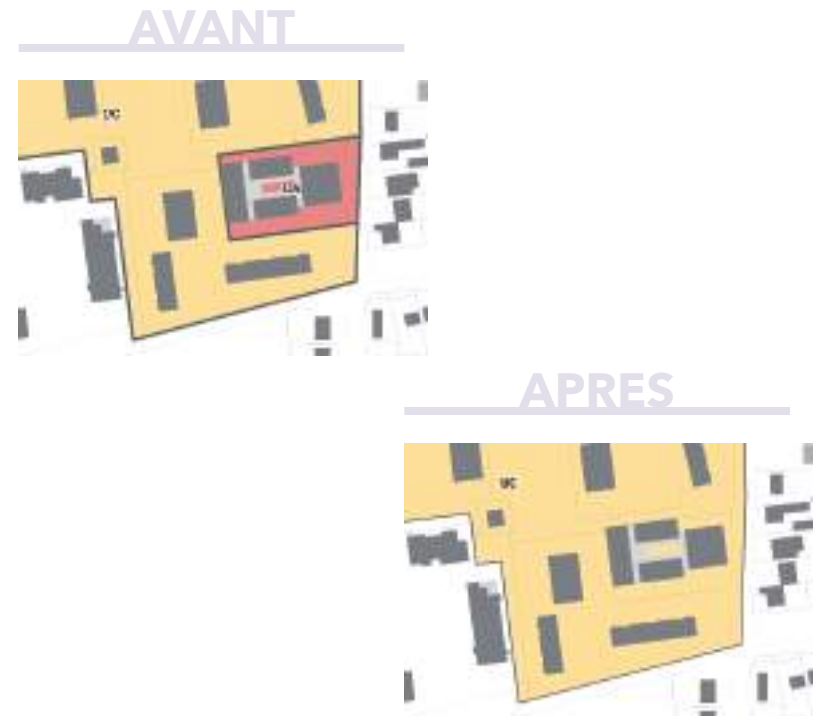
### Nouveau projet pour le centre commercial du Colombier

Bien que très apprécié des habitants pour son offre commerciale, le centre commercial du Colombier manque aujourd'hui de qualité et d'attractivité. Sa forme et son organisation ne sont plus au goût du jour et il manque d'ouverture sur le village. Par ailleurs, il se trouve de plus en plus excentré au regard du développement du village et donc moins apte à répondre aux besoins d'une partie de la population qui se tourne alors vers Fosses.

Un projet de nouvel espace commercial a vu le jour, en lieu et place de l'ancienne ferme de la Croix, au carrefour de la bergerie. Plus central, cet espace qui fait l'objet d'une réhabilitation et d'un projet d'aménagement ambitieux, proposera de nouvelles cellules commerciales pour les commerçants du Colombier. Plus ouvertes, mieux adaptées aux besoins actuels, plus lumineuses et regroupées autour d'une place type cour de ferme, nouvel espace de rencontres et de convivialité du village, ces nouvelles boutiques gagneront en attractivité.

L'ancien centre commercial quant à lui fera l'objet d'un projet de logements dans lequel seront tout de même conservées quelques cellules commerciales en RDC.

Son classement en zone UA n'est donc plus nécessaire et le secteur intègre donc la zone UC attenante, qui permettra la mixité fonctionnelle et une construction cohérente avec le reste de l'environnement bâti.



## La zone UB

### Description et vocation de la zone

La zone UB représente les extensions résidentielles réalisées en continuité de la zone UA ; celle-ci présente une vocation dominante d'habitat mais autorise néanmoins une mixité fonctionnelle des constructions sous conditions d'être compatible avec l'environnement résidentiel de la zone. La zone UB n'a pas vocation à recevoir la même densité qu'en zone UA et présente moins de possibilités d'évolution au regard de son tissu essentiellement pavillonnaire.

Néanmoins, elle doit participer aux objectifs du PADD comme l'accueil de nouveaux logements, l'optimisation de la ressource foncière en permettant des possibilités de densification tout en maintenant une trame verte urbaine qui respectera notamment l'identité de ces quartiers.

La zone UB concernent les tissus urbains récents, issus de la périurbanisation et souvent réalisés sous forme d'opérations d'ensemble. Elle comprend toute la partie Ouest du village autour de la rue de la gare et du chemin des Essarts. Elle concerne également les extensions Nord de la rue de la liberté et de la rue Pasteur ainsi que l'Est de la Grande Rue (rue d'Enfresne, rue Maréchal).

### Objectifs réglementaires associés

Secteur principalement résidentiel, la zone UB permet néanmoins une mixité fonctionnelle. Ainsi, peuvent y coexister, généralement en ordre discontinu, de l'habitat, des équipements, des services et des commerces, si ceux-ci sont parfaitement intégrés dans leur environnement et de façon limitée.

### Principales évolutions du règlement graphique par rapport au document précédemment en vigueur

#### Restructuration des zones UA et UB

Se reporter à la zone UA.

#### Déclassement de la maison médicale

Inaugurée en 2021, la maison médicale a pris place rue de la liberté dans une dent creuse. Elle intègre désormais la zone d'équipements, UF.

#### Intégration de la crèche

Située rue de la gare, à l'Ouest de la commune, la commune possède une grande parcelle où se situe actuellement la crèche (en bordure de rue) et une ruine (en fond de parcelle). La commune envisage de déplacer la crèche pour la rapprocher des autres équipements et pour qu'elle bénéficie d'une meilleure accessibilité. La parcelle intègre une réflexion globale sur ce secteur qui vise à créer une opération d'aménagement qui créerait le lien entre le tissu urbain existant et le projet de la Fosse Hersent jusqu'alors déconnecté du reste du tissu. Afin de donner plus de souplesse, à terme, pour l'aménagement de ce secteur, il est sorti de la zone d'équipements (UF) et intègre la zone UB. Il fait l'objet d'une OAP.



VUE D'ENSEMBLE DES ESPACES CLASSÉS EN ZONE UB





## La zone UC

### Description et vocation de la zone

La zone UC représente les extensions résidentielles réalisées en continuité de la zone agglomérée et sous forme d'opération d'habitat collectif. Cette forme urbaine particulière et spécifique a certains secteurs de la commune a justifié la mise en place d'une zone spécifique.

Cette zone présente une vocation dominante d'habitat mais autorise néanmoins une mixité fonctionnelle conditions d'être compatible avec l'environnement résidentiel de la zone.

Tout comme la zone UB, elle participe aux objectifs du PADD visant à l'accueil de nouveaux logements spécifiques de ces zones et de préserver les qualités actuelles. En particulier, cette zone est impactée par les objectifs de conservation de la qualité de l'entrée de ville Est.

La zone UC se situe au Nord de la commune. Il s'agit de trois opérations distinctes : Le Colombier (Nord-ouest), le Jardin Frémin (Nord-est) et les Grands Prés (Est).

Les Grands Prés font l'objet d'un sous-secteur spécifique (UC1). Un second sous-secteur, UC2, a été délimité dans le Colombier et vise à permettre la revalorisation d'une parcelle.

### Objectifs réglementaires associés

Secteur principalement résidentiel, la zone UC permet néanmoins une mixité fonctionnelle. Ainsi, peuvent y coexister, de l'habitat, des équipements, des services et des commerces, si ceux-ci sont parfaitement intégrés dans l'environnement résidentiel.

La zone UC doit également permettre de répondre aux objectifs de mixité sociale.

### Principales évolutions du règlement graphique par rapport au document précédemment en vigueur

#### Intégration du centre commercial du Colombier

Se reporter à la zone UA.

#### Création du secteur UC1

La création de ce sous secteur découle principalement de la mise en place des règles de mixité sociale. En effet, la règle générale permet de maintenir une diversité de l'offre en imposant un pourcentage minimal mais aussi maximal de logements à vocation aidée. Or le site des Grands Prés est exclusivement composé de logements aidés. La règle a dû être adaptée en conséquence.

Par ailleurs, et pour conserver la qualité de ces secteurs situés en entrée de ville, des règles de hauteur différentes des autres sites ont été définies, en complément des dispositions de préservation du cône de vue. Cependant, la délimitation de la zone est restée strictement la même.

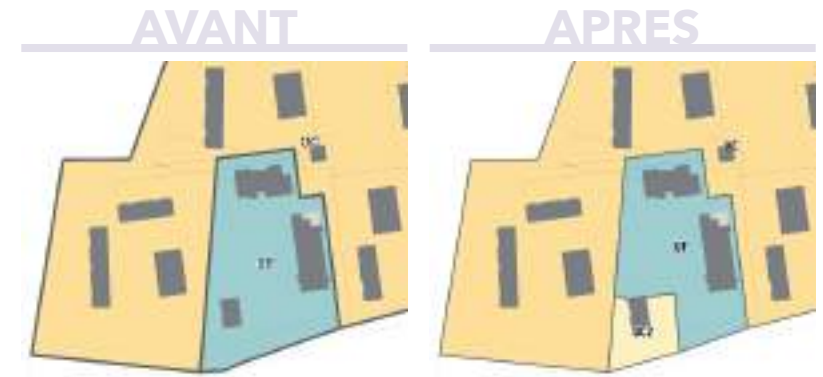


### Création du sous-secteur UC2

Ce sous-secteur vise à permettre la revalorisation de cette parcelle communale en bordure du Colombier. Afin de permettre un éventuel projet de nouveau bâtiment sur ce site, les règles d'implantation ont dû être adaptées à cette petite parcelle.

En effet, les règles générales qui sont adaptées pour de grandes parcelles accueillant de l'habitat collectif sont apparues trop contraignantes pour ce petit espace en particulier le recul par rapport aux limites, à la voie...

Cet espace à vocation d'habitat n'ayant pas vocation à rester dans la zone d'équipements, il a été choisi de le reclasser dans le secteur UC et avec des règles adaptées, entraînant alors la création du sous-secteur UC2.



## La zone UF

### Description et vocation de la zone

La zone UF est une zone dédiée aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Elle comprend aujourd'hui plusieurs secteurs répartis dans l'ensemble du territoire urbain. On note un grand secteur qui se déploie du centre vers l'Est et qui regroupe (école, équipements sportifs, espaces culturels, église...) ainsi qu'au centre-nord également, le secteur autour de la mairie et des autres équipements sportifs.

Les autres secteurs, détachés, regroupent, au nord, les écoles et la maison médicale. Le secteur isolé au sud-ouest concerne un réservoir d'eau potable.

Elle comporte un sous-secteur UF1 pour le futur centre technique municipal.

La zone UF doit répondre à l'objectif du PADD qui vise à répondre aux besoins quotidiens des habitants.

### Objectifs réglementaires associés

Le règlement vise à maintenir la spécificité de cette zone à vocation d'équipements et de permettre l'accueil de nouvelles structures.

### Principales évolutions du règlement graphique par rapport au document précédemment en vigueur

#### Restructuration du secteur de la crèche (reclassement en zone UB)

Se reporter aux justifications de la zone UB.

#### Détachement d'une parcelle de logements (reclassement en zone UC)

Se reporter aux justifications de la zone UC.

#### Intégration de la maison médicale

Se reporter aux justifications de la zone UB.

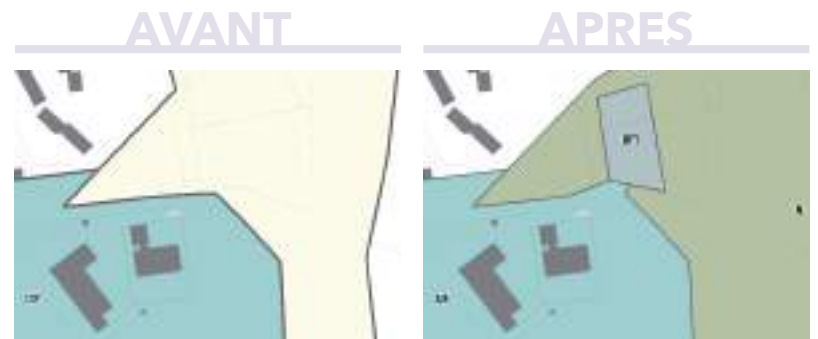
#### La réalisation du nouveau centre technique municipal

Actuellement situé rue de la liberté dans des dépendances du manoir qui accueille la mairie, les services techniques se trouvent à l'étroit et dans des bâtiments de moins en moins adaptés aux besoins de la commune. La commune envisage donc la création d'un nouveau centre technique municipal (CTM) mais elle n'avait pour cela que peu de choix d'implantation au regard de son cahier des charges (éloignement des zones d'habitation, facilité d'accès, emprise pour un nouveau bâtiment avec du terrain pour le stockage, parcelle communale...).

Son choix s'est alors porté sur un terrain actuellement en friche situé en bordure Est du village, à proximité des équipements sportifs. Facile d'accès et à l'écart des habitations, cette zone pourra recevoir les nouveaux équipements municipaux. Pour permettre leur réalisation, un sous-secteur UF1 a été délimité.



VUE D'ENSEMBLE DES ESPACES CLASSÉS EN ZONE UF





## La zone UX

### Description et vocation de la zone

La zone UX est la zone qui regroupe les sites à vocation économique.

Contrairement aux autres zones urbaines, elle ne répond pas au principe de mixité fonctionnelle à l'échelle de la zone mais à l'échelle de la commune. Car la mise en place de zones dédiées aux activités permet de maintenir et développer l'emploi sur la commune, en offrant aux activités économiques les conditions nécessaires à leur maintien tout en limitant l'exposition des zones résidentielles aux nuisances et aux risques.

La zone UX permet en particulier au PLU de répondre à l'objectif du PADD : « Conforter la fonction de pôle d'emplois du territoire ».

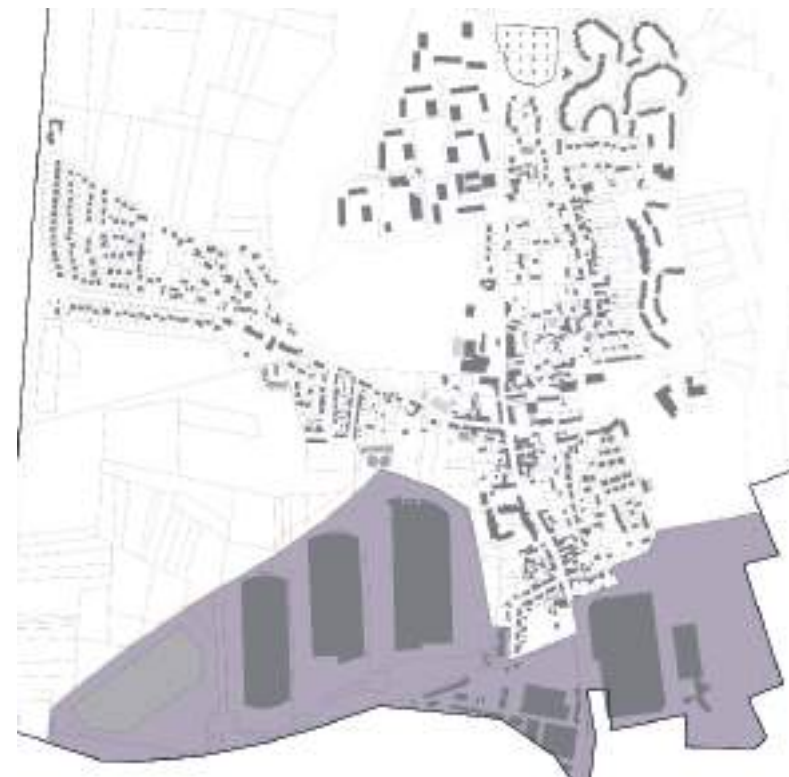
Elle se déploie sur tout le Sud du territoire communal et inclue notamment le parc d'activités logistiques de la Porte des Champs et la Cartoucherie.

### Objectifs réglementaires associés

Le règlement vise à offrir les conditions du maintien et d'évolution des activités ainsi qu'à renforcer les secteurs d'activités existants en permettant l'accueil de nouvelles entreprises.

### Principales évolutions du règlement graphique par rapport au document précédemment en vigueur

Il n'y a eu aucune modification du périmètre des zones UX.



VUE D'ENSEMBLE DES ESPACES CLASSÉS EN ZONE UX

## Délimitation détaillée des zones A Urbaniser

Les zones AU sont des zones à caractère naturel, destinées à accueillir à court, moyen ou long terme une partie du développement de la commune. Leur urbanisation doit faire l'objet d'une organisation cohérente.

Les secteurs disposant d'une capacité suffisante en matière de voirie et de réseaux en périphérie et restant cohérents avec la capacité des équipements, notamment les écoles pour les secteurs résidentiels, sont classés en zone 1AU. Ils sont urbanisables à court et moyen terme. A contrario, ceux qui ne répondent pas à ces critères, sont urbanisables à long terme, lorsque les équipements, voiries et réseaux seront en capacité de recevoir l'urbanisation prévue. Ce sont les secteurs classés en 2AU. Ils ne pourront être ouverts à l'urbanisation qu'après une décision du Conseil Municipal et une procédure de modification du PLU.

### Les zone 1AU

#### Description et vocation de la zone

Les zones 1AU correspondent aux extensions urbaines du village. A vocation essentiellement résidentielle, elles doivent permettre l'accueil d'une partie des futurs logements prévus par le PLU.

Elles répondent aux objectifs de développement du PADD comme :

- Assurer une offre en logements diversifiée et répondant à la multiplicité des parcours résidentiels ainsi qu'aux objectifs de mixité sociale,
- Renforcer le maillage de circulations douces,
- Renforcer l'enveloppe urbaine actuelle et assurer des densités permettant de participer à l'effort collectif de modération de consommation d'espace.
- Assurer les liens entre le tissu actuel et les projets à venir,
- Refuser la création d'enclaves,
- Participer à la lutte contre le changement climatique,
- ...

Les zones 1AU sont immédiatement ouvertes à l'urbanisation. Déjà prévues pour la plupart au PLU précédent, elles ont, pour certaines, fait l'objet de projet d'aménagement et sont en cours de réalisation. C'est le cas pour la zone 1AU à l'Ouest du vaste projet de la Fosse Hersent. Et pour une partie (la moitié Sud), de la zone située en arrière du bourg entre l'impasse de la Porte des Champs et la rue des Bouviers.

La zone 1AU possède un sous-secteur 1AU1, créé à l'occasion de la présente révision.

Les zones sont toutes encadrées par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).



## Objectifs réglementaires associés

Le dispositif réglementaire vise à répondre aux objectifs de logements portés par le PADD, à composer une offre en logements diversifiée mais aussi à maintenir une trame verte et une aération du bâti en cohérence avec le tissu actuel.

Ces zones doivent aussi participer à répondre aux objectifs de mixité sociale.

## Principales évolutions du règlement graphique par rapport au document précédemment en vigueur

### Intégration des secteurs déjà urbanisés en zone U

Se reporter aux justifications de la zone UA.

### Création d'une liaison entre le projet de la Fosse Hersent et le tissu urbain actuel

Le projet de la Fosse Hersent (quartier avec une gendarmerie, de nouveaux logements et de nouvelles activités), situé en limite avec Fosses, à l'Ouest du territoire, a été défini sans créer aucun liens avec le tissu urbain de Survilliers. En particulier, sa limite Est s'arrête nette, à quelques mètres seulement du reste du village, empêchant toutes connexions, mêmes douces, avec le reste du tissu. Ce nouveau quartier était donc voué à vivre en impasse, uniquement tourné sur lui-même posant la question de l'intégration future de ses nouveaux habitants dans la vie de village. De plus, cela créait un délaissé agricole de près de 5 000m<sup>2</sup>, enclavé et presque inexploitable.

Dans son PADD, la commune s'est notamment fixé comme objectif de limiter les enclaves et de veiller à la création de coutures urbaines de qualité entre anciens et nouveaux quartiers. Prenant appui sur une parcelle communale initialement classée en zone d'équipement (UF) puisqu'elle accueille aujourd'hui la crèche vouée à déménager, le présent PLU vient étendre le tissu urbain sur les 5 000m<sup>2</sup> laissés initialement de côté afin de créer un lien entre le projet de la Fosse Hersent et le reste du village. Le tissu urbain présentera ainsi une cohérence et une continuité permettant aux futures habitants de s'intégrer au village.

Les nouveaux logements qui y seront créés s'inscriront dans la continuité du projet actuel de la Fosse Hersent avec une densité similaire. Ils devront cependant maintenir les caractères de la zone UB en termes implantation et de hauteur créant ainsi une transition entre les deux secteurs. C'est pourquoi, le secteur 1AU1 a été créée.

## AVANT



## APRES



## La zone 1AUX

### Description et vocation de la zone

La zone 1AUX est la zone qui doit permettre l'accueil de futures activités économiques.

Comme la zone UX, elle doit permettre de répondre à l'objectif du PADD : « Conforter la fonction de pôle d'emplois du territoire ».

Elle fait partie du projet de la Fosse Hersent et se situe en bordure de la RD317.

### Objectifs réglementaires associés

Le dispositif réglementaire vise à permettre l'accueil de nouvelles activités. La commune ne souhaitant plus développer les activités logistiques qui occupent déjà une grande partie de son territoire, elle privilégie ici les plus petites unités, vectrices d'emplois et de dynamisme. C'est pourquoi le règlement limite la destination "entrepôts" au profit des autres destinations à vocation d'activités.

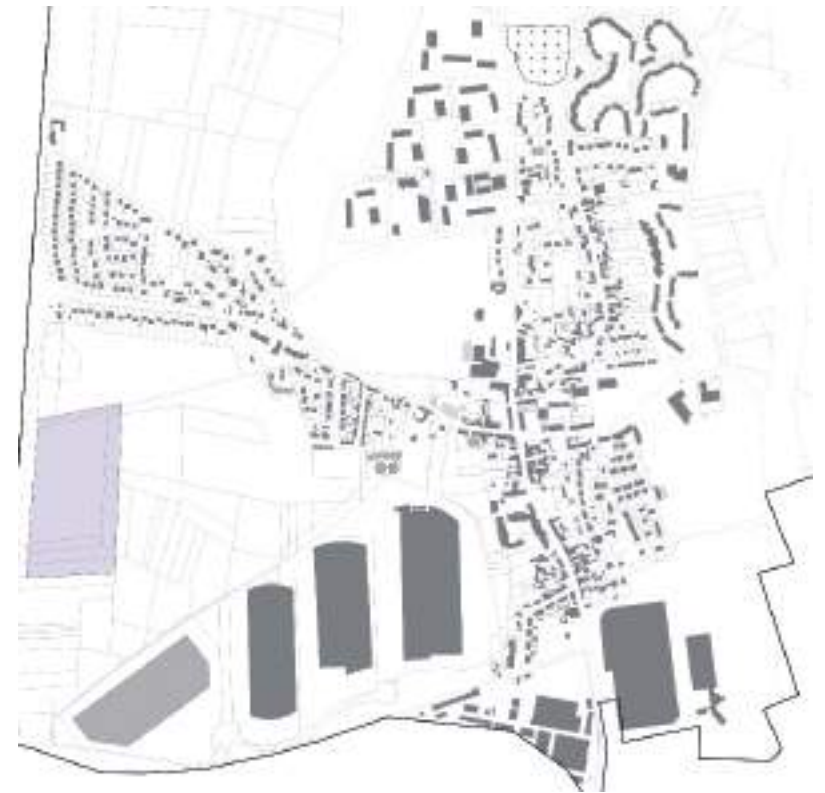
### Principales évolutions du règlement graphique par rapport au document précédemment en vigueur

#### Réduction de la zone

La délimitation inscrite dans le PLU précédent reprenait l'ensemble du périmètre d'études initial.

Au cours de la définition du projet et des études associées, en particulier les études d'impact, le projet a évolué et a notamment été réduit pour limiter l'impact sur les terres agricoles.

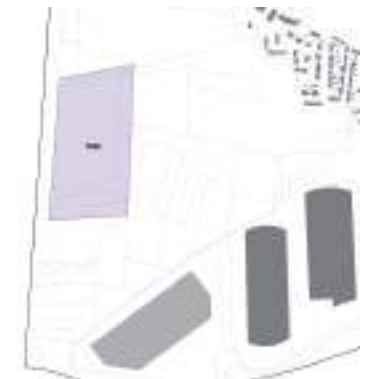
C'est donc la partie économique qui a été réduite de moitié.



VUE D'ENSEMBLE DES ESPACES CLASSÉS EN ZONE 1AUX

AVANT

APRES



## La zone 2AU

### Description et vocation de la zone

Cette zone d'urbanisation future doit permettre l'accueil d'activités à vocation agro-économique. Elle vise la création de petites unités en lien avec la valorisation et le développement de l'agriculture périurbaine, les circuits-courts, l'agroalimentaire innovant, la transformation et la mise en valeur de produits locaux...

C'est un projet qui nécessite encore d'être approfondi c'est pourquoi il intègre une zone 2AU. Par ailleurs la zone choisie, située entre le parc logistique et la zone résidentielle n'est actuellement pas accessible. Une nouvelle voie devra être réalisée pour en assurer la desserte.

Cette zone doit permettre de répondre aux objectifs du PADD de développement des emplois, de valorisation de l'activité agricole mais aussi à cette volonté communale d'ouvrir la réflexion sur l'avenir de l'agriculture dans les territoires périurbains.

### Objectifs réglementaires associés

La zone 2AU ne possède pas de règlement à ce stade. Celui-ci sera réalisé, en cohérence avec le projet qui sera défini, et intégré au PLU lors de la procédure de modification.

### Principales évolutions du règlement graphique par rapport au document précédemment en vigueur

#### Création de la zone

Cette zone 2AU fait partie intégrante du nouveau projet communal porté par la présente révision du PLU.

Elle se situe à l'Ouest du tissu urbain, en arrière de l'impasse de la porte des champs. Elle est bordée au Sud par le parc d'activités logistiques du même nom, et au nord par le réservoir d'eau potable de la rue Charles Gabel.



VUE D'ENSEMBLE DES ESPACES CLASSÉS EN ZONE 2AU



## Délimitation détaillée des zones Agricoles et Naturelles

### La zone A

#### Description et vocation de la zone

La zone A est composée de terrains qui sont équipés ou non et utilisés à des fins agricoles. Elle est donc destinée à protéger ces sites en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique. Ainsi, seules les constructions à usage agricole, ainsi que les installations liées et nécessaires à l'activité et les habitations des exploitants sont admises.

Bien que ne possédant plus de siège agricole, c'est une activité historique et encore aujourd'hui importante dans l'économie.

Elle participe à l'économie locale que le projet communal souhaite pérenniser. Par ailleurs, le projet affiche également sa volonté d'« Œuvrer à une nouvelle agriculture », un enjeu fort qui vise aussi à valoriser cette activité de plus en plus menacée dans les zones périurbaines. La zone A doit aussi permettre de répondre aux enjeux de préservation des corridors écologiques et de préservation du paysage.

La zone agricole de Survilliers se répartie sur tout le pourtour de l'agglomération, elle, qui occupe l'espace central.

Elle compte un sous-secteur Ace, qui reconnaît la valeur agronomique des terres mais ne permet pas l'accueil de nouvelles constructions afin de préserver les corridors écologiques recensés.

#### Objectifs réglementaires associés

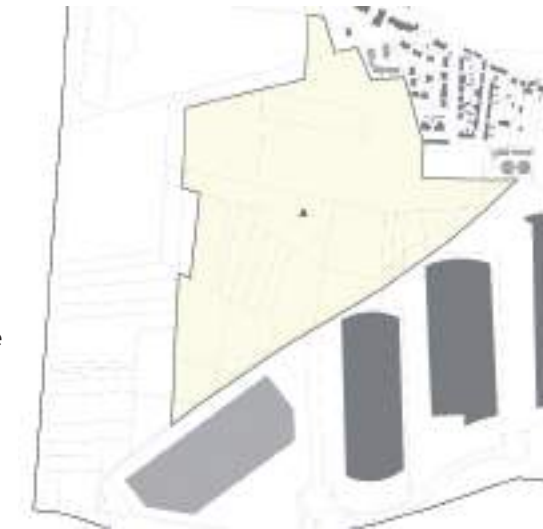
En zone A, les objectifs réglementaires sont d'assurer l'évolution des activités agricoles, de permettre l'accueil éventuel de nouvelles exploitations, de protéger les paysages identitaires de la commune et d'éventuellement, admettre les équipements d'intérêt général nécessaire au bon fonctionnement de la commune.

Le secteur Ace vise quant à lui la préservation des corridors écologiques en complément des zones N.



VUE D'ENSEMBLE DES ESPACES CLASSÉS EN ZONE A

## AVANT



### Principales évolutions du règlement graphique par rapport au document précédemment en vigueur

#### Variation des délimitations au regard des évolutions des zones AU au Sud-Ouest

Ce secteur est celui le plus impacté par les évolutions urbaines. C'est pourquoi il concentre les enjeux de développement d'une agriculture périurbaine, plus adaptée aux petites zones morcelées et proches des habitations.

Les récentes évolutions sont :

- ❶ Réintégration en zone A des secteurs supprimés du projet de la Fosse Hersent (voir les justifications de la zone 1AUX).
- ❷ Création de la zone 2AU à vocation agro-économique. A noter que ce secteur est composé de parcelles non agricoles et en friche à l'heure actuelle.
- ❸ Création du secteur 1AU1 pour créer le lien entre le projet de la Fosse Hersent et le reste du tissu urbain communal (voir aussi les justifications de la zone 1AU).

## APRES

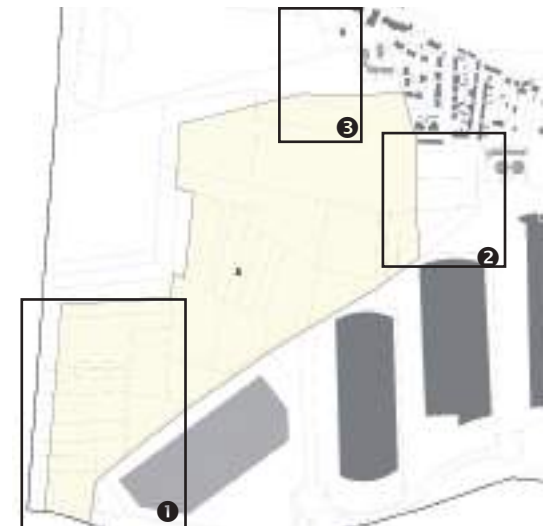


PHOTO DE L'OCCUPATION ACTUELLE DU SITE



Gel (surface gelée sans production)

EXTRAIT DU REGISTRE PARCELLAIRE GRAPHIQUE (RGP) 2020

Source : Géoportail

## Ajustements avec la zone N

Les autres évolutions de la zone Agricole procède d'ajustements ponctuels au regard des vérifications de terrain et des photos aériennes actualisées. Parmi ces ajustements, on notera notamment :

❶ Le repérage et le classement de deux garennes au sein de l'espace agricole dont l'une d'elle permet d'intégrer dans le paysage l'aire de repos de Survilliers. Elles ont été intégrées à la zone N.

❷ Le reclassement de l'arboretum communal et de ses abords de part et d'autre de l'A1 qui recense un environnement majoritairement boisé (voir photo aérienne). Ces espaces sont aussi reclassés dans la zone N.



SECTEUR 2 RECLASSÉ EN ZONE N

Source : Google

## La création du secteur Ace

Il a pour objectif de traduire la présence des corridors écologiques identifiés au diagnostic et dans le SCoT.

Dans ces secteurs, la valeur agronomique des terres est reconnue par un classement en zone agricole, mais pour apporter une réponse concrète aux enjeux de biodiversité, l'implantation de nouvelles installations agricoles a été réduite. Le PLU a tenu à mettre en place une largeur suffisante part et d'autre des axes repérés d'assurer la pérennité de ces espaces. Ils permettent de faire lien avec les espaces classés N et d'offrir des zones déplacement suffisantes.



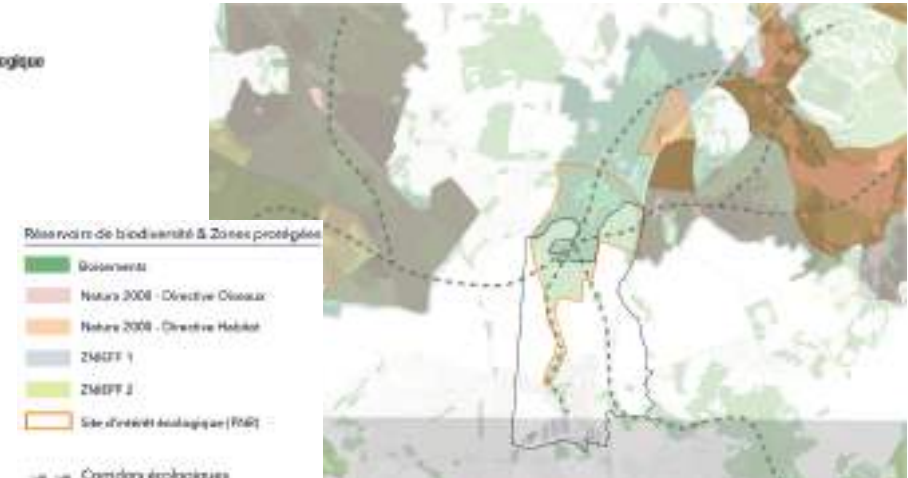
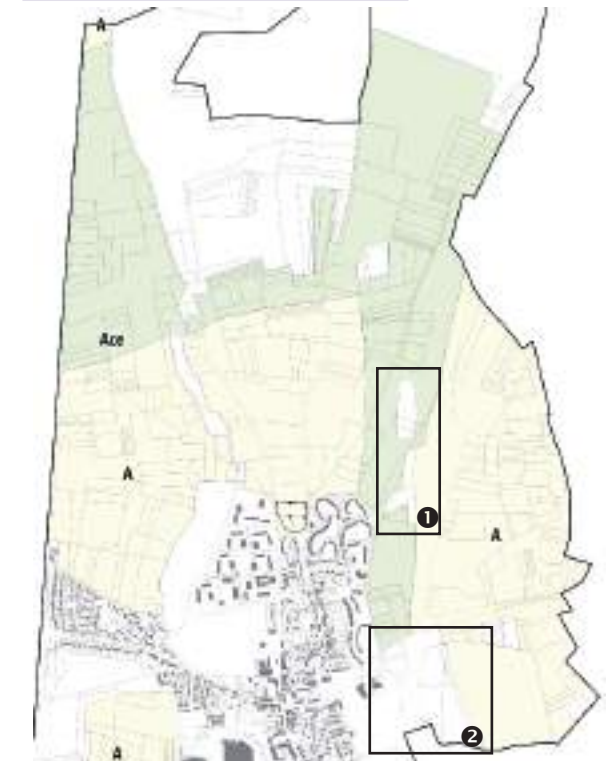
EXTRAIT DE LA CARTE DE LA TVB DU DOO DU SCOT

Source : DOO SCOT Roissy Pays de France

## AVANT



## APRES



CARTE ISSUE DU DIAGNOSTIC (RP TOME 1)

Projet Arrêté



## La zone N

### Description et vocation de la zone

La zone naturelle représente les secteurs, équipés ou non, de la commune à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère naturel.

La zone N de Survilliers occupe principalement le Nord du territoire communal et couvre les secteurs forestiers de la commune. Elle s'étend vers le Sud et sur le flanc Ouest du bourg, tout le long des Garennes de Survilliers, dont la Garenne du Houx qui constitue le parc de la Mairie.

Elle compte aussi un sous-secteur Nj, qui couvre les secteurs de jardins familiaux existants ou à créer.

La zone N répond notamment à l'objectif du PADD qui vise à "Préserver la structure paysagère et écologique du territoire".

### Objectifs réglementaires associés

En zone N, les objectifs réglementaires sont de protéger les espaces pour maintenir leurs caractères naturels et leurs fonctionnalités dans l'écosystème du territoire.

Néanmoins, le PLU assouplit la règle pour les secteurs Nj qui admet une constructibilité limitée liée à l'entretien des jardins familiaux.

### Principales évolutions du règlement graphique par rapport au document précédemment en vigueur

#### Ajustements avec la zone A

Comme cela a été expliqué dans les justifications de la zone A (se reporter aux justifications ci-contre), la révision du PLU a procédé à plusieurs ajustements, parfois minimes, sur les limites entre la zone A et la zone N au regard de l'occupation actuelle du sol identifiée sur le terrain ou par photo-interprétation.

#### Suppression de la zone N rue Pasteur

Le PLU précédent avait délimité une zone N sur les fonds de jardins de la rue Pasteur, en limite avec la zone UC, probablement pour limiter la constructibilité de cet espace en second rang et pour préserver un espace tampon avec la zone UC des Grands Prés.

Il est vrai que ces jardins constituent un espace relativement préservé au sein de la zone urbaine que le diagnostic a identifié comme partie prenante des corridors écologiques intra-urbains.

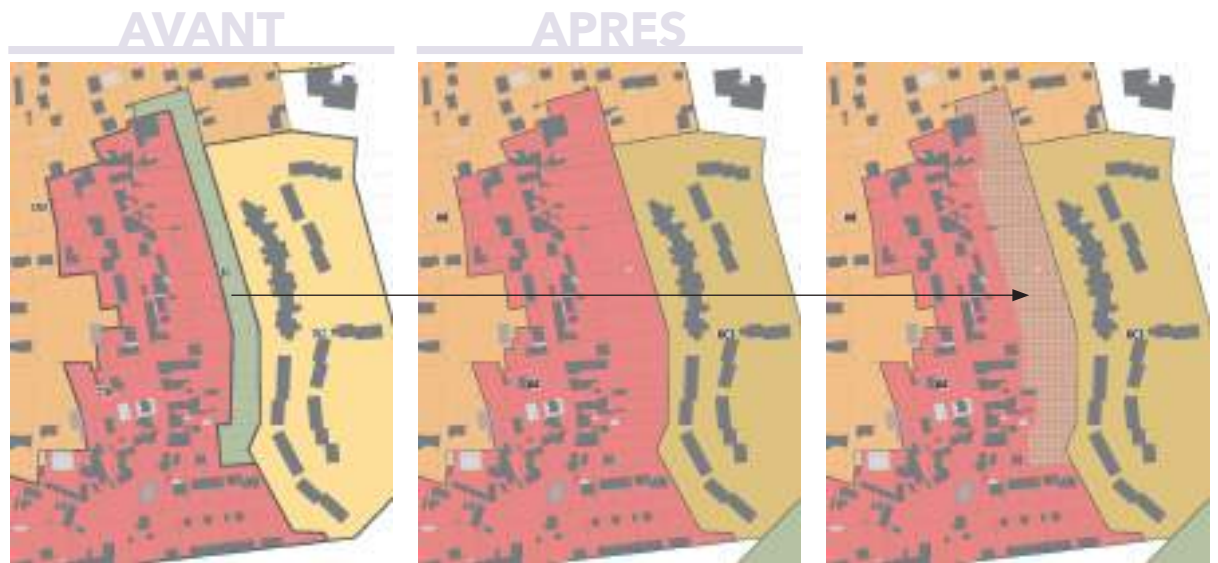
Cependant, au cours de l'application du précédent PLU, il est apparu que le classement en zone



VUE D'ENSEMBLE DES ESPACES CLASSÉS EN ZONE N

N était trop restrictif et que les habitants de ce secteur, bien que souhaitant préserver leur espace de jardin, souhaitait aussi pouvoir y réaliser des piscines ou autres annexes à l'habitation.

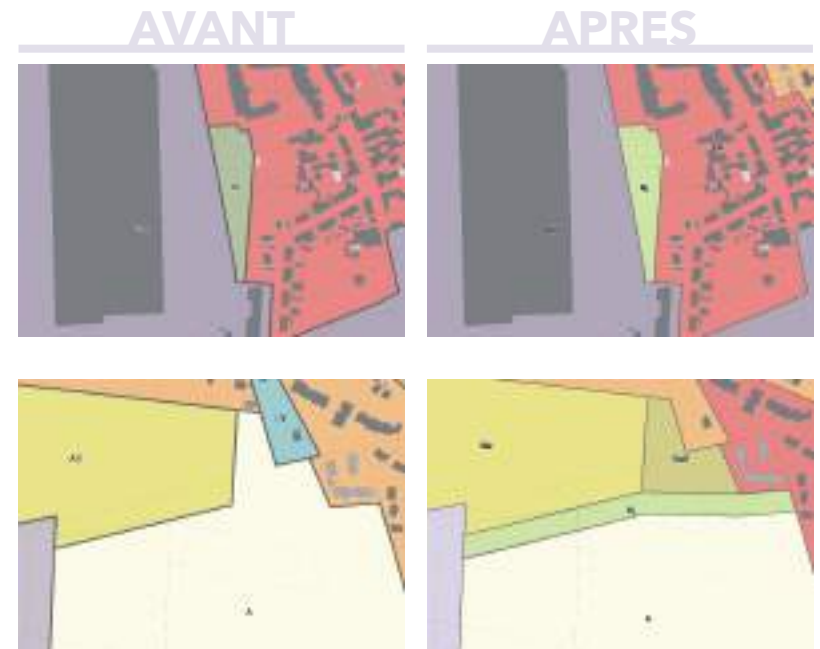
La municipalité a donc souhaité proposer un dispositif de protection plus souple qu'une zone N stricte, réservée aux grands espaces naturels situés à l'extérieur ou en bordure de la zone urbaine. Les espaces de jardins de la rue Pasteur ont donc été reclassés en zone UA, comme les constructions auxquels ils appartiennent, et assortis d'une protection au titre des éléments du paysage (Art. L151-23 du Code de l'Urbanisme - Voir les justifications dans les pages suivantes). Moins restrictive, cette protection a pu être étendue par rapport à la délimitation initiale de la zone N.



#### Création du secteur Nj

Survilliers possède un secteur historique de jardins ouvriers, qui sont ceux de la Cartoucherie situés le long du chemin de la porte des champs. Le PLU précédent les avait classés en zone naturelle stricte, visant leur protection mais empêchant néanmoins toutes installations, même limitées. Pourtant, afin de stocker le matériel, ces espaces ont parfois besoin d'un petit abri. La révision du PLU a donc été l'occasion de créer un sous-secteur spécifique à ces espaces afin de leur permettre la réalisation des constructions et installations éventuellement nécessaires à leur entretien.

Par ailleurs, la commune recense de plus en plus de demandes pour ce type d'espace et cette demande risque d'augmenter avec l'arrivée de nouveaux logements qui n'ont parfois pas de jardins. La municipalité a donc souhaité définir un second secteur Nj pour la réalisation de nouveaux jardins familiaux. Pour cela, elle a choisi de positionner une bande de 22 mètres de large, permettant de créer des parcelles de jardins et un chemin rural planté pour les desservir, à l'arrière des futures constructions de la Fosse Hersent. Ce choix vise également à créer une frange paysagère en bordure des futures constructions et de réaliser une transition douce entre zone urbaine et zone agricole.



## La délimitation des autres prescriptions graphiques

### Les emplacements réservés (ER)

En application de l'article L123-1-5V (Nouv. art. L151-41) du Code de l'Urbanisme, ces emplacements sont réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ou nécessaires aux continuités écologiques ou aux programmes de logement incluant une mixité sociale. Ces emplacements traduisent un engagement des collectivités publiques relatif aux équipements et aménagements projetés sur leur territoire.

En sa qualité de zone spéciale du PLU, un emplacement réservé substitue, dès la publication de l'acte approuvant le PLU, ses règles particulières à celles du règlement de la zone ordinaire dans laquelle il est situé. Pour garantir la disponibilité de l'emplacement réservé, les propriétés concernées sont rendues inconstructibles pour tout autre objet que celui fixé par cette réserve.



Les emplacements réservés sont repérables sur les plans de zonage par une trame quadrillée bleue.

N°	Vocation	Bénéficiaire	Superficie	Évolution par rapport au PLU précédent	N° au nouveau PLU
1	Création d'un chemin piétonnier derrière le cimetière permettant une liaison entre les chemins ruraux (n°4 « de La Chapelle » et n°7 dit « Des Vaches »)	Commune	354m <sup>2</sup>	Aucune	1
2	Création d'un chemin piétonnier rattaché au chemin rural n°4 « de La Chapelle » et en direction des bois de « La Garenne du Houx »	Commune	491m <sup>2</sup>	Aucune	2
3	<del>Création d'une voie de délestage à la RD922 (chaussée 1x1 voie et bandes cyclables) par extension du Chemin de « La Porte des Champs » et rattachée à la rue de la Cartoucherie</del>	Commune	960m <sup>2</sup>	Supprimé (Le projet d'une voie de délestage sur ce chemin piéton n'est pas retenu).	//
4	<del>Création d'une voie de délestage à la RD922 (chaussée 1x1 voie et bandes cyclables) par extension de la sente n°1 dite « Du Guépel » et rattachée à la voie du rond-point de la ZAC de La Porte des Champs.</del> Aménagement d'une voie routière avec circulations piétonnes et cycles.	Commune	5 688m <sup>2</sup> 4 405m <sup>2</sup>	L'ER est en partie maintenu  (La partie allant jusqu'au chemin de la Porte des Champs est supprimée car le projet de voie ira rejoindre la rue Charles Gabel et non plus le chemin)	10

5	Création d'une voie entre la rue Charles Gabel et la future voie de délestage prévue à l'emplacement réservé n°4.	Commune	3 615m <sup>2</sup>	Réduction de la zone à 2 130m <sup>2</sup>	3
6	Aménagement d'un parc de stationnement	Commune	495m <sup>2</sup>	Aucune	5
7	Création d'une voie piétonne	Commune	77m <sup>2</sup>	Supprimée (La création de cet accès est prévu dans l'OAP de ce secteur. Il devra être intégré au projet d'aménagement global.)	//
8	Élargissement à 2m 3m de la rue du Houx	Commune	523m <sup>2</sup>	Élargissement à 3m afin d'intégrer une piste cyclable	7
A	Élargissement de la RN17 (devenue RD317) à 24m à l'Ouest du territoire en limite communale	Département	3,2 ha	Aucune	4
B	Diffuseur entre la RN17 (devenue RD317) et la RD16	Département	0,74 ha	Aucune	3
C	Déviations de la RD10 / RD922 à l'est de la commune avec aménagement d'un giratoire sur la RD922)	Département	1,85 ha	Supprimée (Projet abandonné - Demande du Département)	//
	Extension et aménagement du musée de la cartoucherie	Commune	61m <sup>2</sup>	Création	6
	Aménagement de la place des Tilleuls (stationnement et espace vert)	Commune	430m <sup>2</sup>	Création	8
	Aménagement d'un accès pour une future voie	Commune	211m <sup>2</sup>	Création	9
	Déviations de la Chapelle-en-Serval	Département de l'Oise	2 900m <sup>2</sup>	Création	12

## Les Espaces Boisés Classés (EBC)

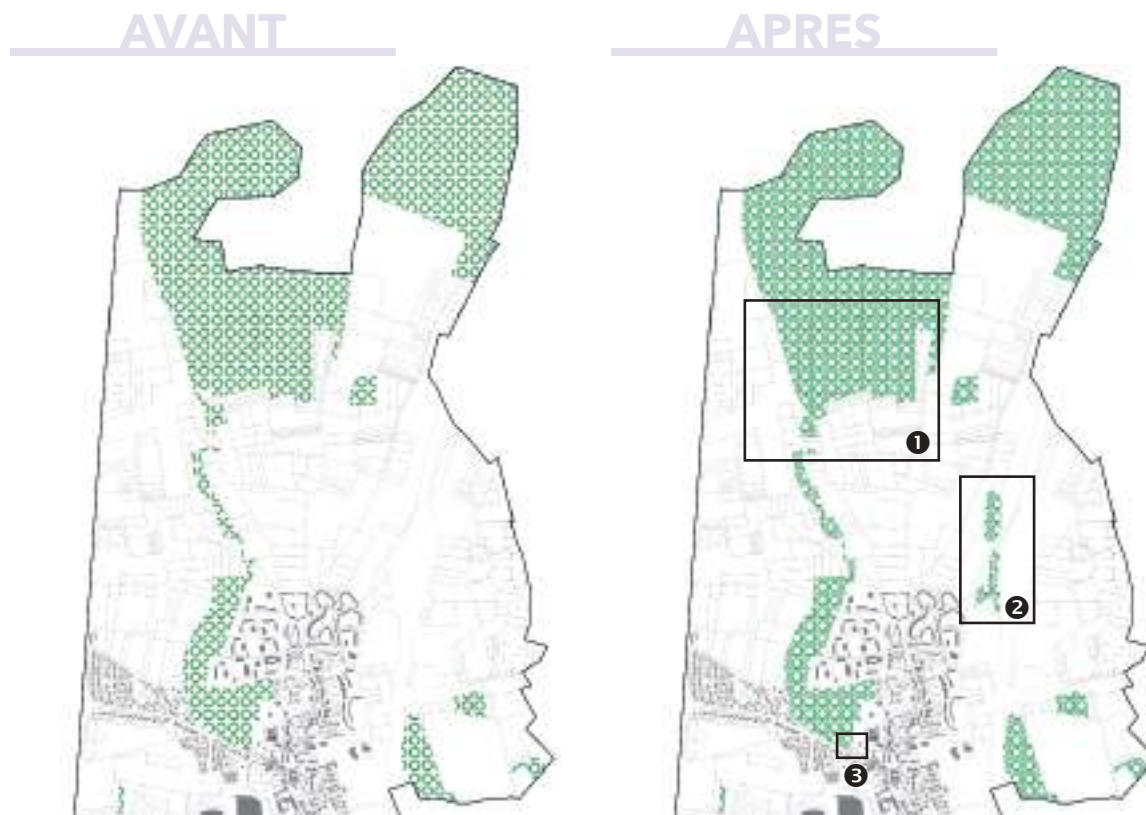
Le classement en EBC permet la protection stricte des boisements présentant des enjeux importants. Régi par l'article L130-1 (Nouv. art. L113-1) du Code de l'Urbanisme, ce classement interdit tout changement d'affectation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

Les défrichements y sont interdits ainsi que tout autre mode d'occupation du sol. Par ailleurs, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.

### Évolution de cette prescription par rapport au PLU précédent

En dehors de quelques évolutions mineures réalisées sur les espaces boisés au Nord (❶) pour ajuster la délimitation aux zones N et à la mise à jour des secteurs par photo-interprétation, on note les évolutions suivantes :

- ❷ Ajout d'EBC sur les deux garennes identifiées et ajoutées à la zone naturelle pour assurer leur préservation,
- ❸ Suppression de l'EBC sur l'accès à la zone projet de la Cour aux Blés. Il s'agit d'une erreur matérielle du précédent PLU qui avait classé cette parcelle, pourtant d'ors et déjà accès au site (un entrepôt actuellement), en zone N avec EBC.



## Les secteurs soumis à Orientation d'Aménagement

Afin de simplifier la lecture et la compréhension des prescriptions qui s'imposent sur un terrain, et en application de l'article R151-6 du Code de l'Urbanisme, les périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation sont reportés sur le plan de zonage.

Comme sur l'extrait ci-contre, ce sont les secteurs hachurés en jaune avec une bordure pointillée jaune.

### Évolution de cette prescription par rapport au PLU précédent

La délimitation a été adaptée aux nouvelles OAP.





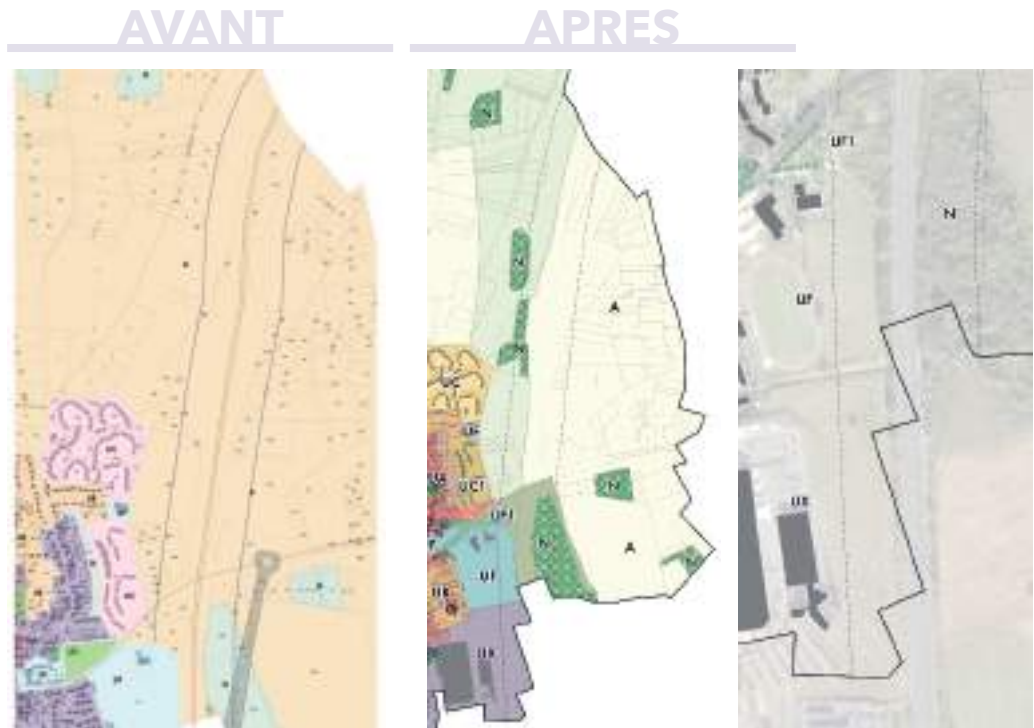
## Les marges de recul en application de l'article L11-6

Afin de simplifier la lecture et la compréhension des prescriptions qui s'imposent sur un terrain, et en application de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme, la marge de recul qui s'applique "en dehors des espaces urbanisés" sur les voies classées à grande circulation sont reportées sur le plan de zonage.

Comme sur l'extrait ci-contre, elles sont matérialisées par un trait fin et pointillé noir.

### Évolution de cette prescription par rapport au PLU précédent

Cette matérialisation avait été introduite par la modification simplifiée n°2 du PLU. Elle a donc été reprise. Néanmoins, la délimitation précédente avait exclu les secteurs UF et UX en limite Ouest de l'A1. Or, bien que ces secteurs soient classés en zone U au PLU, leur occupation du sol actuelle n'est pas celle d'un espace urbanisé (voir photo aérienne ci-contre). En effet, l'application de cet article ne fait pas référence à un classement au regard du document d'urbanisme mais bien par rapport à l'occupation effective du terrain. Pour la zone UX, il s'agit des talus plantés et pour la zone UF, il s'agit des terrains de sports. La marge de recul s'applique donc sur ces espaces qui ne peuvent être considérés comme des espaces urbanisés. La marge de recul est adaptée pour le secteur UF1 qui accueillera le futur CTM. Ce secteur a pour cela fait l'objet d'une étude dérogaire détaillée dans les chapitres suivants.



## Les secteurs de préservation de la diversité commerciale

Afin de préserver son commerce de proximité et en application de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme, la commune a souhaité préserver certains linéaires avec des rez-de-chaussée commerciaux.

Dans les secteurs repérés sur le plan de zonage par une ligne hachurée violette, le changement de destination des RDC à vocation commerciale est donc interdit.

### Évolution de cette prescription par rapport au PLU précédent

Le secteur du Colombier a été supprimé, les commerces étant voués à déménager dans le projet de la Cour aux Blés.

Enfin, afin de répondre à l'objectif du PADD de poursuivre la valorisation du village et en particulier de la Grande Rue, les espaces commerciaux précédemment repérés sur ce linéaire sont supprimés. Ces cellules sont fermées depuis plusieurs années, voire pour certaines déjà transformées en logements sans que le changement de destination ait été demandé. Il s'agit désormais de favoriser une véritable réhabilitation en logement.

Les secteurs maintenus sont celui de la rue du Houx (Bar tabac restaurant) et de la rue de la liberté (garage, esthéticienne).



## Les Espaces Protégés

Les espaces protégés et leurs prescriptions font partie d'une annexe spécifique au règlement (pièce 5bis).

### Les éléments du patrimoine protégés en application de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

L'une des orientations du PADD porte sur la sauvegarde et la mise en valeur des caractères urbains et paysagers du tissu bâti. Il s'agit là pour la commune de valoriser son identité et de maintenir la qualité de son cadre de vie.

Différents types d'éléments sont identifiés dans le cadre de cette protection. Chacun est identifiable sur le plan de zonage :

- Les éléments (isolés) du patrimoine bâti, repérés par des étoiles roses,
- Les ensembles bâtis patrimoniaux, repérés par un contour composé d'étoiles roses,
- Les murs de clôture d'intérêt patrimonial, repérés par une ligne pointillée serrée de couleur rouge foncé,
- Les marges de recul (bandes paysagères), repérées par des hachures verticales vertes,
- Les cônes de vue, repérés par des hachures roses.

Chacun des éléments fait l'objet d'un repérage dans l'annexe réglementaire (avec un numéro pour certains) laquelle détaille les prescriptions qui s'appliquent par type d'élément.

### Évolution de cette prescription par rapport au PLU précédent

Le PLU précédent avait déjà entamé cette démarche d'identification et de valorisation du patrimoine bâti et végétal de la commune. La présente révision a donc repris ces éléments et les a complété.

Les types de représentation ont parfois évolué entre les deux documents ce qui fait qu'il est difficile de comparer les deux versions. Cependant :

- Les éléments (isolés) du patrimoine bâti ont tous été repris. Une construction a été ajoutée, impasse du parc. Les prescriptions ont été reprises et ajustées. Elles visent à maintenir la qualité des éléments lors des travaux de réhabilitation et à limiter les ajouts contemporains qui pourraient être de nature à compromettre la qualité des constructions.
- Les ensembles bâtis patrimoniaux ont également été conservés. Leur délimitation a parfois été ajustée car elle comprenait des éléments non patrimoniaux. Les prescriptions pour ces bâtiments sont les mêmes que pour les éléments isolés.
- Les murs de clôture d'intérêt patrimonial ont également été repris. Ils ont été largement complétés par un repérage fin avec la municipalité. Cette protection vise à garder les continuités minérales caractéristiques des secteurs anciens et qui structurent encore certains secteurs de la commune.
- Les marges de recul (bandes paysagères) sont une création de la présente révision. Il s'agit de préserver certains secteurs avec des recul de construction et des aménagements paysagers sur



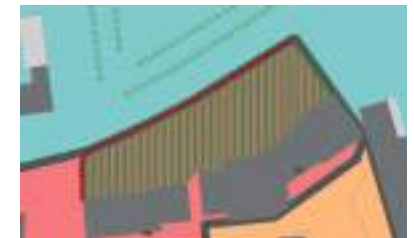
ÉLÉMENTS ISOLÉS DU PATRIMOINE BÂTI



ENSEMBLE BÂTI PATRIMONIAUX



MUR DE CLÔTURE D'INTÉRÊT PATRIMONIAL



MARGE DE RECU



CÔNE DE VUE



rue qui forment des continuités paysagères et des respirations dans l'espace urbain ancien.

- Les cônes de vue, repérés par des hachures roses. Il s'agit aussi d'une nouvelle protection apportée par la révision. Un seul cône de vue est à ce jour inscrit et il vise à préserver l'entrée de ville Est, objectifs inscrit au PADD. Les prescriptions visent à limiter les hauteurs des constructions et installations dans le cône de vue afin de préserver les perspectives sur l'église notamment.

### Les éléments de paysage protégés en application de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme

En réponse aux objectifs du PADD de préservation de la trame verte urbaine, des corridors écologiques intra-urbains et de valorisation des paysages, notamment au sein du tissu bâti, le PLU a recensé et classé plusieurs éléments à protéger :

- Des arbres remarquables, repérés au plan par des étoiles vertes,
- Des alignements d'arbres et haies, repérés au plan par des pointillés verts,
- Des parcs et jardins, repérés au plan par un trame de ronds verts,
- Des talus, repérés au plan par des hachures horizontales vertes.

Chacun des éléments fait l'objet d'un repérage dans l'annexe réglementaire (avec un numéro pour certains) laquelle détaille les prescriptions qui s'appliquent par type d'élément.

### Évolution de cette prescription par rapport au PLU précédent

Comme pour les éléments bâtis, le PLU précédent avait déjà entamé cette démarche d'identification et de valorisation des éléments de paysage et de la trame écologique. La révision a donc là aussi repris ces éléments et les a complété.

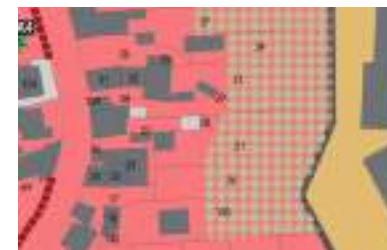
- Seul un arbre remarquable avait été identifié au document précédent. La révision vient en ajouter 7 autres, principalement repérés dans des parcelles privatives mais qu'il apparaît important pour la municipalité de conserver car ils animent le paysage urbain vu depuis l'espace public.
- Les alignements d'arbres et haies identifiés auparavant ont été maintenus. L'alignement aux abords de l'entrée de ville Est a été ajouté et une haie en bordure de la RD1017 qui casse la linéarité de la voie a aussi été inscrite.
- Concernant les parcs et jardins, certains des espaces inscrits précédemment ont été repris et d'autres ont été ajoutés (en remplacement de la zone N par exemple - voir justifications de la zone N), certains ont été supprimés (notamment les parcs publics). Plusieurs parcs avaient été repérés dans les éléments bâtis que la révision a intégré dans cette catégorie plus adaptée. La totalité des éléments ont été choisis parce qu'ils répondent à la trame verte urbaine en tant que paysage mais aussi parce qu'ils permettent de préserver les corridors écologiques intra-urbains identifiés au diagnostic. La prescription associée évolue également. Si auparavant était autorisée une extension des constructions à hauteur de 20% de la surface de plancher de la construction, le PLU se concentre désormais sur les possibilités de construction au sein même des espaces repérés (et non plus par rapport à la construction à laquelle ils sont rattachés car il n'y a pas



ARBRE REMARQUABLE



HAIES ET ALIGNEMENTS



PARCS ET JARDINS



TALUS



toujours de construction). Ainsi, il permet la construction à hauteur de 5% maximum de la surface repérée au plan comme à protéger. Cela donne une certaine souplesse au pétitionnaire et permet de garantir le maintien d'une surface suffisante en jardin.

- Les talus sont en réalité des espaces identifiés précédemment comme parcs et jardins par le PLU et qui constituent plutôt des talus enherbés que des jardins au sein de l'espace urbain. Leur continuité avec les autres éléments préservés en fait des espaces cependant essentiels à conserver. C'est pourquoi ils intègrent une catégorie spécifique avec des prescriptions adaptées à leur conservation.



LES ÉLÉMENTS PRÉSERVÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME ASSOCIÉS À LA ZONE N ET AUX SECTEURS NJ ET ACE



CARTE DE LA TRAME VERTE URBAINE ISSUE DU DIAGNOSTIC

## Bilan des surfaces et de la consommation d'espaces engendrée par le PLU

### Tableau des surfaces

Le bilan des surfaces permet de constater que la révision ne bouleverse pas l'organisation du territoire et les grands équilibres établis par le document précédemment en vigueur.

PLU AVANT REVISION				PLU APRES REVISION			
ZONES	SECTEUR	Ha	%	ZONES	SECTEUR	Ha	%
UA		17,7	3,2%	UA		19,4	3,5%
UB		21,9	4,0%	UB		21,0	3,8%
UC		18,3	3,3%	UC	UC	15,5	
					UC1	3,2	3,5%
					UC2	0,2	
UF		12,5	2,3%	UF	UF	12,1	2,3%
					UF1	0,3	
UX		41,1	7,5%	UX		41,1	7,5%
<b>TOTAL ZONES Urbaines</b>		<b>111,5</b>	<b>20,4%</b>	<b>TOTAL ZONES Urbaines</b>		<b>112,8</b>	<b>20,6%</b>
AU		4,9	0,9%	1AU	1AU	4,5	0,9%
					1AU1	0,5	
AUX		9,0	1,6%	1AUX		4,7	0,9%
				2AU		0,9	0,2%
<b>TOTAL ZONES A Urbaniser</b>		<b>13,9</b>	<b>2,5%</b>	<b>TOTAL ZONES A Urbaniser</b>		<b>10,6</b>	<b>1,9%</b>
A	A	293,8	53,7%	A	A	177,4	32,4%
					Ace	109,3	20,0%
<b>TOTAL ZONES Agricoles</b>		<b>293,8</b>	<b>53,7%</b>	<b>TOTAL ZONES Agricoles</b>		<b>286,7</b>	<b>52,4%</b>
N	N	127,7	23,3%	N	N	135,7	24,8%
					Nj	1,1	0,2%
<b>TOTAL ZONES Naturelles</b>		<b>127,7</b>	<b>23,3%</b>	<b>TOTAL ZONES Naturelles</b>		<b>136,8</b>	<b>25,0%</b>
<b>SUPERFICIE TOTALE</b>		<b>546,9</b>	<b>100%</b>	<b>SUPERFICIE TOTALE</b>		<b>546,9</b>	<b>100%</b>

## Impacts du PLU sur les espaces naturels, agricoles et forestiers

### La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers engendrée par la révision du PLU

Le tableau ci-dessous recense les espaces destinés à être urbanisés pour répondre notamment aux objectifs de développement démographique et à la dynamique économique.

Localisation et destination	Classement au PLU	Superficie	Occupation du sol actuelle
Les secteurs prévus au PLU et maintenus par la révision			
La Fosse Hersent	1AU + 1AUX	8,6ha	Espace agricole
Le Clos des Bouviers	1AU	0,6ha	Espace ouvert artificialisé
Les évolutions portées par la révision			
Liaison entre la Fosse Hersent et le tissu urbain actuel	1AU1 + UB	0,9ha	Espace agricole (0,5ha) Espace artificialisé (0,4ha)
Projet agro-économique de la Porte des Champs	2AU	0,9ha	Espace semi-naturel

⇒ 11 ha

Dont :

- ⇒ 1ha d'espaces ouverts artificialisés
- ⇒ 9,1 ha d'espaces agricoles
- ⇒ 0,9ha d'espaces semi-naturels

### Les espaces reclassés en zone naturelle, agricole et forestiers par la révision du PLU

Le tableau ci-dessous recense les espaces qui étaient destinés à l'urbanisation et qui ont été déclassés par la présente révision.

Localisation et destination	Évolution du classement au PLU	Superficie	Occupation du sol actuelle
Zone économique du projet de la Fosse Hersent	AUx >> A	4,7ha	Espace agricole



## EXPOSÉ DES MOTIFS DE DÉLIMITATION DES OAP ET DE LEURS PRESCRIPTIONS

Pour compléter son dispositif réglementaire et pour assurer la réussite opérationnelle des objectifs de développement affichés dans le PADD, la commune a soumis à Orientation d'Aménagement son secteur d'extension en vue d'encadrer son aménagement.

Les orientations d'aménagement sont opposables : les autorisations d'occupation du sol et les opérations d'aménagement doivent donc leurs être compatibles.

Plusieurs dispositions sont communes à l'ensemble des zones et regroupent des thématiques transversales :

DISPOSITIONS	CONTENU	JUSTIFICATION	MOYENS MIS EN ŒUVRE
<b>ENERGIE</b>			
	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Prescriptions relatives à la prise en compte de l'ensoleillement et à la lutte contre les déperditions énergétiques.</li> <li>⇒ Prescriptions relatives à l'implantation des constructions et aux axes de faitage.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Participer aux efforts collectifs de réduction de la dépendance aux énergies fossiles et à la valorisation des énergies renouvelables.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Prescriptions dans les OAP</li> <li>⇒ Règlement zones U et AU</li> </ul>
<b>NUMÉRIQUE</b>			
	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Prescriptions relatives au raccordement à la fibre optique.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Répondre à un objectif fixé par le Grenelle de l'environnement et aux besoins des futurs habitants.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Règlement zones U et AU</li> </ul>
<b>EAUX PLUVIALES</b>			
	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Prescriptions relatives à la gestion des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle et à l'échelle des espaces publics (préconisations en faveur de l'hydraulique douce).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Favoriser la gestion à la parcelle et/ou à l'échelle du projet ainsi que l'infiltration des eaux pluviales</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Prescriptions dans les OAP</li> <li>⇒ Règlement zones U et AU</li> </ul>
<b>ESPACES PUBLICS ET MOBILIER URBAIN</b>			
	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Prescriptions relatives à la cohérence et la qualité du traitement des espaces publics</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Créer des espaces à vivre de qualité</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Prescriptions dans les OAP</li> </ul>

## OAP 1 // La Fosse Hersent

### Situation

Cet ensemble foncier se situe en limite Ouest de la commune en limite avec Fosses.  
 Il prend appui à l'Ouest sur la RD317 et au Nord, sur la rue de la gare.  
 Il s'agit d'un ancien secteur agricole (le projet est actuellement en cours de réalisation).

### Objectifs

- Accueillir un nouvel équipement intercommunal : la gendarmerie,
- Assurer l'intégration des constructions futures dans le paysage,
- Renforcer l'attractivité économique
- Intégrer la gestion des eaux pluviales dans le paysage.

### Mise en œuvre



DISPOSITIONS	CONTENU	JUSTIFICATION	MOYENS MIS EN ŒUVRE
DESSERTE ET ACCÈS	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Accès automobile principal par la RD317,</li> <li>⇒ Voie traversante Est/Ouest pour desservir la gendarmerie et les futurs logements.</li> <li>⇒ Voie automobile nord/sud à l'intérieur de la zone pour desservir la zone d'activités.</li> <li>⇒ Possibilité de créer une liaison secondaire au Nord de la zone, se connectant sur la rue de la gare.</li> <li>⇒ Continuité actives avec les autres projets attenants à assurer</li> <li>⇒ Ménager suffisamment de stationnements pour les habitants ainsi que pour leurs visiteurs.</li> <li>⇒ Stationnements en souterrain à privilégier. En surface, il devra, dans la mesure du possible, être enherbés ou dans un matériau infiltrant les eaux de pluie.</li> <li>⇒ Stationnement mutualisé admis.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Déterminer les points d'accroches principaux du site avec les voiries existantes.</li> <li>⇒ Ne pas multiplier les carrefours sources de dangerosité.</li> <li>⇒ Assurer les accroches avec l'existant et avec les autres projets prévus</li> <li>⇒ Limiter l'imperméabilisation des sols liée à la création de zone de stationnement.</li> <li>⇒ Développer la trame de circulation actives.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Prescriptions dans les OAP</li> <li>⇒ Règlement zone 1AU et 1AUX</li> </ul>



DISPOSITIONS	CONTENU	JUSTIFICATION	MOYENS MIS EN ŒUVRE
<b>COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE</b>			
	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Traitement paysager de la limite Sud de la zone qui se poursuivra à l'Est dans la continuité et en complément de l'espace boisé existant.</li> <li>⇒ Aménagement paysager des abords de la RD317 afin d'intégrer la zone dans le paysage et de créer une entrée de ville de qualité. Ces espaces pourront notamment accueillir les dispositifs de gestion des eaux pluviales par la réalisation de bassins et de noues paysagers.</li> <li>⇒ Une composition paysagère adaptée à l'usage de la zone devra être proposée, à l'intérieur de la zone mais aussi sur ses abords.</li> <li>⇒ Attention particulière à porter au traitement des espaces publics, des limites entre espace public/espace privé, des architectures des futures constructions...</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Assurer la qualité de l'entrée de ville</li> <li>⇒ Assurer l'intégration des projets dans l'environnement immédiat.</li> <li>⇒ Rechercher la qualité et l'attractivité du site.</li> <li>⇒ Participer par ces aménagements à l'ambiance du site.</li> <li>⇒ Proposer des espaces communs de qualité.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Prescriptions dans les OAP</li> <li>⇒ Règlement zone 1AU et 1AUX</li> </ul>

<b>PROGRAMME</b>			
	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ <b>Nombre de logements attendus</b> : 159 logements</li> <li>⇒ <b>Densité brute moyenne attendue</b> : 40 log/ha</li> <li>⇒ <b>Densité nette moyenne attendue</b> : 50 log/ha</li> <li>⇒ Opération de <b>10 logements et plus</b> : Entre 25 % minimum et 40% maximum des logements devront être à vocation sociale.</li> <li>⇒ <b>Zone à vocation d'activités économiques.</b> Peuvent notamment s'installer des activités telles que : artisanat, activités de service, bureaux, petites industries...</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Répondre aux objectifs du PADD</li> <li>⇒ Proposer une densité cohérente avec l'environnement bâti existant</li> <li>⇒ Assurer l'atteinte des objectifs de mixité sociale</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Prescriptions dans les OAP</li> <li>⇒ Règlement zone 1AUH</li> </ul>



## OAP 2 // Rue de la gare - Liaison avec la Fosse Hersent

### Situation

Ce secteur vient créer une continuité avec le projet de la Fosse Hersent qui ne se connectait pas avec le reste du tissu urbain.

Il comprend une partie de zone agricole et une parcelle déjà inscrite en zone urbaine où se situe un bâtiment en front de rue qui accueille actuellement la crèche et son parking ainsi, qu'un ancien bâtiment en ruine en fond de parcelle. Ce fond de parcelle, délaissé depuis de nombreuses années est en friche.

### Objectifs

- Créer un lien entre le quartier de la Fosse Hersent et le reste du village,
- Proposer une urbanisation cohérente avec le tissu urbain environnant,
- Créer un espace convivial et de rencontres pour le quartier (aire jeux pour les enfants) pour créer du lien entre les nouveaux habitants et les habitants actuels de la rue de la gare,
- Promouvoir le lien social autour de la culture potagère,
- Développer une frange urbaine de qualité.

### Mise en œuvre



DISPOSITIONS	CONTENU	JUSTIFICATION	MOYENS MIS EN ŒUVRE
DESSERTE ET ACCÈS	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Accès principal par la rue de la gare.</li> <li>⇒ Accès secondaire ou ouverture ponctuelle (selon les heures par exemple) possible par le quartier de la Fosse Hersent.</li> <li>⇒ Stationnements pour les habitants des futurs logements, pour leurs visiteurs ainsi que les usagers des jardins familiaux. Prévoir un parking à l'entrée des jardins qui pourra être mutualisé avec d'autres usages.</li> <li>⇒ Assurer une continuité piétonnes entre le projet et celui de la Fosse Hersent.</li> <li>⇒ Cheminements dédiés aux mobilités actives à aménager de préférence à l'intérieur de l'espace vert qui traversera le site du Nord-ouest au Sud-est en prenant appui sur les itinéraires déjà existants.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Déterminer les points d'accroches principaux du site avec les voiries existantes.</li> <li>⇒ Ne pas multiplier les carrefours sources de dangerosité.</li> <li>⇒ Assurer les accroches avec l'existant et avec les autres projets prévus</li> <li>⇒ Limiter l'imperméabilisation des sols liée à la création de zone de stationnement.</li> <li>⇒ Développer la trame de circulation actives.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Prescriptions dans les OAP</li> <li>⇒ Règlement zone 1AU</li> </ul>



DISPOSITIONS	CONTENU	JUSTIFICATION	MOYENS MIS EN ŒUVRE
<b>COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE</b>			
	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Maintien d'un recul avec la rue de la gare avec un aménagement paysager pour marquer l'entrée du site.</li> <li>⇒ Organisation autour d'un vaste espace paysager central créant une continuité verte avec les jardins familiaux au Sud et une aire de jeux pour enfants au nord-ouest.</li> <li>⇒ Cet ensemble à vocation de parc public devra faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et adapté aux usages qui y sont prévus. Il devra être agréable et jouer le rôle de poumon vert pour les riverains.</li> <li>⇒ La circulation libre et publique devra être assurée dans l'ensemble de cet espace vert comme au sein d'un parc.</li> <li>⇒ Implantation des constructions de part et d'autre de cet espace vert.</li> <li>⇒ Implantations et architectures à garder en cohérence avec l'environnement bâti existant.</li> <li>⇒ Accessibilité des jardins familiaux depuis le parking au Sud mais aussi par un réseau de chemins ruraux dans le site.</li> <li>⇒ Ces jardins familiaux doivent constituer une frange paysagère de qualité intégrant les futures constructions depuis l'espace agricole.</li> <li>⇒ Les jardins seront desservis par un chemin rural, planté d'une haie diversifiée ou d'arbres. Ce chemin devra permettre de rejoindre, à l'Ouest, la zone d'activités de la Fosse Hersent, à l'Est, la rue Charles Gabel.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Assurer l'intégration des projets dans l'environnement immédiat.</li> <li>⇒ Développer des franges paysagères de qualité.</li> <li>⇒ Rechercher la qualité et l'attractivité du site.</li> <li>⇒ Participer par ces aménagements à l'ambiance du site.</li> <li>⇒ Proposer des espaces communs de qualité.</li> <li>⇒ Créer de nouveaux espaces de rencontres et de convivialité au sein des quartiers.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Prescriptions dans les OAP</li> <li>⇒ Règlement zone 1AU</li> </ul>
<b>PROGRAMME</b>			
	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ <b>Nombre de logements attendus</b> : 23 nouveaux logements</li> <li>⇒ <b>Densité brute moyenne attendue</b> : 26 log/ha</li> <li>⇒ <b>Densité nette moyenne attendue</b> : 35 log/ha</li> <li>⇒ <b>Mixité sociale</b></li> <li>⇒ Opération de <b>10 logements et plus</b> : Entre 25 % minimum et 40% maximum des logements devront être à vocation sociale.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Répondre aux objectifs du PADD</li> <li>⇒ Proposer une densité cohérente avec l'environnement bâti existant</li> <li>⇒ Assurer l'atteinte des objectifs de mixité sociale</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Prescriptions dans les OAP</li> <li>⇒ Règlement zone 1AU</li> </ul>



## OAP 3 // La Porte des Champs

### Situation

Il s'agit d'une zone d'extension, à long terme, du tissu urbain.

Elle se situe à l'extrémité de l'impasse de la Porte des Champs, entre les entrepôts de la zone logistique au Sud, et un réservoir d'eau, au Nord (zone UF).

Il s'agit d'une zone qui n'est pas cultivée. C'est une friche, couverte de broussailles qui se sont développées en l'absence de gestion de la zone.

### Objectifs

- Assurer une continuité paysagère et créer des franges urbaines de qualité,
- Requalifier les espaces interstitiels en friche,
- Accueillir de nouvelles activités en lien avec l'agriculture périurbaine, l'économie locale et verte.

### Mise en œuvre



DISPOSITIONS	CONTENU	JUSTIFICATION	MOYENS MIS EN ŒUVRE
DESSERTE ET ACCÈS	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Une seule entrée/sortie pour l'ensemble de la zone à créer depuis une future voie routière allant de la RD16, passant entre les entrepôts du parc d'activités puis longeant la limite nord sur un ancien chemin agricole pour rejoindre ensuite la rue Charles Gabel.</li> <li>⇒ Circulation douce possible sur l'ancien chemin agricole pour rejoindre le chemin existant, impasse de la porte des champs à l'Est.</li> <li>⇒ La voie de desserte de la zone devra intégrer des cheminements réservés aux mobilités actives avec une connexion avec le quartier de la Fosse Hersent (voir OAP2).</li> <li>⇒ Stationnement mutualisé entre les bâtiments admis.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Déterminer les points d'accroches principaux du site avec les voiries existantes ou à créer.</li> <li>⇒ Ne pas multiplier les carrefours sources de dangerosité.</li> <li>⇒ Limiter l'imperméabilisation des sols liée à la création de zone de stationnement.</li> <li>⇒ Développer la trame de circulation actives.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Prescriptions dans les OAP</li> </ul>



DISPOSITIONS	CONTENU	JUSTIFICATION	MOYENS MIS EN ŒUVRE
<b>COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE</b>			
	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Accueillir de petites unités à vocation d'activités tournées vers l'agriculture périurbaine, les circuits courts, l'agro-alimentaire innovant, l'économie verte et circulaire...</li> <li>⇒ Des petits bâtiments qui devront prendre en compte le relief pour assurer leur intégration dans le site.</li> <li>⇒ Réalisation bande plantée dense en limite Nord de la zone,</li> <li>⇒ Composition paysagère travaillée à réaliser en limite Ouest du site qui constituera une nouvelle frange urbaine,</li> <li>⇒ Une composition paysagère adaptée à l'usage de la zone devra être proposée au sein du site.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Assurer l'intégration des projets dans l'environnement immédiat.</li> <li>⇒ Développer des franges paysagères de qualité.</li> <li>⇒ Rechercher la qualité et l'attractivité du site.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Prescriptions dans les OAP</li> </ul>
<b>PROGRAMME</b>			
	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ <b>Zone à vocation d'activités agro-économiques et sociales</b> en lien avec l'agriculture périurbaine et l'économie verte. Peuvent s'installer des activités telles que : artisanat, micro-brasserie, vente en circuit court, unité de recherches...</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Répondre aux objectifs du PADD</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Prescriptions dans les OAP</li> </ul>

## OAP 4 // La Cour aux Blés

### Situation

Cette zone se situe en plein cœur du bourg de Survilliers au carrefour de la Bergerie (ou carrefour de la Croix). Elle est bordée à l'Est par la rue de la Liberté, et au Sud par la rue du Houx.

Il s'agit d'une ancienne ferme dont l'activité s'est arrêtée il y a quelques années et qui fait l'objet d'un projet de renouvellement urbain à vocation mixte.



### Objectifs

- Renforcer l'attractivité du village,
- Recréer un espace commercial de qualité en cœur de village,
- Favoriser les échanges et la convivialité,
- Créer un secteur perméable et ouvert sur le reste du village,
- Maintenir le front bâti traditionnel par une architecture qualitative respectant le caractère patrimonial du site.

### Mise en œuvre

DISPOSITIONS	CONTENU	JUSTIFICATION	MOYENS MIS EN ŒUVRE
DESSERTE ET ACCÈS	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Deux accès, l'un à l'Ouest depuis la rue du Houx et l'autre, à l'Est, depuis la rue de la Liberté (dont accès aux souterrains)</li> <li>⇒ Rue de la liberté : accès à un parking paysager en surface pour le stationnement des consommateurs.</li> <li>⇒ Connexion mobilités actives vers le quartier du Colombier et les équipements de la mairie, à la zone via le bois à créer.</li> <li>⇒ Accès piétons depuis la rue du Houx à aménager à travers le front bâti par la réalisation de percement de type porte cochère, porche... pour rendre visible le cœur d'îlot et la zone commerçante depuis la rue.</li> <li>⇒ Ménager suffisamment de stationnements pour les habitants ainsi que pour leurs visiteurs.</li> <li>⇒ Stationnements en souterrain à privilégier. En surface, il devra, dans la mesure du possible, être enherbés ou dans un matériau infiltrant les eaux de pluie.</li> <li>⇒ Stationnement mutualisé admis.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Déterminer les points d'accroches principaux du site avec les voiries existantes.</li> <li>⇒ Ne pas multiplier les carrefours sources de dangerosité.</li> <li>⇒ Assurer les accroches avec l'existant</li> <li>⇒ Limiter l'imperméabilisation des sols liée à la création de zone de stationnement.</li> <li>⇒ Développer la trame de circulation actives</li> <li>⇒ Créer des circulations qui puissent servir de vues vers le cœur d'îlot.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Prescriptions dans les OAP</li> <li>⇒ Règlement zone UA</li> </ul>



DISPOSITIONS	CONTENU	JUSTIFICATION	MOYENS MIS EN ŒUVRE
<b>COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE</b>			
	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Recréer le front bâti traditionnel le long des rues de la Liberté et du Houx.</li> <li>⇒ Permettre la création d'un véritable trottoir et d'un itinéraire cyclable sur la rue du Houx en observant un retrait de 3m par rapport à l'alignement initial.</li> <li>⇒ A l'Est : des bâtiments à usage mixte avec commerces en rez-de-chaussée. A l'Ouest : des bâtiments de logements.</li> <li>⇒ Front bâti à traiter comme une véritable rue de village avec un principe de séquençage ( succession de façades différentes) donnant un rythme à ce linéaire.</li> <li>⇒ Une typologie et des caractères architecturaux qui devront maintenir l'esprit village sans constituer un pastiche d'architecture.</li> <li>⇒ Partie commerçante à organiser comme une cour de ferme avec un cachet rustique (emploi de pavés, dalles de pierres, graviers stabilisés...)</li> <li>⇒ Créer un véritable lieux de vie et de convivialité avec une composition paysagère adaptée à son usage et le maintien d'un aménagement principalement minéral traditionnel de ces espaces. Elle devra être laissée libre (sans bâti ou même stationnement). un espace appropriable par les commerces si les installations participent à l'animation du site (terrasse, marché extérieur...)</li> <li>⇒ A l'ouest, les bâtiments de logements, prolongeront l'alignement de la rue du Houx et se prolongeront en cœur d'îlot. Une continuité bâtie entre les bâtiments en front de rue et ceux à l'intérieur du site devra être assurée. Afin de créer un séquençage, les façades et gabarits des bâtiments devront cependant être distincts.</li> <li>⇒ Le cœur d'îlot devra faire l'objet de plantations denses destinées à intégrer les constructions et à créer un paysage et un cadre de vie agréable pour les futurs habitants.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Conserver les caractères patrimoniaux.</li> <li>⇒ Recréer un linéaire de village.</li> <li>⇒ Maintenir l'esprit ferme et les traces du passé.</li> <li>⇒ Conserver une organisation dense traditionnelle de centre bourg.</li> <li>⇒ Assurer l'intégration des projets dans l'environnement immédiat.</li> <li>⇒ Rechercher la qualité et l'attractivité du site.</li> <li>⇒ Participer par les aménagements à l'ambiance du site.</li> <li>⇒ Proposer des espaces communs de qualité.</li> <li>⇒ Créer de nouveaux espaces de rencontres et de convivialité au sein des quartiers.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Prescriptions dans les OAP</li> <li>⇒ Règlement zone UA</li> </ul>
<b>PROGRAMME</b>			
	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ <b>Nombre de logements attendus</b> : env. 119 logements</li> <li>⇒ <b>Densité brute moyenne attendue</b> : 119 log/ha</li> <li>⇒ <b>Densité nette moyenne attendue</b> : 170 log/ha</li> <li>⇒ <b>Mixité sociale</b></li> <li>⇒ Opération de <b>10 logements et plus</b> : Entre 25 % minimum et 40% maximum des logements devront être à vocation sociale.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Répondre aux objectifs du PADD</li> <li>⇒ Proposer une densité cohérente avec l'environnement bâti existant</li> <li>⇒ Assurer l'atteinte des objectifs de mixité sociale</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Prescriptions dans les OAP</li> <li>⇒ Règlement zone UA</li> </ul>

## OAP 5 // Le Clos des Bouviers

### Situation

Ce site est desservi au Nord par la rue du Houx et à l'Est par la rue des Bouviers.

Il se compose d'un ensemble foncier comprenant des bâtiments peu qualitatifs et d'anciens jardins et terrains en friche.

Une partie de la zone fait déjà l'objet d'un projet d'aménagement dont le permis a été déposé en mairie.

### Objectifs

- Accueillir de nouveaux logements,
- Proposer une densification cohérente avec le tissu urbain existant tout en apportant une mixité dans les formes urbaines.

### Mise en œuvre



DISPOSITIONS	CONTENU	JUSTIFICATION	MOYENS MIS EN ŒUVRE
DESSERTE ET ACCÈS	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Accès principal des véhicules par la rue des Bouviers, au sud-est du site, accessible depuis la Grande rue.</li> <li>⇒ Rue du houx, possibilité de faire une voie secondaire en sens unique et uniquement entrante. L'accès existant actuellement devra, dans la mesure du possible, être réutilisé.</li> <li>⇒ Continuités piétonnes entre la rue du Houx et le chemin de la Porte des Champs qui borde le Sud du site et la rue des Bouviers à assurer.</li> <li>⇒ Stationnements en souterrain à privilégier. En surface, il devra, dans la mesure du possible, être enherbés ou dans un matériau infiltrant les eaux de pluie.</li> <li>⇒ Stationnement mutualisé admis.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Déterminer les points d'accroches principaux du site avec les voiries existantes.</li> <li>⇒ Ne pas multiplier les carrefours sources de dangerosité.</li> <li>⇒ Assurer les accroches avec l'existant</li> <li>⇒ Limiter l'imperméabilisation des sols liée à la création de zone de stationnement.</li> <li>⇒ Développer la trame de circulation actives.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Prescriptions dans les OAP</li> <li>⇒ Règlement zone 1AU et UA</li> </ul>

DISPOSITIONS	CONTENU	JUSTIFICATION	MOYENS MIS EN ŒUVRE
<b>COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGÈRE</b>			
	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Cohérence d'ensemble, notamment entre le projet en cours de réalisation et le(s) projet(s) futur(s) à assurer.</li> <li>⇒ Faciliter les parcours piétons entre les différents bâtiments et avec l'extérieur (rue du Houx, rue des Bouviers, chemin de la porte des champs). Ne pas cloisonner les différents secteurs mais les rendre perméables pour le piéton.</li> <li>⇒ Rue du Houx, au Nord-est du site, un bâtiment formant la continuité bâtie est actuellement présent. Il devra être maintenu ou s'il ne pouvait être conservé, il devra être remplacé par un nouveau bâtiment à l'alignement ou, à défaut, par un mur maçonné, afin de maintenir la continuité minérale sur ce secteur de la rue.</li> <li>⇒ Aménagement paysager cohérent et de qualité à créer.</li> <li>⇒ Soigner le traitement des franges du site afin d'assurer l'intégration du projet.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Conserver une organisation dense traditionnelle de centre bourg.</li> <li>⇒ Assurer l'intégration des projets dans l'environnement immédiat.</li> <li>⇒ Rechercher la qualité et l'attractivité du site.</li> <li>⇒ Participer par les aménagements à l'ambiance du site.</li> <li>⇒ Proposer des espaces communs de qualité.</li> <li>⇒ Assurer la perméabilité du site pour les piétons afin de ne pas cloisonner les sites et de proposer des parcours actifs plus rapides.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Prescriptions dans les OAP</li> <li>⇒ Règlement zone 1AU et UA</li> </ul>
<b>PROGRAMME</b>			
	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ <b>Projet en cours - Secteur SUD (2 870m<sup>2</sup>)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ <b>Nombre maximum de logements attendus</b> : 25 à 30 logements</li> <li>⇒ <b>Densité brute moyenne attendue</b> : 87 à 100 log/ha</li> <li>⇒ <b>Densité nette moyenne attendue</b> : 110 à 130 log/ha</li> </ul> </li> <li>■ <b>Projet futur - Secteur NORD (4 861m<sup>2</sup>)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ <b>Nombre maximum de logements attendus</b> : 25 à 30 logements</li> <li>⇒ <b>Densité brute moyenne attendue</b> : 50 à 60 log/ha</li> <li>⇒ <b>Densité nette moyenne attendue</b> : 60 à 70 log/ha</li> </ul> </li> <li>■ <b>Mixité sociale</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Opération de <b>10 logements et plus</b> : Entre 25 % minimum et 40% maximum des logements devront être à vocation sociale.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Répondre aux objectifs du PADD</li> <li>⇒ Proposer une densité cohérente avec l'environnement bâti existant</li> <li>⇒ Assurer l'atteinte des objectifs de mixité sociale</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Prescriptions dans les OAP</li> <li>⇒ Règlement zone 1AU et UA</li> </ul>



## OAP Mobilité

### Situation

Ensemble du territoire communal.

### Objectifs

- Développer des itinéraires attractifs pour les mobilités actives afin qu'elles puissent présenter une véritable alternative à la voiture, en particulier les itinéraires vélos vers la gare,
- Poursuivre son maillage de circulations piétonnes en coeur de bourg,
- Proposer des voies secondaires afin de délester les rue du Houx/rue de la gare d'une partie du trafic qu'elles supportent.

### Mise en œuvre



DISPOSITIONS	CONTENU	JUSTIFICATION	MOYENS MIS EN ŒUVRE
<b>VÉLOS</b>			
	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Développer ce mode de circulation par des itinéraires réservés, matérialisés, sécurisés et en site propre lorsque cela est possible.</li> <li>⇒ Desservir la plupart des quartier de la commune, secteurs d'habitation comme d'activités, et réaliser des connexion avec les communes voisines, en particulier avec la gare de Fosses.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Développer la trame de circulation actives.</li> <li>⇒ Favoriser l'utilisation des modes de déplacement alternatifs à la voiture</li> <li>⇒ Favoriser le multimodal.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Emplacements réservés</li> <li>⇒ Prescriptions dans les OAP</li> </ul>
<b>PIÉTONS</b>			
	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Poursuivre et étoffer le maillage existant.</li> <li>⇒ Veiller à ce que les opérations futures réalisent bien les connexions avec le réseau existant.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Développer la trame de circulation actives.</li> <li>⇒ Favoriser l'utilisation des modes de déplacement alternatifs à la voiture</li> <li>⇒ Assurer les accroches avec l'existant</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Emplacements réservés</li> <li>⇒ Prescriptions dans les OAP</li> </ul>
<b>VÉHICULES MOTORISÉS</b>			
	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Se servir d'une des voies de desserte des entrepôts du parc d'activités de la Porte des Champs (qui se connecte à la RD 16) et la prolonger vers l'Est en longeant les entrepôts et en suivant un ancien chemin agricole disparu. La voie pourrait ensuite « piquer » vers le Nord pour se connecter à la rue Charles Gabel (dont le sens de circulation devra peut-être être revu).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Proposer des itinéraires alternatifs pour délester la RD922.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Emplacements réservés</li> <li>⇒ Prescriptions dans les OAP</li> </ul>



## EXPOSE DES PRINCIPES DE RÉGLEMENTATION DES ZONES

Le règlement permet de connaître les règles applicables à un terrain donné.

Le titre I « Dispositions générales » présente les législations relatives à l'occupation des sols s'appliquant en sus des dispositions du PLU et les dispositions qui s'ajoutent à celles définies par le règlement de la zone.

Le titre II est un lexique permettant de faciliter la compréhension des termes et donc des règles qui s'appliquent.

Le règlement se décline ensuite, pour chacune des zones, en trois grands articles :

- Article 1 : Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité  
Il détermine notamment ce qu'il est interdit de construire, ce qui est autorisé et ce qui est soumis à conditions particulières.
- Article 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères  
Ces règles traitent notamment des conditions d'implantation, des obligations en matière environnementales mais aussi de stationnement ainsi que du traitement des abords des constructions.
- Article 3 : Équipements et réseaux  
Il s'agit là de détailler les modalités d'accès et de desserte des constructions.

L'instauration des règles a pour objectif la mise en œuvre du projet urbain de la commune dans chacun des espaces concernés. D'une manière générale, le PLU a recherché une simplicité du zonage et du règlement afin d'assurer une meilleure compréhension des règles et une plus grande équité de traitement. Cette simplicité vise également à favoriser une évolution et une densification naturelle du tissu urbain en proposant des règles souples et peu contraignantes.

Le PLU précédemment en vigueur étant relativement récent (2016), le règlement a été en majorité repris.

La révision a néanmoins été l'occasion de se mettre en conformité avec les nouvelles dispositions du Code de l'Urbanisme et la nouvelle nomenclature du règlement entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> Janvier 2016 (Décret du 29/12/2015 relatif à la recodification du livre I du Code de l'Urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU). Principalement, la réécriture réglementaire a porté sur la redéfinition des utilisations et occupations du sol sous la nomenclature des 5 destinations et 20 sous-destinations.

Après quatre ans d'application, un toilettage du règlement a aussi été réalisé (mise en cohérence de certaines dispositions selon les zones, plus de souplesse pour les équipements publics, réécriture de certaines règles peu claires) et quelques nouveaux principes ont été apportés. Ces derniers sont détaillés dans le paragraphe suivant.



## Les grands apports réglementaires opérés par le PLU

### Ajustements des règles d'implantation et de hauteur pour les zones UA, UB et UC afin de maintenir les caractères différentiels des tissus bâtis

Comme cela a été détaillé dans les évolutions du zonage, le PLU précédemment en vigueur avait déjà procédé à un classement UA et UB visant à différencier la zone ancienne des extensions agglomérées, plus récentes. Ce classement visait peut-être également à différencier l'habitat plus dense de cœur de bourg, des zones pavillonnaires.

Cependant, dans les faits, ni le découpage du règlement graphique, ni le règlement écrit ne différenciait véritablement ces deux zones. Par exemple, la même hauteur était permise en zone UA et en zone UB. Or, Survilliers possède bien des tissus différentiels avec chacun des caractères qui leur sont propres et que la municipalité souhaite voir préservés. En effet, avec la pression foncière montante des dernières années, la commune se retrouve avec des projets de densification importants, avec des hauteurs proposant du R+2 dans des secteurs pavillonnaires où la plupart des constructions ne dépassent pas le R+1.

La volonté communale à travers cette révision a donc été de mieux différencier la zone UA de la zone UB et d'y associer un règlement adapté visant à maintenir les caractères, ambiances et qualité de chacune des zones.

Ainsi, la zone UA devient vraiment la zone centrale, dense et mixte, tandis que la zone UB doit maintenir un tissu principalement résidentiel et aux formes pavillonnaires (même si une densité mesurée peut y être acceptée). La zone UC quant à elle doit maintenir des règles cohérentes avec l'habitat collectif qui caractérise cette zone.

Les évolutions ont donc pour objectif de mieux différencier chacune des zones et de proposer des hauteurs et règles d'implantations cohérentes avec les tissus bâtis régulièrement observés et avec les objectifs portés par le PADD.

Le tableau ci-contre reprend les grandes évolutions des règles d'implantation.

Les évolutions des règles de hauteur sont présentées page suivante.

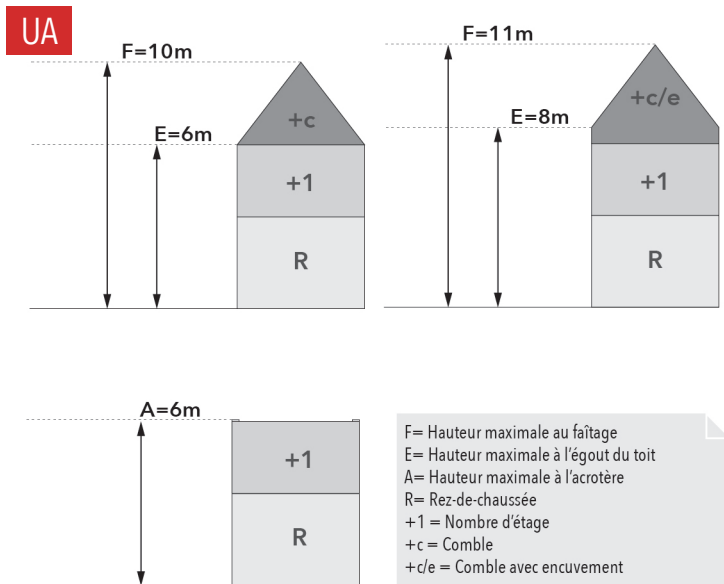
	UA	UB	UC
Par rapport aux voies	Alignement ou <b>Retrait autorisé si clôture maçonnée</b> Alignement sur la Grande Rue	<del>6m</del> <b>5m</b> min	<del>6m</del> <b>8m</b> min
Par rapport aux limites séparatives	- Sur au moins une limite latérale - Autre limite latérale : alignement ou <b>H/2 et 4m min.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



## AVANT

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
---------------------------------	---------------------------------	------------------------------------	---------------------------------

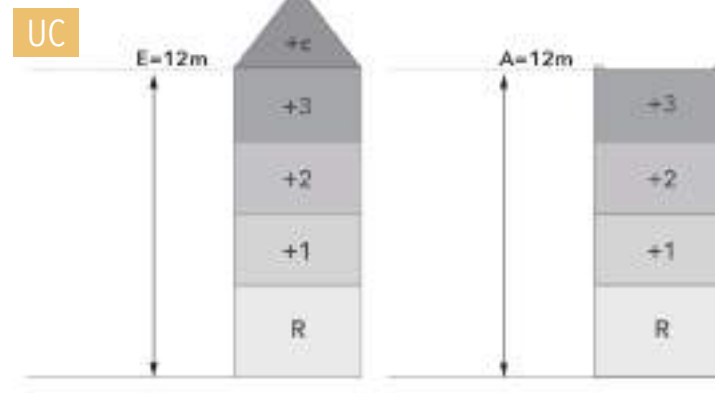
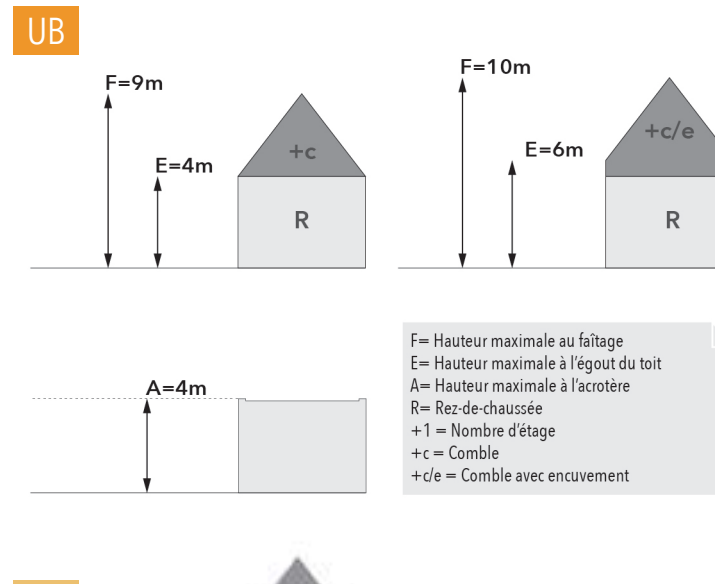
## APRES



### + Règles spécifiques au secteur UC1 :

Le site des grands Prés devrait prochainement faire l'objet d'une réhabilitation dont les détails sont encore inconnus. Le règlement vise donc à maintenir les caractéristiques actuelles en imposant que " la hauteur maximale autorisée est la hauteur du bâtiment le plus haut présent dans la zone à la date d'approbation du présent règlement."

En complément et dans le secteur en face de l'entrée de ville, les prescriptions du cône de vue veillent également à maintenir les hauteurs actuellement présentes sur le site.



## De nouvelles règles pour favoriser la nature en ville

L'un des objectifs fort du PADD est de maintenir la trame verte urbaine, les corridors écologiques intra-urbains et l'ambiance végétale qui caractérise aujourd'hui le tissu urbain et qui lui donne son caractère rural.

Pour cela, il a été choisi de supprimer les règles d'emprise au sol au profit de règles plus ambitieuses en matière de plantations et d'espaces verts. Désormais le règlement impose le maintien d'un pourcentage de pleine terre (adapté à chacune des zones) et d'un coefficient de biotope par surface (également adapté à chaque type de zone). Ces deux règles combinées visent à maintenir cette trame verte, à limiter l'imperméabilisation des sols et à assurer des zones pour la biodiversité en ville.

Ainsi, le règlement est adapté comme suit :

### AVANT

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

### APRES

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



MODE DE CALCUL DU CBS INSCRIT DANS LE RÈGLEMENT



En complément et toujours pour favoriser la nature en ville, le règlement impose que :

*« Les opérations, quelle que soit leur destination, créant plus de 6 places de stationnement en surface réalisent des aires de stationnement végétalisées. »*

Les aires de stationnement végétalisées sont définies au lexique et prévoient notamment qu'au moins 60% de la surface soit traitée en matériaux perméables ou semi-perméables. Ces zones doivent être paysagées et plantées.

En matière de plantations, le règlement est étoffé pour permettre des espaces communs ou privés, plantés. Afin de favoriser la biodiversité et le maintien d'une végétation adaptée à l'environnement local, le règlement comporte deux annexes : une première liste les espèces végétales invasives et/ou exotique qui sont interdites, une seconde qui spécifie les espèces végétales préconisées.

### Ajout des règles de mixité sociale

Afin d'assurer l'atteinte des objectifs de mixité sociale fixés par le PADD et de maintenir une diversité de l'offre de logement sur la commune, la révision du PLU impose :

- Pour les zones UA, UC et 1AU :

*"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 40% maximum. "*

- Pour le sous-secteur UC1 (Les Grands Prés)

*"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 différence de règle tient au fait que la zone des Grands Prés est déjà une opération 100% sociale. Il s'agit donc de maintenir l'occupation actuelle en cas de réhabilitation du site.

### De nouvelles règles pour des constructions moins consommatrices d'énergie

Pour répondre à l'objectif du PADD qui vise à participer à la lutte contre le changement climatique et aux économies d'énergie, l'article relatif aux obligations en matière de performances énergétiques et environnementales introduit de nombreuses règles, allant de la préconisation à la simple recommandation, pour favoriser des projets plus économes en énergie et à faible empreinte environnementale. Les règles s'appliquent aussi bien aux nouvelles constructions, qu'aux projets sur des constructions existantes (réhabilitation, modification, surélévation).

## Assurer l'insertion des constructions dans le tissu local et le maintien de l'identité communale

En cohérence avec les objectifs du PADD de protection et de mise en valeur du patrimoine, de maintien des caractères villageois, le PLU prévoit notamment les dispositions suivantes :

- Pour garder une cohérence architecturale :
  - « Une implantation différente peut être autorisée ou imposée [...] pour assurer une cohérence architecturale avec l'existant »,
  - L'implantation à l'alignement du bâtiment principal est obligatoire en UA afin de conserver la continuité bâtie, caractéristique et identitaire de cette espace. En cas de retrait, une clôture maçonnée est imposée. Par ailleurs, les toits terrasses ou végétalisés sont interdites en front de rue (sauf projet architectural le justifiant).
  - Le règlement a été renforcé (toiture, façade...) afin d'assurer le maintien des caractères existants,
  - La définition des secteurs a conduit à la mise en place d'un règlement adapté afin de garder les caractères de chacun des quartiers.
- Le corps de règlement du PLU relatif à l'aspect architectural des construction renvoi à une annexe qui doit permettre le maintien des caractères urbains et architecturaux du village : le cahier de recommandations architecturales et paysagères réalisé par le PNR Oise-Pays de France,
- Pour les coloris de façades et de menuiserie, le règlement renvoie également au nuancier présent dans le cahier de recommandations.
- Pour préserver les éléments identitaires et remarquables du territoire, l'annexe 5bis liste les éléments protégés et les prescriptions associées. Elles sont les mêmes qu'au PLU précédent.

## La création des secteurs Nj

Afin d'assurer que ces espaces maintiennent leurs caractéristiques de jardin tout en offrant une certaine souplesse pour la construction de petits abris pour le stockage du matériel d'entretien, le règlement inscrit :

- "Sont uniquement autorisées, les constructions et installations liées et nécessaires à l'entretien et l'exploitation d'espaces de jardins et à condition que toutes les dispositions soient mises en oeuvre pour assurer leur insertion dans le site naturel. Il ne sera autorisé qu'une construction par unité foncière (ou par lot de jardin).
- Hauteur max. = 2,5m (faîtage ou égout)
- Emprise au sol = 10m<sup>2</sup> max.
- Pente de toit = 5% max.
- L'utilisation de matériaux naturels ou ayant la teinte et l'aspect des matériaux naturels (type bois) doit être privilégié afin d'assurer l'insertion des constructions et leur compatibilité avec le paysage.



- 80% de l'unité foncière à maintenir en espace vert de pleine terre
- Clôtures :
  - ▶ Grillage, souple ou rigide, doublé ou non d'une haie, d'essences variées,
  - ▶ Barreaudage vertical (type ganivelle), doublé ou non d'une haie, d'essences variées,
  - ▶ Clôtures pleines interdites, de même que les systèmes occultants de type haie végétale/ végétation artificielle, filets brise-vue, bruyère et canisses.
  - ▶ Hauteur max : 1,5m."

### **Diminuer les besoins en stationnement et favoriser les véhicules partagés**

Dans le but de s'adapter aux nouvelles formes de partage des véhicules et de diminuer le nombre de véhicules par ménage qui génèrent des besoins en stationnement toujours plus importants, le règlement prévoit désormais que :

*" Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble et sous réserve que toutes les dispositions soient prises pour assurer la mise en place effective d'une telle dérogation, il pourra être admis une réduction (dans la limite de 5%) du nombre de places exigées, si le projet propose la mise en place d'un dispositif de véhicules propres partagés."*

### **Allègement des règles en zone UF**

La recodification du Code de l'urbanisme et les nouvelles règles de rédaction du règlement n'imposent plus de réglementer les ex-articles 6 et 7 relatifs à l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives.

La zone UF étant une zone réservée aux équipements publics et/ou d'intérêt collectif, la plupart des règles de prospect, de hauteur et d'emprise au sol ont été supprimées afin de garder une souplesse dans les aménagements.

### **Création du secteur Ace**

Comme cela a été exposé dans les justifications du zonage, le secteur Ace vise à préserver les secteurs de corridors écologiques dans la zone agricole en créant le lien entre les espaces naturels. S'il reconnaît la valeur agronomique des terres, il ne permet cependant pas la construction même à vocation agricole. Il autorise seulement les constructions et installation techniques des services publics et équipements d'intérêt collectif s'ils n'altèrent pas le fonctionnement des corridors.

Par ailleurs, les clôtures doivent permettre la libre circulation de la faune.

### Suppression de la destination "entrepôt" en zone 1AUX

La commune ne souhaitant plus développer les activités logistiques qui occupent déjà une grande partie de son territoire, elle privilégie dans cette zone les plus petites unités, vectrices d'emplois et de dynamisme. C'est pourquoi le règlement limite la destination "entrepôts" aux conditions suivantes :

*"Etre liés et nécessaire à une autre activité autorisée dans la zone (commerce et activité de service, industrie, bureau, équipements) et ne pas dépasser 500m<sup>2</sup> de surface de plancher."*





## Justifications et motivations de l'adaptation des règles des zones concernées par les dispositions de l'article L. 111-6

### Étude entrée de ville Sud-ouest : Abords de la RD317 dans le cadre du projet de la Fosse Hersent

*Source : PLU 2016*

L'étude présentée ci-après est reprise du PLU 2016 où la zone d'implantation prévue était plus importante que la zone finalement retenue (voir justification de la zone 1AUX). Cependant, ces dispositions restent toujours valables et sont reprises ci-après.

## ORIGINE DU PROJET

Le présent dossier d'Étude Entrée de Ville est lié au projet d'extension urbaine prévue dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Elle est située le long de la RD 317 (frange Est) à l'extrémité Sud Ouest du territoire communal et de l'urbanisation de SURVILLIERS.

Son objet est la mise en œuvre d'une gendarmerie, et d'une nouvelle offre de logements et d'activités économiques, sur SURVILLIERS par une extension maîtrisée de l'urbanisation et une mixité fonctionnelle et résidentielle.

Ce projet répond à une demande locale et intercommunale notamment en terme démographique. Le PADD définit un objectif de 4500 habitants à l'horizon 2025. Outre les logements créés en renouvellement urbain (estimation de 48 logements), 3 nouveaux sites accueilleront du logement neuf : Le site « de la Gendarmerie » avec 110 à 120 logements y compris les logements de fonction des gendarmes, le site « Guepel » avec 22 logements et le site « Porte des Champs » avec 32 logements, soit un total de 205 logements nouveau d'ici 2025.

Il répond par ailleurs à la nécessaire modernisation des équipements de la Gendarmerie (celles de Fosses étant aujourd'hui devenue obsolète tant en matière de locaux de bureaux et locaux techniques que de logements).

La future urbanisation, de moins de 13hectares, sera mise en œuvre sur le site de la « Fosse Hersent ». Une zone paysagère non construite d'environ 1,9 ha sera préservée le long de la RD 317 afin de gérer les eaux pluviales et d'assurer la définition d'un premier plan paysager de qualité depuis la RD 317.

L'implantation de cette opération s'inscrit dans une logique de développement durable, en concentrant de nouvelles urbanisations autour d'axes existants - sans engendrer de circulation nouvelle dans les secteurs résidentiels existants - et à proximité d'une gare et de lignes de bus. Cette concentration évite la dispersion sur le territoire et l'ensemble des nuisances qui en découleraient.

**L'aménagement du site doit s'inscrire dans une véritable réflexion d'ensemble, intégrant des traitements qualitatifs et paysagers de l'espace.**

Le projet s'inscrit par ailleurs dans le projet de requalification de la RD 317 dont le plan guide est en cours d'élaboration par la CARPF.



## OBJET DE L'ÉTUDE ENTRÉE DE VILLE

La future zone d'urbanisation est située le long de la RD 317, en face de la zone industrielle de Fosses-Saint Witz.

La RD 317, qui irrigue le territoire de la Communauté d'Agglomération est classée « voie à grande circulation ».

Les abords de cette voie sont donc réglementairement concernés par l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme (Amendement Dupont) et le principe d'une bande d'inconstructibilité de 75 mètres de part et d'autre de la RD 317.



**Le projet d'urbanisation retenu concentre son emprise entre la RD 317 et un bosquet existant, classé EBC, afin de réduire l'étalement urbain, concentrer l'urbanisation autour d'un axe existant, et préserver des emprises agricoles cohérentes.**

Dans cette approche durable du développement, l'objet est par ailleurs d'éviter la dispersion sur le territoire et l'ensemble des nuisances qui en découleraient en concentrant l'urbanisation à proximité de la Gare Survilliers Fosses et d'un accès privilégié aux lignes de desserte bus existant, en réduisant les impacts sur les quartiers résidentiels existants.

Le Code de l'Urbanisme prévoit à cet effet la possibilité de lever l'inconstructibilité en s'adaptant au contexte urbain et paysager local, au projet, et d'adapter les différentes règles inscrites dans le PLU pour préserver la qualité de l'« entrée de ville ». Pour ce faire, une étude entrée de ville doit être réalisée qui doit justifier des règles retenues et s'assurer que les risques de nuisances et d'incidences induites par le projet sur la sécurité, l'environnement, l'urbanisme, l'architecture et le paysage ont bien été mesurés et qu'ils seront palliés par un ensemble de règles appropriées.

La commune entend ainsi, au travers de son document graphique, son règlement, et de son orientation d'aménagement et de programmation (« OAP Gendarmerie ») s'assurer de la mise en œuvre des mesures d'accompagnements nécessaires pour maîtriser l'impact de cette nouvelle urbanisation notamment en terme de paysage et de sécurité routière.

L'objet du présent dossier est donc de mener une « Etude entrée de Ville », présentant le site, et les enjeux et de composition du projet, afin de définir et justifier des différentes dispositions prises dans le PLU (OAP/document graphique/règlement) et de s'assurer que l'ensemble des aménagements envisagés accompagnant l'urbanisation de la zone, confortent l'exigence qualitative et réduisent les éventuels impacts ou nuisances.

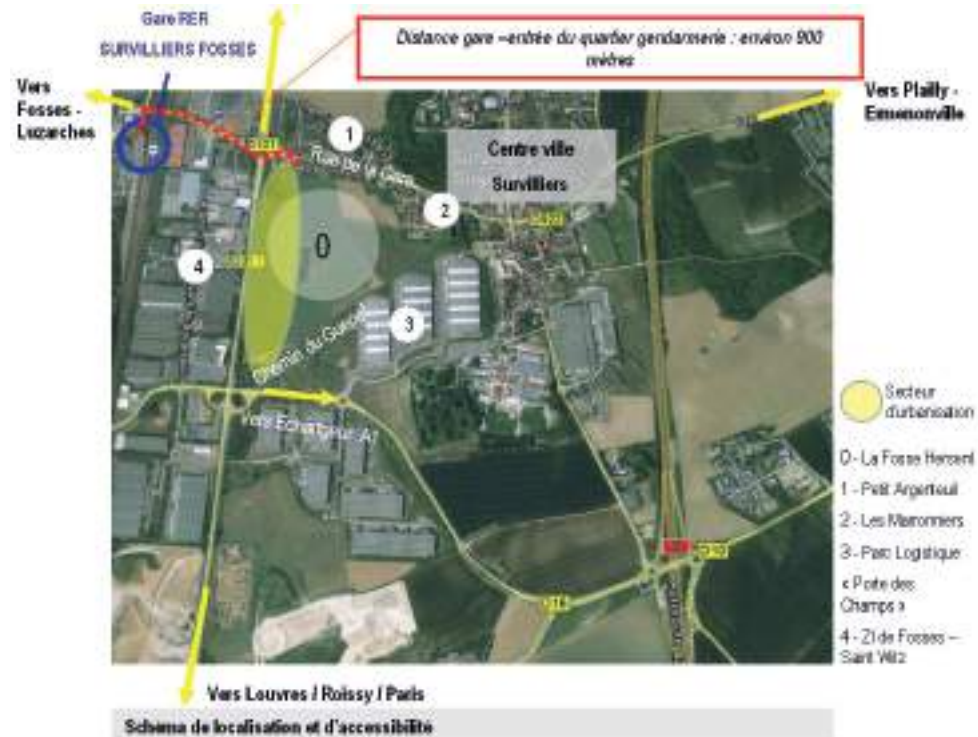
## LE SITE DE PROJET

### LE SITE

#### LOCALISATION, ACCESSIBILITÉ ET DESSERTE DU SITE

##### LOCALISATION

Le site est le long de la RD 317 à l'extrémité Sud Ouest du territoire communal et de l'urbanisation de SURVILLIERS. La RD 317 marque en effet la limite Ouest de la Commune. Il constitue l'entrée de ville de ce territoire.



La future urbanisation sera mise en œuvre sur une partie de terres agricoles de la « Fosse Hersent », terres aujourd'hui encadrées par :

- > Du tissu pavillonnaire, au Nord (Petit Argenteuil) et à l'Est ( les Marronniers » qui constituent deux quartiers résidentiels de Survilliers,



- La zone d'activités du Parc Logistique « La Porte des Champs », au Sud
- La RD 317, axe de grande circulation à l'Ouest.

Au-delà de la R317, en vis-à-vis de la future urbanisation, se déploie le parc d'activités de Fosses / Saint Witz, qui se situe à cheval sur ces deux communes.

#### ACCESSIBILITÉ ET DESSERTE DU SITE

Le site est à 8 km de la Francilienne (N104) par Louvres, et à environ 2km de l'échangeur A1 ( par la D16).

La RD 317, qui longe la partie Ouest du futur quartier, est une voie structurante. Cette voie primaire structure le réseau viaire du secteur et assure la liaison avec la francilienne à 8 km au Sud au niveau de la commune de Louvres. En dehors de cette voie, le secteur est bordé ou parcouru par des voies de desserte locale comme la RD 922 (route de la Gare au Nord), la D 16 ( accès à l'échangeur A1, au Sud, à environ 2 km), et des chemins ruraux ( ancienne Sente de la Distillerie, chemin rural n°20 dit de « Guepel »).

L'autoroute **du Nord (A1)** qui relie Paris à Lille et dessert notamment toute la banlieue Nord de la capitale traverse l'Est de la Commune.

#### LES TRANSPORTS EN COMMUN

Le site est à moins de 1 km de la gare RER de Surveilliers Fosses située sur la commune de Fosses.

Cette gare est desservie :

- par la ligne D du RER qui permet notamment de rejoindre Paris Gare du Nord en 35 minutes et la Gare de Chatelet les Halles en 39 minutes par des trains omnibus, avec des fréquences de train de 15 min en heure de pointe et 30 minutes en heures creuses.
- par différentes lignes de bus (réseau de bus Busval d'Oise, avec la ligne 95.01 (du lundi au vendredi) ; réseau de bus CIF, avec la ligne 117 (à vocation scolaire) ; réseau de bus Grand R, avec les lignes régulières R1 (tous les jours), R2 (du lundi au samedi) et R3 (du lundi au vendredi) ainsi qu'avec les lignes à vocation scolaire R104, R108 et R114).



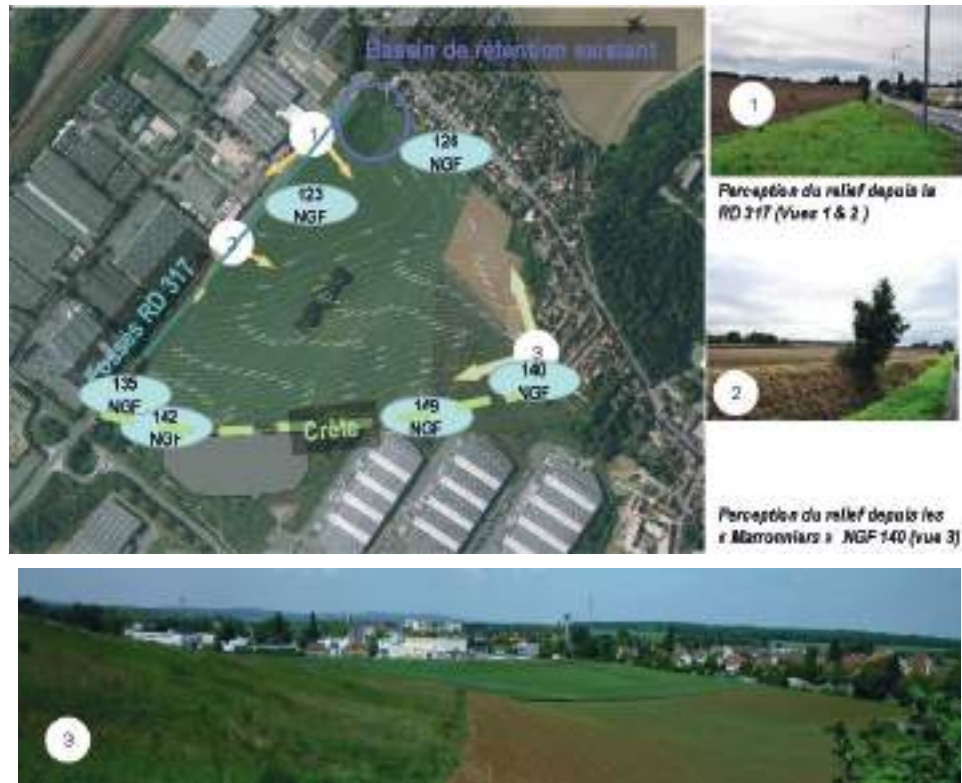
#### 2 lignes passent au nord, à proximité de la future urbanisation :

- ✓ La ligne R 2 / en jaune sur le plan ci contre ( Fosses Mairie annexe ↔ Surveilliers-Fosses RER ↔ Surveilliers Grands Prés ↔ Plailly Vergers, arrêt « Surveilliers, Monument )
- ✓ La ligne 95-01 / en bleu sur le plan ci contre (Luzarches - Roissy Pole RER B, via Surveilliers-Fosses RER, arrêt « Petit Argenteuil »)

#### 1 ligne passe au sud de celle-ci :

- ✓ La ligne R 3 / en orange sur le plan ci contre (Surveilliers-Fosses RER ↔ Marly, Z.I. de Moimont ↔ Marly Central Space Bâtiment C ↔ Z.I. de Fosses / Saint-Witz ↔ Z.I. Porte des Champs , arrêt Z.I. Porte des Champs. )

TOPOGRAPHIE ET INCIDENCES



CONTEXTE TOPOGRAPHIQUE GÉNÉRAL

Le futur secteur d’urbanisation s’inscrit dans un contexte topographique général marqué, avec un point haut (149 m NGF) en limite du chemin rural situé au droit de la ZA de la Porte de Champs (au Sud Est de la pièce agricole actuelle), et un point bas situé à 123 m NGF, en limite de la RD 317. La crête située au niveau des abords du chemin rural N°20 dit du « Guepel », résultante de ce relief, permet de réduire l’impact visuel du Parc logistique de la Porte des Champs, vu de la RD 317, comme le relief du futur site d’urbanisation. Ce relief a généré la création de fossés, plus ou moins prononcés selon la séquence topographique, pour gérer l’écoulement des eaux pluviales.

TOPOGRAPHIE DU SECTEUR D’URBANISATION FUTUR (NIVEAU DES TERRES AGRICOLES)

Le secteur d’urbanisation s’implante sur une pente d’orientation Nord Sud de 126 m NGF (aux abords du quartier pavillonnaire) à 142 m NGF aux abords de la D16 (au Sud). Sur un axe Ouest Est, la déclivité varie en moyenne de 123 - 125 m NGF, au Nord, à 135 – 142 m NGF, au Sud. Le site est caractérisé par la présence dans ces pentes d’une séquence de plat d’environ 200 m à 23 m NGF, au niveau de l’ex-tracé de l’ancienne sente de la Distillerie.

NIVEAU DE LA RD 317

La RD 317 s’inscrit globalement plus bas que le niveau des terres cultivées

Cette topographie induit la localisation des bassins de gestion des eaux pluviales nécessaires à l’urbanisation du secteur.





## CONTEXTE PAYSAGER

Le tracé de la Rd 317, l'absence de traitement paysager sur ses abords (à l'exception d'une séquence boisée au sud, près de l'intersection avec la D16) comme le relief contribue à la très grande visibilité du site.

Le relief participe fortement au contexte paysager du site en contribuant à valoriser certaines vues ou réduire la visibilité de certains éléments constitutifs du cadre urbain et paysager (tels que les constructions du parc logistique de la Porte des Champs, dont la volumétrie est largement masquée par la crête).

Le site est par ailleurs caractérisé par la présence d'un bosquet existant, espace boisé classé, isolé.

### LA FRANGE NORD ET NORD EST DU SITE

Elle est marquée par le traitement essentiellement arboré des fonds de parcelles, de la silhouette des pavillons (séquences de pignons et toitures) qui percent au dessus et à travers les massifs, et la perception lointaine du Bois de la Garenne de Houx.

#### LE SITE VU DE L'EXTRÉMITÉ NORD EST (ABORDS DE LA RD317)



#### LE SITE VU DU « CENTRE » (ABORDS DE LA RD317)



#### LE SITE VU DU « SUD », DEPUIS L'AUTRE CÔTÉ DE LA RD317. IL DISPOSE D'UNE GRANDE VISIBILITÉ D'UN AXE ROUTIER IMPORTANT.





## LA FRANGE SUD

Elle est caractérisée par la silhouette des entrepôts de logistique de la Porte des Champs et petits massifs boisés aux abords directs de la RD 317/D16.

## LA FRANGE OUEST, FRONT URBAIN ET PAYSAGER EN VIS-À-VIS

Au-delà de la R317, en vis-à-vis de la future urbanisation, se déploie le parc d'activités de Fosses / Saint Witz, qui se situe à cheval sur les deux communes. Il accueille environ 41 entreprises totalisant 633 salariés (source : [www.roissy-developpement.com](http://www.roissy-developpement.com)), entre la RD 317 et la voie ferrée.



Cette zone qualifiée de zones industrielles et commerciales déploie un front urbain et paysager peu qualitatif, réalisé sans soucis de continuité, de cohérence, de qualité architecturale, urbaine ou paysagère à l'exception de la séquence Sud de la RD 317. On y trouve des restaurants, des activités artisanales, des activités liées à l'industrie automobile, des entreprises de transport, ... Les constructions, de différentes époques, sont des grandes bâtisses à toiture à deux pentes couvertes par de la tuile (3), des constructions maçonnées d'activités (2), des ouvrages à façades en bardage (1),...



Le caractère hétéroclite des constructions, de leur typologie et des matériaux mis en œuvre, des couleurs, l'affichage publicitaire hasardeux, l'absence de cohérence à l'alignement, contribuent à créer un front urbain sans qualité ni identité dans toute la séquence Nord de la RD 317.



**SURVILLIERS****Plan local d'urbanisme – Rapport de présentation**

Certaines de ces activités sont directement desservies par la RD 317, d'autres sont desservies par la rue de la Ferme Saint Ladre et présentent ainsi leur fond de parcelle, notamment en lisière Sud. Ces fonds de parcelles sont plantés mais plus ou moins entretenus.



Traitement des lisières sud de la RD 317

Vue 4 . Traitement paysager « naturel » (massifs, arbres de hautes tiges, ... ) - entretenu

Vue 5. La lisière paysagère de la parcelle semble aujourd'hui en friche. L'absence de tout signe d'entretien donne une impression d'abandon et participe à la dévalorisation des abords de la RD 317.



LA RD 317



Route départementale permettant de rejoindre l'Oise à l'île de France, cet axe définit la limite Ouest du territoire communal.

Cet axe ancien présente des largeurs variables. Son traitement paysager est irrégulier.

La départementale constitue un axe de développement sur lequel se sont installées de part et d'autre de la voie, des zones d'activités industrielles et artisanales, sur différentes communes.

Quelques activités commerciales sont implantées.

Sur cette séquence, elle supporte un trafic moyen de 15 000 à 24 999 véhicules jours et de nombreux poids lourds.

La RD 317 est classée:

- > en voie bruyante de catégorie 2,
- > en axe routier à grande circulation.

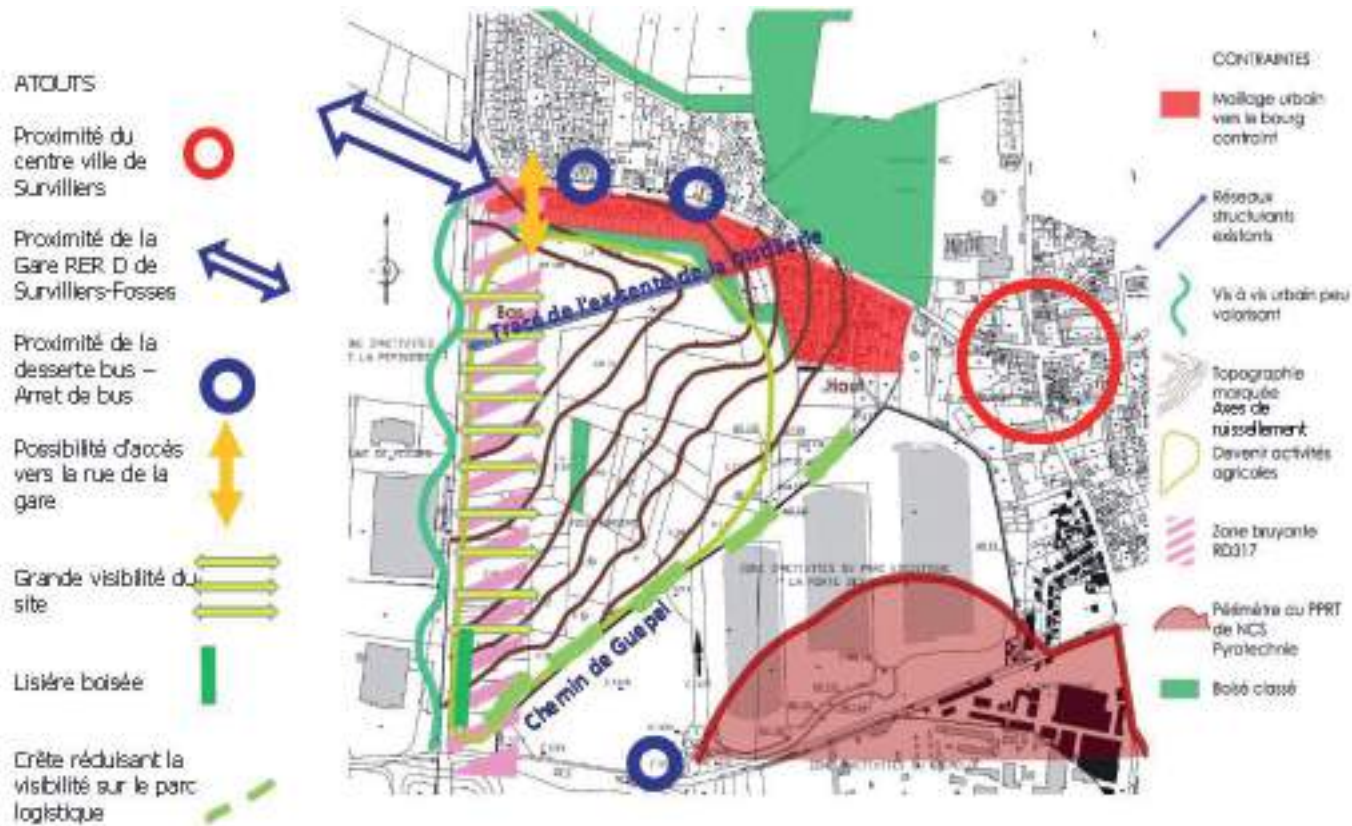
(Voir « Prise en compte des nuisances »)



SOURCES : © IGN 2014  
Reproduction interdite  
CG95/DGAAT/DR/SRT  
Juillet 2014



## SYNTHÈSE GRAPHIQUE DES GRANDES CARACTÉRISTIQUES DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT



Le périmètre retenu du futur quartier comme les grands principes de programmation et de compositions découlent directement des caractéristiques du site : contexte urbain (pavillonnaire, ZI, ZA, espaces agricoles, route à grande circulation)) topographie, localisation des réseaux, bosquet classé (EBC), ...



## LE PROJET D'URBANISATION DU FUTUR QUARTIER « GENDARMERIE »



## DÉFINITION DU PÉRIMÈTRE

Après différentes études de pré-faisabilité, tant en matière d'analyse du site que de programmation, le périmètre de la future urbanisation a été arrêté sur les principes suivant :

- Concentrer le projet aux abords de la RD 317 pour préserver l'activité agricole au cœur du secteur, et éviter un étalement urbain inutile,
- S'inscrire, pour les mêmes raisons, dans le prolongement de la zone urbanisée pavillonnaire existante,
- Préserver une zone d'espaces paysagers de qualification d'entrée de ville et de gestion des eaux pluviales,
- Définir la limite Est de cette urbanisation sur un élément de paysage existant emblématique et classé EBC : le bosquet « central »,
- Inclure dans le périmètre de l'ex tracé de la sente de la Distillerie (au droit duquel passent les réseaux d'adduction d'eau potable et d'assainissement de la commune, et dont l'usage en temps que sente à aujourd'hui disparu),
- Permettre de créer une liaison directe vers la rue de la Gare (accès aux transports en commun et à la « commune »).



- Ne pas remettre en cause l'accès aux terres agricoles (préservation chemin de Guepel (en dehors du périmètre) et de l'accès depuis la RD16).

#### LOCALISATION DES PROGRAMMES

La localisation de la programmation envisagée sur le site et en lien avec les besoins et enjeux définis dans le PADD définit 3 grands types de zones :

- Une zone nord du site sera occupée par la Gendarmerie et une nouvelle zone résidentielle pavillonnaire. L'objet est de favoriser l'intégration de cette nouvelle urbanisation en reprenant une partie des caractéristiques typologiques des constructions voisines (fonction et gabarit) et en créant une liaison piétons-cycles publique. Cette liaison permet à la fois aux nouveaux habitants d'accéder à la rue de la gare et à sa desserte en transport en commun, qu'aux riverains d'accéder facilement et en toute sécurité, aux futures activités commerciales et artisanales. Le programme des logements de fonction des gendarmes favorisera cette intégration. Elle est globalement limitée au sud par le tracé de l'ex-sente de la Distillerie.
- Une zone aux abords de la RD 317 d'espaces paysagers de qualification de l'entrée de ville et de traitements des eaux pluviales (en lien avec la topographie). Cet espace de traitement a vocation, à terme, à constituer un futur espace public afin que la Collectivité garde la maîtrise des franges de cet axe important (maîtrise de l'affichage publicitaire, possibilité d'élargissement de l'emprise, de reprise du projet paysager à terme en lien avec l'évolution du plan guide de qualification de la RD 317, ...)
- Une zone parallèle à la RD 317, destinée à des activités commerciales et/ou artisanales, en vis-à-vis de la ZI Fosses Saint Witz.

#### PRINCIPES DE COMPOSITIONS

Au-delà de la localisation de la programmation qui est un des enjeux de la composition du plan masse, les grands principes et enjeux de composition de cette future urbanisation seront :

- La qualification de l'entrée de ville aux abords de la RD 317, par un traitement paysager valorisant l'urbanisation future et préservant sa visibilité (avec une exigence urbaine et architecturale renforcée).
- La gestion alternative des eaux pluviales et la localisation de bassins sur la frange Ouest du site, sur cette bande paysagère avec une emprise moyenne de 30 mètres depuis l'axe de la RD 317
- La reprise du bassin de régulation existant pour prendre en charge une partie de la nouvelle urbanisation – ce traitement nécessitera de préserver une emprise moyenne de 70 mètres depuis l'axe de la RD 317,
- Reprise de l'ancien tracé de la sente de la Distillerie et de sa vocation publique. Celle-ci, requalifiée, est amenée à devenir l'axe de desserte du quartier résidentiel (les réseaux enterrés de la commune, au droit du tracé de la sente, restent ainsi sous emprise publique),
- La visibilité de la Gendarmerie, malgré son relatif retrait par rapport à l'axe de RD 317, celle-ci ayant vocation à constituer, sur cet axe, un repère géographique et symbolique,
- L'accessibilité rapide de la Gendarmerie aux axes du territoire (sur la RD 317 mais aussi avec un accès réservé à la route de la Gare, ...)
- L'accessibilité sécurisée à la RD 317,
- La création d'une liaison piétons cycles vers la rue de la gare (D922) afin notamment d'accéder aux bus qui desservent le territoire et permettent notamment de rejoindre la Gare Survilliers Fosses, située à environ 900 m,
- La mise en œuvre de lisières plantées sur l'ensemble de la frange Est du projet afin de favoriser son intégration dans son environnement agricole, en réduisant les vues sur le bâti et les voies de service,

- > La volonté de préserver des possibilités de continuité à travers le tracé des voies de desserte vers la trame viaire communale.

## DISPOSITION DU PLU POUR ENCADRER L'URBANIATION DU SECTEUR

Afin d'encadrer l'urbanisation du secteur, la commune dispose d'outils règlementaires à inscrire dans son Plan Local d'Urbanisme et indispensable à l'ouverture à l'urbanisation. La commune de Survilliers a ainsi défini sur ce secteur :

- > Une OAP dite de la Gendarmerie, en entrée de ville du territoire communal (abords de la RD 317),
- > Une zone N aux abords de la RD 317,
- > Une zone AU destinée à l'accueil de la Gendarmerie et de la zone résidentielle, au nord, de environ 4 ha
- > Une zone Aux à vocation d'activités économiques et commerciales, de environ 8 ha

## DÉFINITION D'UNE OAP DITE « DE LA GENDARMERIE » EN ENTRÉE DE VILLE



L'aménagement de la future zone d'urbanisation est encadrée par une OAP dite de la « Gendarmerie » (qui définit les principales dispositions et principes à mettre en œuvre sur l'ensemble du site et aux abords de la RD 317). Elle définit des principes :

- > D'éléments programmatiques (localisation de la Gendarmerie, d'un secteur A à dominante habitat et d'un secteur B à vocation de locaux commerciaux et/ou d'activités),
- > D'espace paysager : bande de recul de 30 m minimum par rapport à l'axe de la RD 317,
- > De localisation des zones de bassins de rétention d'eaux et de traitement des eaux pluviales,
- > De la localisation de la voie de desserte principale (tracé de l'ancienne sente de la Distillerie), et de son traitement arboré.



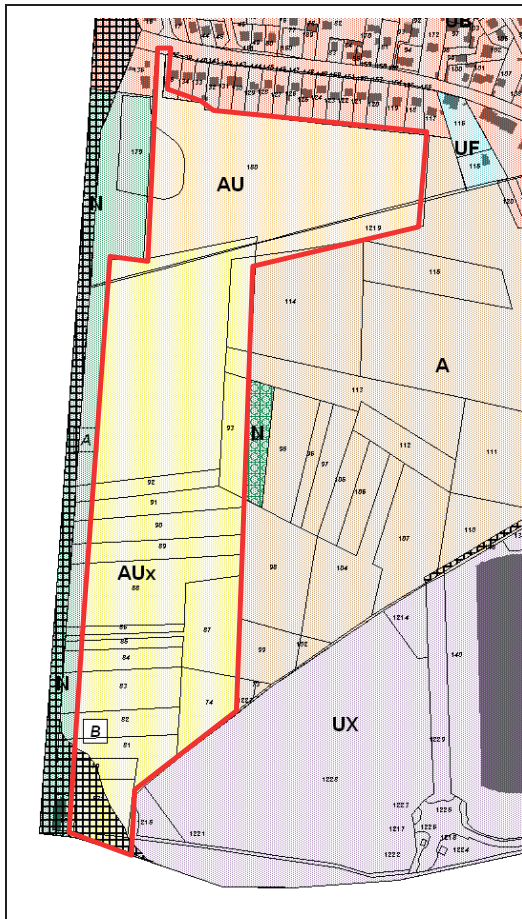


- De la localisation des accès possibles au site du projet,
- Le traitement paysager des futures franges urbaines donnant sur l'espace agricole préservé,

Les orientations d'aménagement sont opposables : les autorisations d'occupation du sol et les opérations d'aménagement futures doivent donc leurs êtres compatibles.

**La définition d'une OAP sur le secteur « entrée de ville » permet donc à la collectivité de définir les modalités de la qualification de celle-ci.**

## DÉFINITION DU ZONAGE DU SECTEUR



Afin de maîtriser la qualité de l'entrée de ville et la définition de la future urbanisation, la commune de Survilliers retient trois zonages au Plan Local d'Urbanisme de la commune :

**Une zone N**, située aux abords directs de la RD 317, inconstructible, réservée à la qualification paysagère du secteur et à la gestion des eaux pluviales. Cette zone d'une épaisseur variant de 30 m minimum à environ 70 mètres constitue l'interface entre l'axe routier et le futur secteur constructible.

**Une zone AU**, située au nord de la future urbanisation, en interface avec les fonds de parcelles des pavillons situés rue de la Gare (D922), qui devrait accueillir le programme de la gendarmerie (bureaux, locaux techniques et logements de gendarmes), et un petit secteur résidentiel.

**La zone AUx**, située le long de la RD 317, à vocation économique et commerciale.

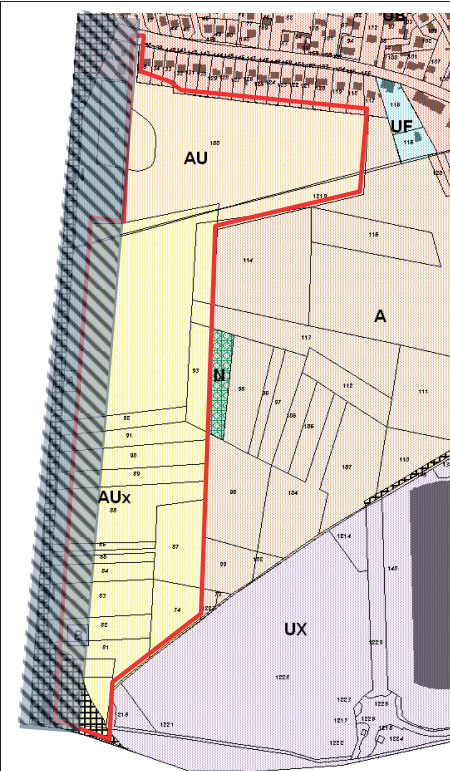
L'ex-tracé de l'ancienne sente de la Distillerie se situe entre les zonages AU et AUx.

**L'espace boisé classé** est en limite extérieure de la zone d'urbanisation.

Grace à la concentration du projet d'urbanisation aux abords de la RD 317, un important secteur agricole est préservé (zone A).

Les règles de ces différentes zones ont vocation à garantir une cohérence urbaine, architecturale et paysagère.

## ZONAGES CONCERNÉS PAR LA BANDE D'INCONSTRUCTIBILITÉ DU SECTEUR



Les abords de cette voie sont réglementairement concernés par l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme (Amendement Dupont) et le principe d'une bande d'inconstructibilité de 75 mètres de part et d'autre de la RD 317 (bande hachurée sur le plan de zonage ci contre).

L'urbanisation envisagée au Nord de l'opération, classée en zone AU, prévoit d'implanter les premières constructions en retrait de la bande de 75 mètres, en raison du projet de requalification d'un bassin de gestion des eaux existant qui sera remodelé et redimensionné pour prendre en charge une partie des eaux pluviales de la nouvelle urbanisation (zone N) et du projet de création d'une liaison piéton cycle vers la rue de la Gare. Son zonage n'a donc pas vocation à apporter des « garanties supplémentaires » justifiant d'une prise en compte de la qualité et de la sécurité aux abords de la RD 317.

La zone N, qui longe la RD 317, sur une épaisseur variable, et la zone AUx sont tout ou partie concernées par la remise en cause de cette bande d'inconstructibilité, l'objet étant de construire dans cette épaisseur pour concentrer le secteur constructible entre les abords de la RD 317 et le bosquet existant (EBC).

Différentes dispositions ont été élaborées et retenues, adaptées au contexte urbain et paysager local et au projet.

La création d'une zone N, en lisière de la RD 317, a pour objet de constituer un futur espace public afin que la collectivité garde la maîtrise des franges de cet axe important (maîtrise de l'affichage publicitaire, possibilité d'élargissement de l'emprise, de reprise du projet paysager à terme en lien avec l'évolution du plan guide de qualification de la RD 317, ...). Elle constitue l'espace de qualification paysagère de l'entrée de ville et de gestion des eaux pluviales de la future urbanisation (et des terres agricoles) Des règles de recul adaptées au contexte ont ainsi été élaborées.

Ces dispositions doivent permettre de justifier de la prise en compte :

- > des risques de nuisances
- > de la sécurité
- > de la qualité urbaine et architecturale
- > de la qualité paysagère

## COMPATIBILITÉ AVEC LES EXIGENCES DE QUALITÉ EN ENTRÉE DE VILLE

### LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES DE NUISANCES

Les grands principes d'aménagement aux abords de la RD 317, comme dans l'ensemble du futur quartier et les différentes dispositions du règlement de la zone AUx, contribuent, de manière complémentaire, aux exigences de qualité en entrée de ville.

Ces exigences concernent la prise en compte :

- > Des éventuelles nuisances consécutives à la mise en œuvre de cette urbanisation en entrée de ville,
- > De la sécurité,
- > De la qualité urbaine et architecturale,
- > De la qualité paysagère

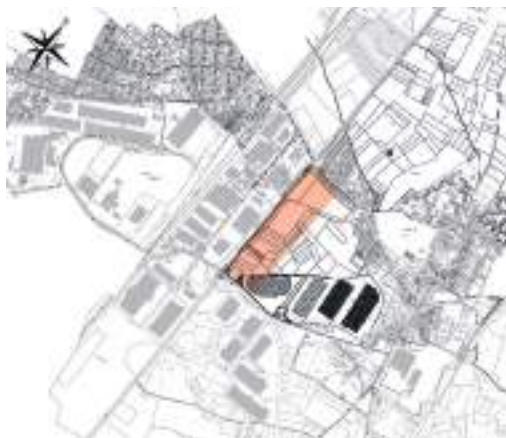
Le choix d'implantation du futur programme d'activités économiques et commerciales, au plus près de la RD 317, s'inscrit dans la volonté de réduire l'impact de cette nouvelle urbanisation.

En effet, implantée aux limites Ouest de la Commune, sur l'axe Nord Sud de la RD 317, la mise en œuvre de cette ZAC n'aura pas d'impact sur le fonctionnement de la commune et sur les quartiers résidentiels des communes voisines. La réduction de la marge de recul, permet par ailleurs de réduire l'emprise nécessaire à la mise en œuvre de l'opération, et minimise ainsi son impact sur les emprises agricoles.

Le risque de nuisances notamment en matière de trafic, bruit, pollution, circulation et sécurité (piétons cycles) est faible pour les habitants de la commune.

L'existence des giratoires sur la RD 317 (au nord, pour gérer notamment l'intersection avec la D922 (Fosses/Survilliers) et au sud permettant d'accéder aux échangeurs de l'A1) sécurise la circulation aux abords du futur quartier.

Compte tenu de la nature bruyante de la RD 317 et de son classement en catégorie 2, les futures constructions seront adaptées à cet environnement.



Pour rappel, l'arrêté du 30 mai 1996 a défini les modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Il classe, en fonction des niveaux sonores de référence, les infrastructures de transports terrestres en cinq catégories (de la plus bruyante à la plus faible) auxquelles correspond une isolation acoustique minimale des constructions à leur voisinage.

**Les bâtiments d'habitation à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.**

## LA PRISE EN COMPTE DE LA SÉCURITÉ : LA SÉCURISATION DU FUTUR QUARTIER

## ÉTAT ACTUEL

**La RD 317** supporte un important trafic de transit.

Une possibilité d'élargissement de la RD 317 est envisagée à long terme par le Conseil Général. Le site ne bénéficie d'aucune desserte. Les giratoires existants au nord et au sud du futur périmètre de l'urbanisation ne peuvent pas permettre de créer des accès cohérents et fonctionnels au futur quartier.

Le tracé rectiligne de la RD 317 favorise la visibilité des conducteurs.

## PROJET – LA PRISE EN COMPTE DE LA SÉCURITÉ

Le choix d'implantation du futur quartier, son périmètre et sa morphologie, ont été définis, en grande partie, en raison de la présence de la RD 317, qui offre :

- une visibilité à l'équipement public (repère dans le paysage et repère sociétal) comme aux futurs programmes commerciaux et ou artisanaux,
- La potentialité d'un accès rapide à un axe majeur du territoire local dans le cadre des interventions des Gendarmes.

L'urbanisation du site nécessite ainsi de mettre en œuvre un nouvel accès « sécurisé » sur le RD 317 pour permettre la desserte des différents programmes envisagés (Gendarmerie, zone résidentielle, commerces et/ou artisanat).

**Le choix de création d'une zone N aux abords de la RD 317, sans volonté de créer un filtre visuel ( voir OAP), permet de préserver des vues importantes sur les futurs croisements.**

Afin de sécuriser la desserte du site depuis la RD 317, **trois hypothèses de typologie de carrefour sont envisagées :**

- Un carrefour avec voie d'insertion et d'accélération sans tourne-à-gauche
- Un carrefour à feux
- Un carrefour giratoire

La desserte principale de l'opération sera assurée par la connexion sur la RD 317 au droit de l'ancien chemin de la distillerie.

**Un carrefour avec voie d'insertion et d'accélération sans tourne-à-gauche**

Cette hypothèse consisterait à réaliser un carrefour en T entre la voie de l'opération et le RD 317 composé de deux branches, une branche d'insertion venant de la RD317 Sud et une branche d'accélération se raccordant vers la RN317 Nord.

Ce type de carrefour impose d'interdire les mouvements de tourne-à gauche en entrée et en sortie. Ces mouvements seront donc assurés par le giratoire RD317/RD922 à proximité pour les véhicules entrants et venant de la RD317 Nord, et par le diffuseur RD317/RD16 plus au Sud.

*Cette hypothèse semble compatible avec un principe de raccordement sur la RD317 au droit du tronçon en 2 x 2 voies.*

**Un carrefour à feux**

Une seconde hypothèse serait de créer un carrefour à feux à trois branches, sachant que ce carrefour à feux pourrait être de type, traversant, ou bien, non traversant.

Le carrefour traversant permettant les mouvements de tourne-à-gauche, alors que le carrefour non-traversant, les interdirait.



La proximité de la voie d'accès à l'opération avec le giratoire RD317/DR922 nécessitera des études supplémentaires pour vérifier sa faisabilité.

#### **Un carrefour giratoire**

La troisième hypothèse serait de créer un second giratoire, au droit de la voie d'accès de l'opération, et donc à environ 270 m du giratoire existant RD317/RD922.

Cette hypothèse, même avec un nouveau giratoire au gabarit plus réduit que le giratoire existant nécessitera des études supplémentaires pour vérifier sa faisabilité.

### PRISE EN COMPTE DE LA QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE

**Afin d'assurer la qualité urbaine et architecturale en entrée de ville, le projet développe des grands principes de compositions urbaines qui participent à la structuration de l'espace et un projet paysager fort.**

**Cette qualité s'appuie par ailleurs sur la définition de dispositions réglementaires susceptibles de sensibiliser et contraindre les demandeurs à une exigence qualitative renforcée, aux bénéfices de tous.**

#### LA PRISE EN COMPTE DE LA QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE

La composition urbaine du projet vise à structurer fortement les espaces d'entrée de l'opération et la percée visuelle du cœur d'opération.

Depuis la RD 317 trois séquences urbaines, marquées par l'épaisseur différenciée du traitement paysager de la zone N, puis, en second plan, des typologies de constructions diverses de la future urbanisation, sont organisées et rappelées dans la synthèse **des aménagements et du zonage envisagés aux abords directs de la RD 317** *ci après*.

Les dispositions retenues dans le règlement permettent de maîtriser le type d'implantation et la qualité architecturale:

➤ **Aux 6 / AUx7 - Implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques / aux limites séparatives**

Ces articles permettront la création d'un ensemble bâti à l'échelle de l'axe que constitue le RD317.

Le retrait créé par la zone N permettra de constituer un premier plan paysager homogène sur toute la séquence urbaine. Les constructions nouvelles seront mises en valeur par cette bande paysagère.

➤ **AUx 10 & AUx 11 – Hauteur des constructions / Aspect extérieur des constructions**

Ces articles permettront la création d'un ensemble bâti d'une hauteur maximale de 11m au faitage et 9m à l'acrotère.

La définition architecturale du projet devra s'examiner sur l'ensemble de la façade urbaine constituée par l'ilôt d'activités et l'ilôt gendarmerie compte tenu de la covisibilité des deux programmes. Le règlement nécessitera une conception harmonieuse des ce deux programmes.

➤ **AUx 13 – Espaces libres et plantations** – Cet article encadre les espaces libres et plantations, et définit notamment un pourcentage minimum de 20% d'espace de pleine terre ou de toitures végétalisées.

Le règlement prévoit la création de haies en limites des opérations. L'article définit par ailleurs les conditions de mise en œuvre des espaces de stationnement



SYNTHÈSE DES AMÉNAGEMENTS ET DU ZONAGE ENVISAGÉS AUX ABORDS DIRECTS DE LA RD317

L'aménagement de la lisière de la RD 317 est conçu de la manière suivante :

	<p><b>Préservation d'une zone N</b> d'environ 30 m de largeur au droit de AUx et 70 m au droit de AU.</p> <p><b>Conservation d'une frange boisée existante</b> qui borde actuellement la route, à l'extrémité Sud du site (séquence A sur le schéma ci-contre),</p> <p><b>Création de bassins paysagers de gestion des eaux pluviales en zone N</b> (issues de l'ensemble du versant et de la future urbanisation) (séquence B du schéma ci-contre),</p> <p><b>Reprise du bassin de rétention existant et paysagement</b> (séquence C du schéma ci-contre),</p> <p><b>Mise en œuvre sécurisée de la future desserte du quartier</b> (3 hypothèses sont envisagées présentées précédemment (« Prise en compte de la sécurité ») qui feront l'objet d'études complémentaires et de discussions avec les services gestionnaires).</p> <p>Le paysagement des espaces de régulation des eaux pluviales permet de mettre en œuvre différents massifs et arbres de hautes tiges, et de créer un environnement de qualité susceptible de participer à la qualification de la RD 317. L'objet est de créer un premier plan paysager ouvert mettant en valeur les futures opérations immobilières.</p>
	<p><b>Aménagement d'une percée visuelle</b> depuis la RD 317 avec la création d'une nouvelle voie de desserte, dans l'axe de l'ex-tracé de l'ancienne sente de la Distillerie, traduisant le lien avec les quartiers résidentiels voisins et le bourg.</p>



## PRISE EN COMPTE DE LA QUALITÉ PAYSAGÈRE

La composition urbaine générale est mise en évidence au travers des aménagements paysagers qui constituent la trame verte du projet.

Ces aménagements paysagers, qui valorisent l'espace public comme privé, ont par ailleurs pour objet de favoriser l'insertion de cette nouvelle urbanisation. Ils participent ainsi à la qualification de l'entrée de ville de Survilliers.

Les principaux aménagements concernent :

- Les abords de la RD 317 (présentés précédemment),
- La lisière Est et Sud Est de l'urbanisation ( en interface avec les terres agricoles préservées)

L'ensemble des aménagements prévus contribuent à :

- Qualifier les abords de la RD 317,
- Favoriser l'insertion du projet quelque soit le point de vue,
- Proposer un cadre paysager et urbain de qualité.

## CHOIX DES ESSENCES

Le choix des essences d'arbres et d'arbustes, de bandes enherbées, et leur localisation est déterminé par un arbitrage reposant à la fois sur des orientations environnementales et durables (entretien, gestion, besoin en eau, biodiversité, ...) et sur une exigence qualitative et paysagère.

## PALETTE VÉGÉTALE

La palette végétale illustre la nécessité de favoriser des végétaux locaux pour favoriser la cohérence écologique avec les milieux proches. Cette palette n'est pas exhaustive la mise au point des prjets d'aménagement permettra de préciser les végétaux retenus pour les différents espaces qui seront aménagés.



**GRANDS ARBRES BOIES**



Quercus ilex - Chêne vert, Quercus robur - Chêne pédonculé, Fagus sylvatica - Hêtre, Ailanthus glandulosa - Noyer noir

**ARBRES DE BORD DE VOIE**



Platanus - Platanier (à 15 m de diamètre), Populus tremula - Peuplier commun (à 10 m de diamètre), Betula alba - Boule blanc, Ailanthus glandulosa - Noyer noir, Sorbus domestica - Sorbier des oisier

**ARBRES D'ALIGNEMENT**



Prunus avium - Prunier, Picea abies - Épicéa commun, Quercus ilex - Chêne vert, Ailanthus glandulosa - Noyer noir, Quercus robur - Chêne pédonculé

**SAISONNIERS, UNIFORMES OU DECORÉS**



Prunus avium - Prunier, Sorbus domestica - Sorbier des oisier, Quercus ilex - Chêne vert, Quercus robur - Chêne pédonculé

*plan local d'urbanisme – rapport de présentation*

**HAIES DIVERSES**



Rosa canina - Rosier, Ligustrum ovalifolium - Ligustrum, Ligustrum ovalifolium - Ligustrum, Ligustrum ovalifolium - Ligustrum



Prunus avium - Prunier, Ligustrum ovalifolium - Ligustrum, Ligustrum ovalifolium - Ligustrum



Ligustrum ovalifolium - Ligustrum, Ligustrum ovalifolium - Ligustrum, Ligustrum ovalifolium - Ligustrum, Ligustrum ovalifolium - Ligustrum



## CONCLUSION : UNE ENTRÉE DE VILLE DE QUALITÉ

La mise en œuvre de l'opération permet de participer à la qualification de l'entrée de ville de la commune, de répondre aux différents enjeux de la commune (démographique, dynamisme économique, renouvellement des équipements publics).

L'opération est en effet caractérisée par la volonté d'insertion du projet dans son cadre paysager (covisibilités, paysage agricole, ...) et dans le respect du caractère d'entrée de ville du secteur.

Le projet s'inscrit dans une démarche de concentration et densification de l'urbanisation autour d'axes structurants, pour éviter un étalement démesuré nuisible aux espaces agricoles.

Il est rendu possible par l'importance et la qualité des espaces publics qui seront mis en œuvre dans l'opération pour assurer son insertion paysagère et la gestion des eaux pluviales.

**Les conditions de développement du projet qui prennent en compte les risques de nuisances, la sécurité et qui définissent la qualité urbaine, architecturale et paysagère du projet, permettent de lever l'inconstructibilité imposée par l'article L. 111-1-4 du CU.**

## Étude entrée de ville pour l'implantation d'un nouveau Centre technique Municipal (CTM)

L'étude vise à demander une dérogation d'implantation pour le futur CTM sur un terrain actuellement non bâti et situé à moins de 100 mètres de l'autoroute A1.

L'autoroute A1 est le principal axe reliant la région parisienne à l'Europe du Nord, via la Belgique. Raccordée à l'autoroute A26, elle permet aussi de rejoindre le port de Calais pour embarquer vers l'Angleterre. Mise en service en 1964, l'autoroute A1 est aujourd'hui l'axe routier le plus fréquenté de France. 100 000 véhicules empruntent cette voie chaque jour.

Les dispositions particulières relatives à son statut de voie à Grande Circulation et le recul obligatoire imposé aux constructions et installations impactent la zone choisie pour l'implantation du futur CTM.

Pour mémoire, l'article L111-6 du code de l'urbanisme précise que :

*"En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.*

*Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19."*

L'emprise nécessaire pour le CTM est d'environ 2700 m<sup>2</sup>.

Le terrain choisi est situé à proximité de la sortie Est de la ville, en direction de Plailly. Il se trouve à proximité du stade, de la piscine intercommunale, et de l'église. C'est une zone actuellement en friche, couverte par de la végétation spontanée sans grande qualité.

Il n'y a pas de patrimoine naturel remarquable sur ce site. C'est un terrain qui était situé en zone agricole dans le PLU précédemment en vigueur, bien qu'il n'ait rien d'agricole.

Il n'y a ni grande diversité floristique, ni présence d'espèces exceptionnelles. La végétation du terrain est principalement composée de hautes herbes et arbustes divers.

Les oiseaux y sont assez peu présents et ne correspondent pas à des espèces nicheuses. Il n'y a pas de passage de corridor écologique recensé sur ces parcelles.

Le terrain est légèrement en pente (axe Est-ouest, suivant la pente du talus de l'autoroute).



REPRÉSENTATION SYNTHÉTIQUE DES ABORDS DE LA ZONE DU FUTUR CTM





## Analyse paysagère

Située en contrebas de l'A1 et derrière un mur antibruit, cette zone est invisible dans le paysage aussi bien par les automobilistes venant du Sud, que ceux arrivant du Nord de l'infrastructure.

Le paysage du site est actuellement un paysage de friche.

L'accès se fait par la rue du parc, rue en impasse qui dessert actuellement la piscine intercommunale. Le site est fermé par un portail, suffisamment grand pour laisser passer un camion, et le terrain est clôturé.

Un passage sur la droite du portail a néanmoins été aménagé pour permettre l'accès au chemin piéton qui longe l'autoroute et qui permet de rejoindre Saint-Witz.

La presque totalité du site est masqué par la végétation actuelle. On note néanmoins à proximité immédiate, outre les équipements sportifs, une zone d'habitation, celle des grands Prés, et l'église non loin, sans que le site puisse être aperçu depuis celle-ci.



1 // VUE DEPUIS L'INTÉRIEUR DU SITE // UN SITE ENFRICHÉ POURVU DE VÉGÉTATION SPONTANÉE PEU QUALITATIVE



POINTS DE VUE PAYSAGERS



2 // VUE DEPUIS L'INTÉRIEUR DU SITE // ON APERÇOIS EN ARRIÈRE-PLAN LE HAUT BÂTIMENT DE L'ENTREPRISE  
JPG (AU SUD DU BOURG)



4 // PORTAIL ET CLÔTURE DU FUTUR SITE // LES GRANDS ARBRES AUX ABORDS PERMETTRONT L'INSERTION  
PAYSAGÈRE



3 // ACCÈS ACTUEL AU SITE AU BOUT DE L'IMPASSE DU PARC // PRÉSENCE D'UN PORTAIL DE LARGEUR  
SUFFISANTE



5 // IMPASSE DU PARC // VUE SUR L'ÉGLISE DEPUIS LE PORTAIL D'ACCÈS AU SITE







6 // IMPASSE DU PARC // UNE LARGEUR SUFFISANTE POUR L'ACCÈS AU CTM // LA VÉGÉTATION ALENTOUR MASQUE LE SITE DANS LE PAYSAGE



8 // ACCÈS AU CHEMIN DE PROMENADE AUX ABORDS IMMÉDIAT DU SITE



7 // VUE DEPUIS LA RUE JEAN-JAURÈS ET L'EXTRÉMITÉ DE LA VASTE ESPLANADE PLANTÉE DE L'ÉGLISE // AUCUNE VUES SUR LE SITE



9 // VUE DEPUIS L'AUTOROUTE SENS NORD/SUD // LE MUR ANTI-BRUIT ET LA VÉGÉTATION EMPÊCHENT TOUTES VUES SUR LE SITE





10 // VUE DEPUIS L'AUTOROUTE SENS SUD/NORD // LE MUR ANTI-BRUIT ET LA VÉGÉTATION EMPÊCHENT TOUTES VUES SUR LE SITE



11 // VUE DEPUIS LE ROND-POINT DE L'ENTRÉE DE VILLE // LE SITE EST ENTIÈREMENT MASQUÉ PAR LA VÉGÉTATION

## Synthèse des enjeux

Au regard du paysage actuel et du dispositif existant aux abords de l'A1, il y a peu voire aucun enjeu paysager sur ce site.

Il s'agira principalement de ne pas toucher les franges végétales qui composent les abords du site et de ne pas prévoir de constructions dont la hauteur dépasserait cette frange.

## Le projet et sa traduction dans le PLU

Le projet est prévu dans une zone spécifique délimitée au plan, UF1. Il s'agit d'un sous-secteur de la zone UF réservée aux équipements publics et d'intérêt collectif.

La zone a été délimitée en maintenant des zones N sur les pourtours afin d'assurer la conservation de zones végétales entourant le site, en particulier au nord, le long de la RD922 et assurant son intégration paysagère.

A l'Ouest de la zone, les alignements d'arbres sont protégés par le PLU et assureront un premier plan végétalisé qui masquera le site depuis les abords de l'église.

La limite Est du secteur se situe, au plus court, à 60m de l'axe de l'A1 et à 40m de la limite d'emprise de l'infrastructure.

En matière d'accessibilité, le site sera desservi par les accès actuels situés impasse du parc.

La zone UF ne possède pas de limite de hauteur, cependant, la commune aura à cœur de préserver son entrée de ville, objectif fort inscrit au PLU et dans le PADD.

## Les critères de qualité au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

### + La lutte contre les nuisances

Le projet qui fait l'objet de la présente étude est principalement voué à l'accueil d'un centre technique municipal. Il n'y aura pas de logement et peu de personnes présentes de façon permanente sur le site.

Les bâtiments devront par ailleurs se conformer aux prescriptions du code de la construction dans les zones de bruit. De plus, le mur anti-bruit et les plantations existantes et maintenues en bordure de voie sont autant de barrières visuelles et sonores.

A l'intérieur de la zone, les nuisances générées par l'activité de l'équipement devraient être limitées et ne devraient pas impacter les zones d'habitat situées à proximité.

Le CTM sera distant d'au minimum 80m des premières habitations existantes sur le quartier des Grands Prés.



INSCRIPTION ET DÉLIMITATION DU SECTEUR DÉDIÉ À L'ACCUEIL DU CTM AU PLU

### + **La sécurité**

La zone sera desservie par un accès unique et déjà existant au bout de l'impasse du parc, qui dessert la piscine intercommunale. Elle est suffisamment large pour permettre l'accès des engins d'entretien de la municipalité.

L'impasse du parc débouche sur la rue Jean-Jaurès et la vue est suffisamment dégagée pour que les entrées et sorties puissent se faire sans gêne ou dangerosité.

Le site est d'ors et déjà clôturé en partie et un portail est présent. Il faudra néanmoins poursuivre la clôture aux abords du chemin piéton pour éviter toute intrusion depuis le chemin.

Cet accès remplit toutes les conditions de sécurité pour un tel équipement.

### + **La qualité de l'urbanisme et des paysages**

Pour rappel, les enjeux paysagers sur le site sont pratiquement inexistant.

Le projet ne touche pas au talus planté de plus de 40m de large qui borde l'A1, de sorte que l'équipement ne sera en aucun cas visible depuis la voie.

Les pourtours du site sont maintenus dans un classement en zone N pour assurer le maintien de la végétation qui servira d'écran paysager. En particulier au nord, le long de la RD922, la zone garde un recul de 15m avec la voie afin de maintenir une frange végétale qui assurera l'intégration paysagère du centre.

A l'Ouest de la zone, les alignements d'arbres sont protégés par le PLU et assureront un premier plan végétalisé qui masquera le site depuis les abords de l'église.

Détaché du tissu urbain continu et dense, le projet s'implante dans un site déjà à vocation d'équipements publics (centre sportif avec les stades et le complexe, piscine intercommunale). en recul et masqué par la végétation, il sera peu visible dans l'environnement urbain.

Le projet intègre la zone UF, réservée aux équipements publics et d'intérêt collectif. Il n'y a pas de règles d'implantation et de hauteur dans cette zone afin de faciliter l'implantation des constructions. Cela permettra au bâtiment de choisir la meilleure implantation pour assurer son intégration paysagère. En effet, il faut rappeler que le site se situe à proximité de l'entrée de ville Ouest dont le maintien de la qualité paysagère est un objectif fort inscrit au PLU.

Les dispositions concernant le traitement paysager des espaces au règlement permettront d'accompagner l'insertion du projet dans l'environnement : *"Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations appropriées à leur usage (haies, arbustes, arbres fruitiers...). Les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement."*

Si des zones de stockage sont nécessaires, le PLU prévoit que : *" Les constructions et installations susceptibles de présenter une nuisance visuelle pour le voisinage doivent être entourées de rideaux*



*d'arbres.*" Par ailleurs, ils ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

De manière générale, le règlement cherche à favoriser un environnement végétalisé, l'insertion des constructions par le cadre végétal et la qualité des espaces.

#### **+ La qualité architecturale**

Les constructions devront respecter les prescriptions édictées par l'ensemble du règlement et plus particulièrement par l'article relatif aux caractéristiques architecturales et paysagères.

Comme pour les règles de hauteur et d'implantation, le règlement de la zone UF est relativement allégé sur ces prescriptions s'agissant de projets portés par la municipalité, toutes les dispositions devraient être prises pour que le projet soit inséré dans l'environnement dans lequel il s'implante.

Les dispositions générales inscrites au règlement permettront néanmoins d'assurer cette insertion :

*"Les constructions nouvelles ou aménagées doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect permettant une bonne intégration dans le paysage urbain environnant.*

*Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.*

*Les mouvements de terres créant un relief artificiel en surélévation apparente par rapport au sol naturel avant travaux sont interdits.*

*Les pastiches d'architecture notamment d'une autre région, comme le chalet Suisse, le mas provençal, etc. sont interdits.*

*L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaing, blocs de béton, etc., ainsi que les enduits laissés bruts de projection sont interdits.*

*Les constructions provisoires ou à caractère précaire en matériaux ou en véhicules de récupération (wagon, baraquement, autobus, containers...) sont interdites."*

Au regard de l'environnement existant et des règles établies, le projet de CTM s'intégrera parfaitement le site.

# + C. Articulation avec les documents de portée supérieure







## COMPATIBILITÉ AVEC LE SCOT ROISSY - PAYS DE FRANCE

NB : Seules les prescriptions qui s'appliquent à Surveilliers sont reportées dans les tableaux ci-dessous.

### PRESCRIPTIONS DU SCoT

#### 1. Valoriser et préserver les ressources naturelles du territoire

##### 1.1 Protéger et valoriser les espaces naturels et forestiers du territoire

- ⇒ [P1] Préserver les réservoirs de biodiversité, maintenir et remettre en état les continuités écologiques, en créer de nouvelles, dont celles identifiées sur la carte « Trame verte et bleue » [...]
- ⇒ [P2] Protéger les bois et forêts, dont ceux représentés sur la carte « Trame verte et bleue », [...]
- ⇒ [P3] Identifier dans les documents d'urbanisme locaux les autres espaces et linéaires boisés à protéger.
- ⇒ [P5] Préserver les corridors naturels en milieu urbain reliant les parcs, bois et forêts ; le cas échéant, recréer ces corridors. Valoriser ces espaces de façon à les laisser/rendre accessibles au public (promenades, chemins cyclables...) chaque fois que cela est possible.

### COMPATIBILITÉ DU PLU

- ⇒ Les espaces forestiers sont préservés par un classement en zone N qui ne permet que les activités qui sont liées à son exploitation ou son entretien. Ils sont également, pour certains, préservés par un classement en Espace Boisé Classé afin d'assurer leur pérennité, en particulier les garennes qui jalonnent l'espace agricole et qui servent de refuges au sein des corridors écologiques.
- ⇒ Les corridors écologiques repérés sont protégés par un classement en zone N, complété par un secteur Ace quand ils traversent une zone agricole. Ce classement permet de reconnaître la valeur agronomique des terres mais ne permet pas la construction de nouvelles exploitations. Les constructions d'intérêt général ou liées aux services publics sont autorisées à condition d'être compatibles avec les sensibilités écologiques et paysagères du secteur. Le classement Ace permet une continuité du classement des corridors avec la commune voisine de La Chapelle-en-Serval.
- ⇒ Au sein de l'espace urbain, des secteurs (jardins, talus, alignements d'arbres...) participant aux corridors intra-urbains sont protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Des prescriptions particulières visent à maintenir l'intégrité de ces espaces.
- ⇒ Le règlement a mis en place l'obligation de maintenir un pourcentage d'espace vert de pleine terre dans chacune des zones. Ce pourcentage est doublé d'un coefficient de biotope par surface (CBS) à respecter. Les coefficients sont adaptés à chaque type de zones et à leurs caractères paysagers. Ces espaces doivent permettre la préservation et la poursuite de la trame verte urbaine, mais aussi de limiter l'imperméabilisation des sols.
- ⇒ Les espaces forestiers et les continuités écologiques du SCoT ont été reprises au PADD et sont préservées dans la traduction réglementaire par les dispositions évoquées ci-avant.



## PRESCRIPTIONS DU SCoT

### 1.2 Protéger et valoriser les espaces agricoles

- ⇒ [P14] Préserver les espaces agricoles représentés sur la carte « Protection des espaces agricoles » et leur fonctionnalité. [...]
- ⇒ [P15] Éviter la fragmentation des espaces agricoles par les nouveaux projets, dont ceux d'infrastructures.
- ⇒ [P18] Favoriser les transitions entre l'urbain et le rural, en identifiant et en préservant des espaces pour le développement d'une agriculture respectueuse de l'environnement, compatible avec la proximité de logements (ex : maraîchage, vergers, agriculture biologique ou raisonnée).
- ⇒ [P19] Identifier et promouvoir le potentiel de sites permettant le développement des circuits-courts (agriculture urbaine, valorisation des productions, points de vente, activités connexes, etc.).

### 1.3 Préserver les ressources et en développer de nouvelles

- ⇒ [P23] Intégrer ou moderniser, dans les projets d'aménagement et de construction réalisés en extension, comme en renouvellement, des dispositifs permettant une gestion vertueuse de la ressource en eau, notamment par la récupération et la réutilisation des eaux pluviales et la conception d'espaces verts autonomes en eau. La mise en oeuvre de cette prescription contribue, par ailleurs, à la prévention des risques d'inondation.
- ⇒ [P28][...] L'amélioration de la performance énergétique du bâti est recherchée dans le cadre des projets d'aménagement ou de construction dans les tissus urbains existants, dans l'immobilier d'entreprise ou l'habitat, comme pour les équipements publics (ex : formes urbaines économes en énergie, isolation des bâtiments, recours aux matériaux recyclables, biosourcés et/ou d'origine recyclée...).

### 1.4 Réduire la vulnérabilité du territoire aux risques

- ⇒ [P30] Lutter contre l'imperméabilisation des sols afin de réduire le risque d'inondation, notamment en renforçant les espaces de pleine terre, [...]

## COMPATIBILITÉ DU PLU

- ⇒ Les espaces agricoles du territoire repérés par le SCoT sont préservés par un classement en zone A ou Ace.
- ⇒ La zone A permet l'évolution des exploitations actuelles voire l'accueil de nouvelles unités, aussi bien pour les activités de cultures traditionnelles que pour les activités commerciales en lien avec l'activité (circuit-courts)
- ⇒ Le PADD inscrit comme objectif la volonté de réfléchir et d'œuvrer au développement d'une nouvelle agriculture, plus locale et favorisant les circuits courts en milieu périurbain.
- ⇒ Le secteur 2AU vise à développer une zone d'activités agro-économique en lien avec la valorisation de l'agriculture périurbaine et l'agroalimentaire innovant par exemple.
- ⇒ Le PLU protège et développe les zones de jardins familiaux (Nj) qui répondent aussi à une volonté de développer l'agriculture locale.

- ⇒ Les OAP inscrivent des recommandations afin de favoriser des implantations favorisant des façades au Sud. Elles proposent aussi d'accoler les bâtiments pour limiter les déperditions énergétiques et assurer une densité plus importante. Le règlement facilite d'ailleurs les implantations en limites séparatives afin de permettre d'accoler les bâtiments.
- ⇒ Des prescriptions et recommandations sur la performance énergétique et environnementale des bâtiments (isolation, dispositifs d'économie d'énergie...) sont inscrites au règlement. Elles doivent permettre de tendre vers des approches bioclimatiques des projets et la recherche de bâtiments passifs ou à énergie positive.
- ⇒ Les densités préconisées allant de 18 à 70 log/ha encourageant la réalisation de maisons accolées ou de logements collectifs participent également à l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments.

- ⇒ Le PLU impose la gestion des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle ou à l'échelle de l'opération.
- ⇒ L'inscription d'un coefficient de pleine terre obligatoire dans toutes les zones vise à assurer l'infiltration des eaux pluviales.
- ⇒ Le PLU impose la gestion des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle ou à l'échelle de l'opération.

## PRESCRIPTIONS DU SCOT

- ⇒ [P33] Intégrer une gestion alternative des eaux pluviales pour les petites pluies dans les projets d'aménagement et de renouvellement.
- ⇒ [P34] Identifier dans les documents d'urbanisme les risques de mouvement de terrain (notamment les carrières souterraines abandonnées), [...]
- ⇒ [P35] A proximité des habitations et des zones d'emplois, limiter l'implantation de nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à celles dont l'exploitation est compatible avec cette occupation environnante, tant au regard des risques que des nuisances induites pour les populations. [...]

## COMPATIBILITÉ DU PLU

- ⇒ Les dispositions générales du règlement comportent une section dédiée à la prise en compte des risques et nuisances par le PLU et les prescriptions réglementaires associées.
- ⇒ Le règlement spécifie que les constructions et installations doivent être compatibles avec l'environnement dans lequel elles s'insèrent (notamment en cas d'environnement urbain) et que les dangers et nuisances puissent être prévenus de façon satisfaisante.



## PRESCRIPTIONS DU SCoT

### 2. Répondre aux enjeux de développement du territoire dans le cadre d'une consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers maîtrisée

#### 2.1 Privilégier l'intensification et le renouvellement urbain

- ⇒ [P36] Prioriser le renouvellement urbain par rapport à l'extension urbaine, notamment en optimisant les dents creuses et les sites mutables, [...]
- ⇒ [P38] [...] atteindre, à l'échelle communale et à l'horizon 2030, une augmentation de la densité humaine [...] de 15 % [...]
- ⇒ [P39] [...] atteindre, à l'échelle communale et à l'horizon 2030, une augmentation de la densité moyenne des espaces d'habitat de [...] 15 %
- ⇒ [P40] [...] les documents d'urbanisme locaux et les projets d'aménagement mettent en oeuvre les principes suivants : renforcer la mixité fonctionnelle ; intégrer des espaces de respiration accessibles au public ; prendre en compte les formes architecturales et les caractéristiques paysagères du site dans lequel s'intègre le projet ; s'articuler avec une desserte en transports en commun adaptée ; accompagner les besoins en équipements et services des habitants et usagers.

#### 2.2 Maîtriser les extensions urbaines

- ⇒ [P44] La carte « Une consommation maîtrisée des espaces » définit en violet la localisation préférentielle des extensions possibles. [...] Survilliers : 25 ha [...]
- ⇒ [P46] Autour des gares, dans un rayon de 2 km, les communes disposent de capacités d'urbanisation de l'ordre de 5 % de l'espace urbanisé communal [...]
- ⇒ [P47] Les communes suivantes [dont Survilliers] bénéficient d'une capacité d'extension de l'ordre de 5 % de la superficie de l'espace urbanisé communal [...]
- ⇒ [P48] Les extensions urbaines sont réalisées en continuité du tissu urbain existant et doivent être suffisamment denses dans l'objectif de lutter contre l'étalement urbain.
- ⇒ Les capacités d'extensions définies dans les prescriptions [P44] à [P47] sont cumulables.

## COMPATIBILITÉ DU PLU

⇒ Le PLU de Survilliers est compatible avec l'ensemble des dispositions ci-contre. Le détail des calculs est disponible dans le chapitre "La satisfaction des objectifs fonciers, démographiques et de logements fixés par le PADD et leur compatibilité au regard des objectifs fixés par les documents supra-communaux". Le tableau est une synthèse de l'ensemble de ces calculs de leur compatibilité au regard des prescriptions du SCoT.

⇒ En matière d'extensions urbaines, le SCOT offrait à la commune un potentiel en extension d'environ 33ha. 5,7ha avaient déjà été consommés depuis l'approbation du SCOT. Le potentiel pour la présente révision jusqu'à 2030 s'élevait donc à 27,7 ha (20ha dans les potentiels cartographiés + 7,7ha dans les potentiels non cartographiés). Le PLU prévoit l'urbanisation de 10ha dans les potentiels cartographiés et de 2,4ha dans les potentiels non cartographiés, soit 12,4ha au total sur les 27,7ha disponibles. Le PLU est donc compatible avec le SCOT.

		Hyp. Basse	Hyp. Haute
2013 (SDRIF)	Nbr logements*	1713	
	Nbr habitants*	4106	
	Nbr emplois**	1676	
	Espace d'habitat (ha)**	49,2	
	Espaces urbanisés au sens large (ha)**	141,2	
	Espaces urbanisés au sens strict (ha)**	86,3	
PROJET URBAIN PORTE PAR LE PLU (point mort inclus)	Logements // Hypothèse Basse	Nbr logements supp. 530	
		Nbr habitants supp. 1234	
	Logements // Hypothèse Haute	Nbr logements supp. 550	
		Nbr habitants supp. 1280	
	Nbr emplois supp. estimé	590	
	Surface urbaine supp. prévue (AU) à vocation d'habitat (ha)	5,4	
	Surface urbaine supp. prévue (AU) à vocation éco (ha)	5,6	
Base 2018	Nbr logements 2018	1776	
	Nbr habitants 2018	4198	
	Nbr emplois 2018	1575	
	Total logements estimés 2030	2306	2326
	Total habitants estimés 2030	5432	5478
	Nbr emplois estimé 2030	2165	
	Espace d'habitat 2030 (ha)	54,6	
	Espaces urbanisés 2030 (ha)	91,7	
DENSITE DES ESPACES D'HABITAT	Densité habitant 2013 (Source SCoT - Base SDRIF)	34,8	
	Objectif densité habitant 2030 +15%	40,0	
	Densité habitant - Projection 2030	46,9	47,3
DENSITE HUMAINE DES ESPACES URBANISES	Densité humaine 2013 (Source SCoT - Base SDRIF)	67,0	
	Objectif densité humaine 2030 +15%	77,1	
	Densité humaine 2030	88,0	88,6
CAPACITES D'ACCUEIL	Capacité accueil 2013	67,0	
	Capacité accueil 2030	82,8	83,3

\* Source : INSEE, RGP 2013

\*\* Source : Référentiel territorial du SDRIF

## PRESCRIPTIONS DU SCoT

### 3. Améliorer les déplacements au sein du territoire en développant les mobilités durables

#### 3.1 Faciliter les déplacements

- ⇒ [P55] Développer un réseau cyclable à l'échelle du territoire : Compléter et valoriser le réseau cyclable existant et articuler ce réseau avec les autres mobilités. Ce maillage cyclable est prioritairement renforcé localement autour des pôles de gares existants et en projet, afin de favoriser le rabattement en modes actifs.
- ⇒ [P56] Les documents d'urbanisme locaux prévoient des emplacements réservés au stationnement des vélos dans les espaces publics et à proximité des gares.
- ⇒ [P57] Améliorer la marchabilité du territoire dans une logique de sécurisation des parcours quotidiens et de loisirs.

### 4 Favoriser un territoire inclusif et solidaire et garantir la qualité du cadre de vie

#### 4.1 Répondre aux besoins en logement et en hébergement

- ⇒ [P64] Développer une offre de logements diversifiée pour : réaliser l'objectif de création de 1700 logements nouveaux par an, en moyenne, dont 391 logements locatifs sociaux, à l'échelle du territoire de Roissy Pays de France. [...] Répondre aux besoins de la population (familles, jeunes actifs, étudiants, personnes âgées, personnes à mobilité réduite...) en favorisant les parcours résidentiels ; accueillir les nouvelles populations, en cohérence avec le développement économique du territoire. Il convient de privilégier le développement résidentiel dans les quatre pôles de centralités et les communes associées, [...] Le PLH décline à la commune cet objectif. [...]
- ⇒ [P65] Favoriser la mixité sociale aux différentes échelles [...]
- ⇒ [P66] Maintenir et valoriser le parc de logements existant. [...] améliorer la performance énergétique des bâtiments en tenant compte des formes architecturales et paysagères [...]

## COMPATIBILITÉ DU PLU

- ⇒ Les OAP préconisent la création de cheminements doux et cherchent à minimiser la place de la voiture.
  - ⇒ Le PLU intègre une OAP spécifique sur la mobilité. Elle met en avant les itinéraires existants et ceux à créer et veille à la connexion entre les deux. Elle déploie en particulier le plan des itinéraires vélos à créer.
  - ⇒ Des emplacements réservés sont inscrits pour la création de cheminements pour les mobilités actives ou pour la création de nouvelles voies routières visant à désengorger la RD922.
  - ⇒ Des emplacements réservés visent également à améliorer les voies actuelles et à créer des itinéraires plus confortables pour l'ensemble des usagers afin d'encourager les mobilités actives (rue du Houx : élargissement de la voie pour créer un itinéraire cyclable et des trottoirs plus larges).
- 
- ⇒ Le PLU prévoit un potentiel de réalisation de 530 à 550 nouveaux logements d'ici 2030-2032 avec une offre en logements diversifiées.
  - ⇒ Le règlement impose dans les zones UA, UC et AU des objectifs de mixité sociale (un pourcentage minimum et un pourcentage maximum) afin d'assurer le maintien et le renforcement de la diversité actuelle de l'offre de logements.
  - ⇒ Des prescriptions et recommandations sur la performance énergétique et environnementale des bâtiments (isolation, dispositifs d'économie d'énergie...) sont inscrites au règlement. Elles concernent notamment l'habitat existant (isolation par l'extérieur, installation de dispositifs d'économie d'énergie...)
  - ⇒ La commune poursuit le développement de son offre d'équipement en prévoyant notamment la réalisation d'une nouvelle mairie, les locaux actuels étant obsolètes, ainsi que la réorganisation des locaux des écoles et du centre de loisirs. Un nouveau terrain de sport (type paddel) est aussi à l'étude.
  - ⇒ Le PLU prévoit des zones spécifiques propres à chaque type de tissus bâtis (UA, UB, UC, UF...) et un règlement adapté afin de maintenir les caractères différentiels des tissus. En particulier, la révision a permis de réajuster les règles de prospect et de hauteur de chacune des zones.



## PRESCRIPTIONS DU SCoT

### 4.2 Renforcer l'offre d'équipements

- ⇒ [P70] L'offre d'équipements et de services proposée (soins médicaux, équipements sportifs et culturels, espaces verts, commerces de proximité,...) doit permettre de répondre aux besoins tant des habitants, que des non-résidents. [...]
- ⇒ [P72] Développer les infrastructures numériques dans le territoire, en favorisant en particulier le déploiement des réseaux de communications électroniques à très haut débit.

### 4.3 Améliorer la qualité du cadre de vie des habitants et des usagers

#### 4.3.1 Valoriser les paysages et le patrimoine

- ⇒ [P73] Préserver et valoriser les paysages et le patrimoine (historique, architectural, vernaculaire).
- ⇒ [P74] Améliorer l'insertion paysagère des grands projets (ex : zones d'activités, infrastructures) et des sites d'accueil des grands services (notamment les ISDI). Les espaces voués à la gestion des eaux pluviales de type bassin de rétention doivent faire l'objet d'une valorisation paysagère et écologique.
- ⇒ [P76] Les projets d'aménagements préservent les vues lointaines sur les paysages, sites et monuments remarquables.
- ⇒ [P79] Développer l'accessibilité des espaces verts et espaces de loisirs en déployant un réseau dédié aux modes actifs adapté.

#### 4.3.2 Espaces verts et de loisirs, nature en ville

- ⇒ [P78] Créer des espaces verts et espaces de loisirs, dont ceux d'intérêt régional représentés sur la carte « Trame verte et bleue »

## COMPATIBILITÉ DU PLU

- ⇒ Le règlement impose dans toutes les zones U et AU que soit prévus les fourreaux d'accueil de la fibre.
- ⇒ L'offre d'équipements de la commune est suffisante à ce jour. En particulier, les équipements scolaires ont la capacité de recevoir de nouveaux élèves, éventuellement d'ouvrir de nouvelles classes ou d'étendre, sur place, les bâtiments.
- ⇒ Le règlement des zones urbaines - UA, UB, UC - autorise les constructions à vocation d'activités (commerce, bureau, artisanat, hôtel... selon les zones), compatibles avec un environnement principalement résidentiel, dans une logique de mixité fonctionnelle et de développement du commerce et des services de proximité.
- ⇒ L'OAP de la Cour aux Blés vise à accompagner le développement d'un nouvel espace de commerces en cœur de bourg.
- ⇒ Afin de préserver la diversité commerciale, certains linéaires ont été repérés et préservés au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme. Dans ces secteurs, le changement de destination des RDC commerciaux est interdit.
- ⇒ Les zones d'équipements sont inscrites dans une zone spécifique, UF et disposent d'un règlement adapté à leurs besoins.

- ⇒ Le PLU prévoit des zones spécifiques propres à chaque type de tissus bâtis (UA, UB, UC, UF...) et un règlement adapté afin de maintenir les caractères différentiels des tissus. En particulier, la révision a permis de réajuster les règles de prospect et de hauteur de chacune des zones.
- ⇒ Les OAP veillent à proposer des projets en cohérence avec les tissus urbains dans lesquels elles s'inscrivent ou ceux présents à proximité afin d'assurer leur insertion future.
- ⇒ Le dispositif réglementaire veille à préserver, au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme les éléments du patrimoine bâti et du patrimoine végétal : bâtiments, ensemble de bâtiments, haies, arbres isolés, jardins, murs de clôture, cône de vue... Ces éléments font l'objet d'une annexe spécifique (pièce 5bis) et de mesures de protections particulières adaptées à chaque type d'élément.
- ⇒ Les articles relatifs aux caractéristiques architecturales et paysagères des constructions et aux clôtures ont été renforcés afin de veiller à l'insertion des constructions dans l'environnement bâti existant de chacune des zones et de préserver les caractères urbains de la commune. Un cahier de recommandations architecturales et paysagères réalisé par le PNR a été disposé en annexe du règlement.
- ⇒ Pour assurer le maintien d'une cohérence avec le site et la préservation des caractères identitaires, les OAP formulent des prescriptions en matière de conservation et de mise en valeur du patrimoine local.



## PRESCRIPTIONS DU SCOT

- ⇒ [P79] Développer l'accessibilité des espaces verts et espaces de loisirs en déployant un réseau dédié aux modes actifs adapté.
- ⇒ [P83] Dans les projets d'aménagement, en renouvellement comme en extension, et lors de la reconversion des friches pour l'accueil de constructions, maintenir des espaces de pleine terre par une construction économe de l'espace.
- ⇒ [P84] Renforcer la place du végétal dans tout projet d'aménagement ou de construction, notamment réalisé en renouvellement urbain.
- ⇒ [P85] A l'occasion des opérations d'aménagement ou de construction, renforcer la qualité paysagère, architecturale et urbaine des zones, en luttant notamment contre l'uniformité des formes urbaines.
- ⇒ Au sein de l'espace urbain, des secteurs (jardins, talus, alignements d'arbres...) participant aux corridors intra-urbains sont protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Des prescriptions particulières visent à maintenir l'intégrité de ces espaces.
- ⇒ Le règlement a mis en place l'obligation de maintenir un pourcentage d'espace vert de pleine terre dans chacune des zones. Ce pourcentage est doublé d'un coefficient de biotope par surface (CBS) à respecter. Les coefficients sont adaptés à chaque type de zones et à leurs caractères paysagers. Ces espaces doivent permettre la préservation et la poursuite de la trame verte urbaine, mais aussi de limiter l'imperméabilisation des sols.
- ⇒ Les OAP inscrivent des exigences en matière de traitement des franges urbaines et d'insertion des constructions dans le paysage.
- ⇒ Un cône de vue a été inscrit sur l'entrée de ville Est afin d'assurer sa préservation. A l'intérieur de celui-ci, la construction est réglementée et doit respecter des prescriptions particulières notamment en terme de hauteur afin de préserver les perspectives sur l'église.
- ⇒ Le règlement intègre en annexe la liste des essences végétales préconisées ainsi que la liste des essences végétales interdites. Un renvoi à ces annexes est fait depuis le corps du règlement de chaque zone.
- ⇒ Le PLU protège et développe les zones de jardins familiaux (Nj) qui répondent aussi à un élément de la trame verte. En limite de zone AU, ils doivent permettre une transition douce entre espace urbain et espace agricole et créer une frange paysagère de qualité.

### 4.3.3 Réduire les nuisances et impacts environnementaux générés par la présence des infrastructures de transport

- ⇒ [P86] Limiter l'implantation des habitations et des établissements recevant des populations sensibles (personnes âgées, enfants...) aux abords des grands axes routiers et autoroutiers et des plateformes aéroportuaires, [...]
- ⇒ [P87] Eviter l'implantation de nouvelles installations émettrices de polluants atmosphériques dans les zones urbaines denses ou/et concernées par des flux routiers importants.
- ⇒ [P88] Aménager les abords des infrastructures de transports, en particulier des axes routiers fréquentés, de façon à atténuer les nuisances (bruit, pollutions atmosphérique et visuelle) induites par leur présence. A cette occasion, une meilleure insertion paysagère de ces infrastructures est recherchée.
- ⇒ [P89] Favoriser l'implantation ou le maintien des activités, notamment tertiaires, le long des infrastructures de transport, pour faire écran aux nuisances induites par la présence de ces dernières.
- ⇒ Le règlement a mis en place des dispositions particulières pour les secteurs soumis aux risques de mouvement de terrain.
- ⇒ Aucune nouvelle zone à vocation résidentielle n'est prévue à proximité de l'autoroute A1 ou à proximité des zones de risque du PPRt.
- ⇒ Les activités potentiellement nuisantes sont circonscrites au sein de zones d'activités dédiées UX et 1AUX.



## PRESCRIPTIONS DU SCoT

### 5 Conforter le développement économique du territoire

#### 5.1 Orientations communes à l'ensemble des sites d'activités économiques

- ⇒ [P90] Privilégier le renouvellement et la modernisation des sites d'activités économiques existants à la création de nouveaux sites.
- ⇒ [P93] Dans les documents d'urbanisme locaux, des orientations portant sur la qualité architecturale et environnementale, l'intégration paysagère et le maintien de la biodiversité dans les nouveaux sites d'activités économiques et les sites en renouvellement doivent être proposées.
- ⇒ [P94] Développer les infrastructures numériques dans le territoire, en favorisant en particulier le déploiement des réseaux de communications électroniques à très haut débit.

#### 5.2 Les zones d'activités

- ⇒ [P95] Dans les zones d'activités, dans le cadre de leur création, comme de leur renouvellement :
  - ⇒ limiter l'imperméabilisation des sols, et le cas échéant, favoriser la désimperméabilisation en maintenant une proportion de pleine terre et en développant la végétalisation ;
  - ⇒ préserver les espaces verts et de respiration existants, en créer de nouveaux ;
  - ⇒ intégrer une gestion alternative des eaux pluviales aux aménagements réalisés (ex : toiture végétale, dispositifs de récupération des eaux pluviales) en favorisant leur insertion paysagère et leur intérêt écologique ;
  - ⇒ développer une gestion durable des déchets et favoriser l'économie circulaire ;
  - ⇒ favoriser les aires de stationnement mutualisées lorsque la diversité des fonctions le permet.

#### 5.4 Le tertiaire

- ⇒ [P103] Intensifier et conforter l'offre de bureaux [...]

## COMPATIBILITÉ DU PLU

- ⇒ Les zones d'activités sont confortées par un classement spécifique, UX, qui offre les conditions de maintien et de développement des entreprises existantes et qui permet également l'accueil de nouveaux établissements.
- ⇒ Le règlement des zones urbaines - UA, UB, UC - autorise les constructions à vocation d'activités (commerce, bureau, artisanat, hôtel... selon les zones), compatibles avec un environnement principalement résidentiel, dans une logique de mixité fonctionnelle et de développement du commerce et des services de proximité.
- ⇒ Afin de préserver la diversité commerciale, certains linéaires ont été repérés et préservés au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme. Dans ces secteurs, le changement de destination des RDC commerciaux est interdit.
- ⇒ La zone UX admet une diversité d'activités.
- ⇒ Le développement économique est prévu par le biais d'une zone 1AUx à vocation mixte. Cependant, elle n'autorise pas les activités de type entrepôts, la commune possédant déjà un parc logistique, et souhaitant désormais accueillir des unités de plus petites tailles et vectrices d'emplois.
- ⇒ L'activité agricole est valorisée par un classement en zone A (agricole) et en secteur Ace (Agricole de corridor écologique) qui reconnaît la valeur agronomique des terres tout en préservant les sensibilités écologiques.
- ⇒ Le règlement impose la végétalisation ainsi que l'utilisation de matériaux perméables pour la réalisation des aires de stationnement en surface (aire de plus de 6 place).
- ⇒ Le règlement impose dans toutes les zones U et AU que soit prévus les fourreaux d'accueil de la fibre.
- ⇒ Même dans les zones d'activités, le règlement a mis en place l'obligation de maintenir un pourcentage d'espace vert de pleine terre dans chacune des zones. Ce pourcentage est doublé d'un coefficient de biotope par surface (CBS) à respecter.

## COMPATIBILITÉ DU PLU

### 5.6 L'équipement commercial

⇒ [P108] Renforcer et diversifier l'offre commerciale de rang local. Pour maintenir la vitalité des cœurs de ville, affirmer la vocation non commerciale des secteurs situés en dehors des polarités urbaines constituées, il convient : dans les bourgs et villages, maintenir, sinon développer, une offre commerciale de proximité ; dans les programmes de logements et les zones d'emploi, intégrer une offre commerciale de proximité.

- ⇒ Le règlement des zones urbaines - UA, UB, UC - autorise les constructions à vocation d'activités (commerce, bureau, artisanat, hôtel... selon les zones), compatibles avec un environnement principalement résidentiel, dans une logique de mixité fonctionnelle et de développement du commerce et des services de proximité.
- ⇒ L'OAP de la Cour aux Blés vise à accompagner le développement d'un nouvel espace de commerces en cœur de bourg.



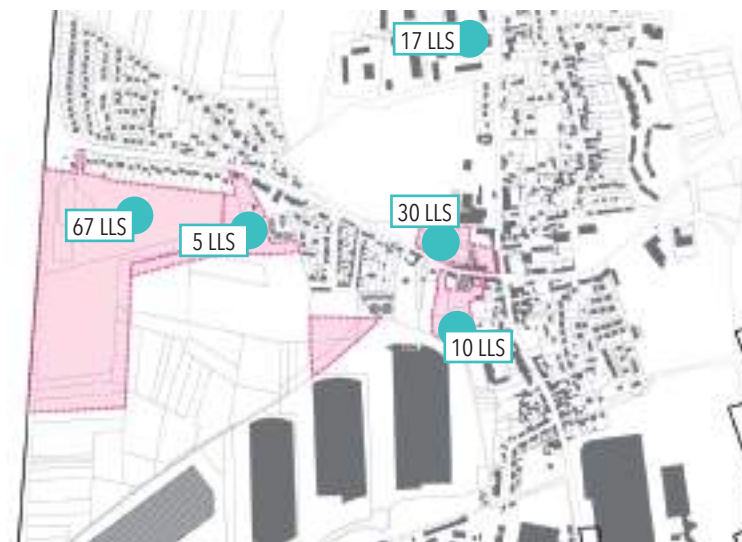
## COMPATIBILITÉ AVEC LE PLHI ROISSY - PAYS DE FRANCE

Le PLHi fixe la réalisation d'un minimum de 157 logements dont 39 LLS pour la période 2020-2025.

Avec un objectif de 530 à 550 logements supplémentaires à horizon 2030, la commune satisfait pleinement aux objectifs du PLHi.

Pour ce qui est des LLS, là aussi la commune satisfait aux prescriptions puisqu'elle accueillera au minimum 129 logements locatifs aidés (voir tableau p.21).

De plus, d'autres opérations au sein du tissu urbain pourraient elle aussi réaliser quelques logements locatifs sociaux, puisque le règlement l'impose en zone UA. Cela viendrait augmenter les chiffres prévus à ce jour.



Population 2018	4198	Hypothèse basse			Hypothèse Haute			Nbr LLS	Nbr emplois
		Nbr log	Nbr my pers/men	total	Nbr log	Nbr my pers/men	total		
<b>PROJETS EN COURS</b>									
La Fosse Hersent		159	2,5	398	159	2,5	398	67	530
La Cour aux Blés		119	2,2	262	119	2,2	262	30	7
CC du Colombier		70	2	140	70	2	140	17	3
Le Clos des Bouviers		25	2,2	55	30	2,2	66	10	
Rue de la Gare // Impasse du parc		53	2,5	133	55	2,5	138		
<b>AUTRES PROJETS</b>									
Rue de la gare // Liaison avec la Fosse Hersent		23	2,5	58	23	2,5	58	5	
La Porte des champs (projet agro-économique)									50
<b>DENTS CREUSES</b>									
Potentiel des dents creuses									
Niveau 1		44	2,2	97	51	2,2	113		
Niveau 2		24	2,5	60	27	2,5	67		
<b>TOTAL</b>		<b>517</b>		<b>1201</b>	<b>534</b>		<b>1240</b>	<b>129</b>	<b>590</b>
Prise en compte du renouvellement urbain naturel		13	2,5	33	16	2,5	40		
<b>TOTAL GENERAL</b>		<b>530</b>		<b>1234</b>	<b>550</b>		<b>1280</b>	<b>129</b>	<b>590</b>
<b>Population 2030 estimée</b>				<b>5432</b>			<b>5478</b>		

# COMPATIBILITÉ AVEC LA CHARTE DU PNR OISE-PAYS DE FRANCE



## Ce que dit la Charte

- ➔ Préserver et favoriser la biodiversité
  - ▶ Préserver les sites de biodiversité remarquables
  - ▶ Lutter contre la disparition des espèces animales et végétales
  - ▶ Lutter contre les espèces exotiques envahissantes
  - ▶ Accompagner les acteurs locaux pour des pratiques de chasse et de pêche favorables à la biodiversité et respectueuses des équilibres écologiques
  - ▶ Préserver et valoriser la géodiversité

## COMPATIBILITÉ DU PLU

- ⇒ Les espaces forestiers sont préservés par un classement en zone N qui ne permet que les activités qui sont liées à son exploitation ou son entretien. Ils sont également, pour certains, préservés par un classement en Espace Boisé Classé afin d'assurer leur pérennité, en particulier les garennes qui jalonnent l'espace agricole et qui servent de refuges au sein des corridors écologiques.
- ⇒ Le règlement a mis en place l'obligation de maintenir un pourcentage d'espace vert de pleine terre dans chacune des zones. Ce pourcentage est doublé d'un coefficient de biotope par surface (CBS) à respecter. Les coefficients sont adaptés à chaque type de zones et à leurs caractères paysagers. Ces espaces doivent permettre la préservation et la poursuite de la trame verte urbaine, mais aussi de limiter l'imperméabilisation des sols.
- ⇒ Le règlement intègre en annexe la liste des essences végétales préconisées ainsi que la liste des essences végétales interdites. Un renvoi à ces annexes est fait depuis le corps du règlement de chaque zone.



## Ce que dit la Charte

- ➔ Préserver, restaurer des réseaux écologiques fonctionnels
  - ▶ Préserver la fonctionnalité du réseau forestier et favoriser sa gestion durable
  - ▶ Préserver les milieux ouverts et renforcer leur biodiversité
  - ▶ Préserver et restaurer la fonctionnalité du réseau des milieux aquatiques et humides

## COMPATIBILITÉ DU PLU

- ⇒ Les corridors écologiques repérés sont protégés par un classement en zone N, complété par un secteur Ace quand ils traversent une zone agricole. Ce classement permet de reconnaître la valeur agronomique des terres mais ne permet pas la construction de nouvelles exploitations. Les constructions d'intérêt général ou liées aux services publics sont autorisées à condition d'être compatibles avec les sensibilités écologiques et paysagères du secteur. Le classement Ace permet une continuité du classement des corridors avec la commune voisine de La Chapelle-en-Serval.
- ⇒ Au sein de l'espace urbain, des secteurs (jardins, talus, alignements d'arbres...) participant aux corridors intra-urbains sont protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Des prescriptions particulières visent à maintenir l'intégrité de ces espaces.
- ⇒ Les OAP prévoient des plantations à réaliser pour accentuer la trame verte et poursuivre la qualité des franges urbaines.
- ⇒ Le site des "Garennes de Survilliers" repérés comme un site d'intérêt écologique par la Charte a été préservé par le biais d'un classement en zone N et Ace. Les éléments boisés sont protégés par une trame d'Espaces Boisés Classés.





### Ce que dit la Charte

- ➔ Garantir un aménagement du territoire maîtrisé
  - ▶ Fonder l'aménagement du territoire sur la limitation de la consommation d'espace et des déplacements
  - ▶ Promouvoir et mettre en œuvre une politique des déplacements responsable face au changement climatique

### COMPATIBILITÉ DU PLU

- ⇒ Mise en place d'une stratégie foncière et d'une optimisation du tissu urbain existant afin de minimiser les besoins en extension.
  - ⇒ Plusieurs sites au sein des zones urbaines, identifiés comme prioritaires et à fort enjeu dans la stratégie foncière, sont soumis à OAP, lesquelles portent des exigences de densité, de nombre de logements à réaliser, d'optimisation du foncier, de typologie et de formes urbaines...
- ⇒ En complément des potentiels identifiés au sein du tissu urbain existant, le PLU définit des zones à urbaniser (AU) pour assurer la réalisation des objectifs de logements.
  - ⇒ Ces zones sont couvertes par des OAP afin d'optimiser et d'organiser l'évolution du tissu urbain, d'assurer des typologies et formes urbaines diversifiées, d'accompagner l'intégration des futures constructions, mais aussi pour que soit proposé des espaces publics (espaces verts, zone de rencontre, stationnement...) Elles portent également des prescriptions en termes de densité et de nombre de logements à réaliser.
  - ⇒ Ces zones ont été définies en renforcement immédiat de l'enveloppe urbaine existante.
- ⇒ 60% des futurs logements se feront au sein de la tâche urbaine existante.
- ⇒ Les OAP préconisent la création de cheminements doux et cherchent à minimiser la place de la voiture.
- ⇒ Les OAP et le règlement prévoient le renforcement de l'offre de stationnement en inscrivant des obligations en matière de stationnement sur les parcelles privatives à mais aussi sur l'espace public dans le cadre d'opérations d'ensemble notamment pour le stationnement des véhicules visiteurs afin de mieux partager l'espace public.
- ⇒ Le PLU intègre une OAP spécifique sur la mobilité. Elle met en avant les itinéraires existants et ceux à créer et veille à la connexion entre les deux. Elle déploie en particulier le plan des itinéraires vélos à créer.
- ⇒ Le règlement impose la végétalisation ainsi que l'utilisation de matériaux perméables pour la réalisation des aires de stationnement en surface (aire de plus de 6 place).
- ⇒ Le règlement permet la mutualisation des espaces de stationnement ainsi que le développement d'une offre de véhicules propres partagés (sous certaines conditions et si cela est justifié, la mise en place d'un tel dispositif pourra permettre de diminuer le nombre de places individuelles à réaliser).
- ⇒ Des emplacements réservés sont inscrits pour la création de cheminements pour les mobilités actives ou pour la création de nouvelles voies routières visant à désengorger la RD922.
- ⇒ Des emplacements réservés visent également à améliorer les voies actuelles et à créer des itinéraires plus confortables pour l'ensemble des usagers afin d'encourager les mobilités actives (rue du Houx : élargissement de la voie pour créer un itinéraire cyclable et des trottoirs plus larges).





### Ce que dit la Charte

- ➔ Mettre en œuvre un urbanisme durable répondant aux besoins en matière de logement
  - ▶ Susciter une offre diversifiée et suffisante de logements
  - ▶ Réussir la densification des tissus bâtis
  - ▶ Intégrer les enjeux de la transition écologique dans l'aménagement et la construction



### Ce que dit la Charte

- ➔ Faire du paysage un bien commun
  - ▶ Préserver l'identité paysagère et accompagner les dynamiques
  - ▶ Valoriser un patrimoine bâti identitaire et exceptionnel

## COMPATIBILITÉ DU PLU

- ⇒ Les OAP formulent des exigences en faveur de la diversification des formes urbaines et de la typologie des logements ainsi que des exigences en termes de densité de logements en lien les objectifs de modération de la consommation foncière.
- ⇒ Le règlement et les OAP formulent une programmation assurant la réussite des objectifs de mixité sociale et la diversification de l'offre de logements.
- ⇒ Pour favoriser les modes de déplacement doux, la commune a recherché à rapprocher les espaces et à limiter l'extension du tissu urbain actuel. Les OAP prévoient la réalisation de nouveaux cheminements.
- ⇒ Les OAP préconisent la prise en compte des considérations énergétiques pour la réalisation des futurs logements tandis que le règlement inscrit de nombreuses préconisations et recommandations qui visent à proposer des projets aux empreintes environnementales limitées.

## COMPATIBILITÉ DU PLU

- ⇒ Les OAP inscrivent des exigences en matière de traitement des franges urbaines et d'insertion des constructions dans le paysage.
- ⇒ Un cône de vue a été inscrit sur l'entrée de ville Est afin d'assurer sa préservation. A l'intérieur de celui-ci, la construction est réglementée et doit respecter des prescriptions particulières notamment en terme de hauteur afin de préserver les perspectives sur l'église.
- ⇒ Le PLU protège et développe les zones de jardins familiaux (Nj) qui répondent aussi à un élément de la trame verte. En limite de zone AU, ils doivent permettre une transition douce entre espace urbain et espace agricole et créer une frange paysagère de qualité.
- ⇒ Le PLU prévoit des zones spécifiques propres à chaque type de tissus bâtis (UA, UB, UC, UF...) et un règlement adapté afin de maintenir les caractères différentiels des tissus. En particulier, la révision a permis de réajuster les règles de prospect et de hauteur de chacune des zones.
- ⇒ Les OAP veillent à proposer des projets en cohérence avec les tissus urbains dans lesquels elles s'inscrivent ou ceux présents à proximité afin d'assurer leur insertion future.
- ⇒ Le dispositif réglementaire veille à préserver, au titre des article L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme les éléments du patrimoine bâti et du patrimoine végétal : bâtiments, ensemble de bâtiments, haies, arbres isolés, jardins, murs de clôture, cône de vue... Ces éléments font l'objet d'une annexe spécifique (pièce 5bis) et de mesures de protections particulières adaptées à chaque type d'élément.
- ⇒ Les articles relatifs aux caractéristiques architecturales et paysagères des constructions et aux clôtures ont été renforcés afin de veiller à l'insertion des constructions dans l'environnement bâti existant de chacune des zones et de préserver les caractères urbains de la commune. Un cahier de recommandations architecturales et paysagères réalisé par le PNR a été disposé en annexe du règlement.
- ⇒ Pour assurer le maintien d'une cohérence avec le site et la préservation des caractères identitaires, les OAP formulent des prescriptions en matière de conservation et de mise en valeur du patrimoine local.





### Ce que dit la Charte

- ➔ Préserver et gérer durablement les ressources naturelles
  - ▶ Développer les énergies renouvelables dans le respect du patrimoine écologique, architectural et paysager du territoire
  - ▶ Préserver la ressource en eau
  - ▶ Moins produire de déchets et mieux les valoriser
  - ▶ Préserver et améliorer la qualité des sols du territoire
  - ▶ Économiser les ressources minérales et mieux intégrer les sites d'extraction du territoire

### COMPATIBILITÉ DU PLU

- ⇒ Le règlement et les OAP formulent des exigences et plusieurs règles, allant de la préconisation à la simple recommandation, pour favoriser des projets plus économes en énergie et à faible empreinte environnementale. Les règles s'appliquent aussi bien aux nouvelles constructions, qu'aux projets sur des constructions existantes (réhabilitation, modification, surélévation).
- ⇒ Tant en termes d'eau potable que d'assainissement, le projet de PLU s'est fait en prenant en compte les capacités des réseaux.



### Ce que dit la Charte

- ➔ Faire du parc un territoire de « mieux-être »
  - ▶ Préserver la santé et le mieux-être des personnes
  - ▶ Prévenir mais aussi vivre avec les risques majeurs

### COMPATIBILITÉ DU PLU

- ⇒ Le règlement a mis en place des dispositions particulières pour les secteurs soumis aux risques de mouvement de terrain.
- ⇒ Aucune nouvelle zone à vocation résidentielle n'est prévue à proximité de l'autoroute A1 ou à proximité des zones de risque du PPRt.



### Ce que dit la Charte

- ➔ Accompagner le développement des activités rurales
  - ▶ Contribuer au dynamisme des activités agricoles
  - ▶ Maintenir et valoriser les activités liées au cheval
  - ▶ Promouvoir la gestion forestière et valoriser la filière bois

### COMPATIBILITÉ DU PLU

- ⇒ La zone A permet l'évolution des exploitations actuelles voire l'accueil de nouvelles unités, aussi bien pour les activités de cultures traditionnelles que pour les activités commerciales en lien avec l'activité (circuit-courts)
- ⇒ Le secteur 2AU vise à développer une zone d'activités agro-économique en lien avec la valorisation de l'agriculture périurbaine et l'agroalimentaire innovant par exemple.
- ⇒ Le PLU protège et développe les zones de jardins familiaux (Nj) qui répondent aussi à une volonté de développer l'agriculture locale.

**II.**



# Évaluation environnementale



## INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

L'article R104-11 du Code de l'urbanisme, prévoit que :

*I.-Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :*

*1° De leur élaboration ;*

*2° De leur révision :*

*a) Lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;*

*b) Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune décide de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*

*c) Dans tous les autres cas où une révision est requise en application de l'article L. 153-31, sous réserve des dispositions du II.*

*II.-Par dérogation aux dispositions du c du 2° du I, les plans locaux d'urbanisme font l'objet, à l'occasion de leur révision, d'une évaluation environnementale après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, s'il est établi que cette révision est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, lorsque :*

*1° L'incidence de la révision porte sur une ou plusieurs aires comprises dans le territoire couvert par le plan local d'urbanisme concerné, pour une superficie totale inférieure ou égale à un millième (1 ‰) de ce territoire, dans la limite de cinq hectares (5 ha) ;*

*2° L'incidence de la révision porte sur une ou plusieurs aires comprises dans le territoire couvert par le plan local d'urbanisme intercommunal concerné, pour une superficie totale inférieure ou égale à un dix-millième (0,1 ‰) de ce territoire, dans la limite de cinq hectares (5 ha)."*

***La commune de Survilliers ayant engagé la révision complète de son PLU a changé les orientations générales de son PADD, bien que celles-ci restent similaires à celles du document précédent, lequel n'avait pas été soumis à évaluation environnementale par l'autorité environnementale à la suite d'une procédure de d'évaluation au cas par cas.***

***Rappelons que la commune n'est pas concernée par une site Natura 2000 et qu'elle ne prévoit pas la réalisation de travaux, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000.***

***La présente évaluation environnementale est donc proportionné aux enjeux présents sur le territoire communal.***

La procédure d'évaluation environnementale issue de la directive n'a pas nécessairement d'incidence sur les études environnementales déjà exigées par les autres lois et n'entraîne donc pas systématiquement la réalisation d'études complémentaires pour l'établissement des documents d'urbanisme concernés. Le degré d'analyse est fonction de la complexité et de la sensibilité environnementale du territoire concerné et de l'importance des projets que le document permet. Cette analyse peut reprendre les études environnementales déjà réalisées à l'occasion de l'établissement d'autres documents.

La méthodologie suivie s'appuie sur les principes suivants :

- Définition des enjeux environnementaux
- Évaluation de la marge d'action du PLU face à chacun des enjeux environnementaux
- Évaluation des incidences prévisibles – positives ou négatives – du projet de PLU sur l'environnement
- Identification des mesures (réalisables dans le cadre des outils réglementaires mis à disposition du PLU) permettant d'éviter ou réduire les incidences négatives sur l'environnement

A la lecture des données une hiérarchisation des enjeux est ainsi proposée à l'échelle communale au regard de l'évolution des données environnementales du territoire



## Air &amp; Energie

## ENJEUX COMMUNAUX

- ⇒ Tendre vers une stratégie de développement qui limite l'accroissement des besoins en énergie ainsi que les impacts négatifs sur la qualité de l'air.
- ⇒ Prendre en compte le développement de la production d'énergies renouvelables ainsi que les dispositifs limitant les déperditions énergétiques voire favoriser les dispositifs d'énergie renouvelable dans les projets d'urbanisation futurs.

NIV. D'ENJEU SUR LA COMMUNE

++

MARGE D'ACTION DU PLU

+

NIVEAU D'INCIDENCE

+

## INCIDENCES PRÉVISIBLES POSITIVES

- ☑ Réduction de la consommation par logements en raison de l'augmentation de la construction neuve moins consommatrice en énergie.

## INCIDENCES PRÉVISIBLES NÉGATIVES

- ☒ Hausse du nombre de constructions engendrant une augmentation du trafic et du rejet de CO<sub>2</sub> ainsi que la dépendance aux énergies fossiles.
- ☒ Hausse de la consommation d'énergie totale du fait de l'augmentation de la population.
- ☒ Augmentation de la population = augmentation des déplacements, notamment des parcours domicile-travail.

## MESURES D'ÉVITEMENT OU DE RÉDUCTION

- ➔ Préservation de la trame verte de la commune (classements en secteur N et en EBC des espaces boisés), préservation de garennes et espaces végétalisés au cœur de l'espace agricole au titre des EBC, préservation de la trame verte urbaine (alignements, jardins, parcs... au titre du L151-23)
- ➔ Le règlement inscrit des préconisations et recommandations pour assurer une approche bioclimatique des projets et rechercher des performances proches des bâtiments passifs ou à énergie positive.
- ➔ Le PLU intègre une OAP spécifique sur la mobilité. Elle met en avant les itinéraires existants et ceux à créer et veille à la connexion entre les deux. Elle déploie en particulier le plan des itinéraires vélos à créer.
- ➔ Le règlement permet la mutualisation des espaces de stationnement ainsi que le développement d'une offre de véhicules propres partagés (sous certaines conditions et si cela est justifié, la mise en place d'un tel dispositif pourra permettre de diminuer le nombre de places individuelles à réaliser).
- ➔ Des emplacements réservés sont inscrits pour la création de cheminements pour les mobilités actives ou pour la création de nouvelles voies routières visant à désengorger la RD922.
- ➔ Des emplacements réservés visent également à améliorer les voies actuelles et à créer des itinéraires plus confortables pour l'ensemble des usagers afin d'encourager les mobilités actives (rue du Houx : élargissement de la voie pour créer un itinéraire cyclable et des trottoirs plus larges).
- ➔ Le PLU a cherché à pérenniser et à développer l'emploi sur son territoire pour maintenir une offre qui peut répondre à une part de la population actuelle ou future.
- ➔ Les orientations d'aménagement, en préconisant des formes urbaines plus denses, encouragent les constructions accolées (limitant les déperditions énergétiques).
- ➔ Les fourreaux haut-débit qui devront être prévus favoriseront le travail à domicile, réduisant les déplacements, tout comme le développement d'espace de coworking par exemple.
- ➔ Le PLU cherche à limiter l'usage des véhicules motorisés pour les petits déplacements par le choix d'un développement urbain en densification ou en renforcement du tissu existant, rapprochant ainsi les espaces (habitat / services / équipements) et par le renforcement de la trame de circulations douces dans les OAP pour assurer les connexions avec le tissu existant.
- ➔ Il permet la mixité des fonctions dans le tissu urbain et favorise l'accueil de commerces de proximité afin de limiter la dépendance aux communes voisines et les déplacements motorisés. *Projet Arrêté*



## Transport

### ENJEUX COMMUNAUX

- ⇒ Développer des alternatives aux moyens de transports individuels, et motorisés, en particulier pour les courts trajets au sein de l'espace urbain.
- ⇒ Encourager les modes de déplacement doux au sein du village afin d'accompagner une transition énergétique progressive des habitudes de déplacements.
- ⇒ Tenter de capter des ménages habitant à l'extérieur et travaillant dans la commune en proposant une offre en logements, de surcroît plus adaptée à l'ensemble des parcours individuels.
- ⇒ Diversifier l'offre économique en permettant l'accueil de nouvelles activités et en développant le commerce de proximité, assurant une réponse aux besoins des habitants.
- ⇒ Accompagner l'évolution des conditions de travail (télétravail, coworking).

Niv. D'ENJEU SUR LA COMMUNE

+++

MARGE D'ACTION DU PLU

++

NIVEAU D'INCIDENCE

++

### INCIDENCES PRÉVISIBLES POSITIVES

- ☑ L'accueil de nouveaux logements se fera au sein du tissu urbain actuel ou en renforcement immédiat, à proximité des équipements et des points de polarité communaux, afin de limiter les déplacements motorisés intra-communaux.

### INCIDENCES PRÉVISIBLES NÉGATIVES

- ☒ Augmentation de la population = augmentation des déplacements, et augmentation des automobiles, notamment sur les parcours domicile-travail.

### MESURES D'ÉVITEMENT OU DE RÉDUCTION

- ➔ Le PLU intègre une OAP spécifique sur la mobilité. Elle met en avant les itinéraires existants et ceux à créer et veille à la connexion entre les deux. Elle déploie en particulier le plan des itinéraires vélos à créer, en particulier pour favoriser l'accès à la gare de Fosses à proximité immédiate.
- ➔ Le règlement permet la mutualisation des espaces de stationnement ainsi que le développement d'une offre de véhicules propres partagés (sous certaines conditions et si cela est justifié, la mise en place d'un tel dispositif pourra permettre de diminuer le nombre de places individuelles à réaliser).
- ➔ Des emplacements réservés sont inscrits pour la création de cheminements pour les mobilités actives ou pour la création de nouvelles voies routières visant à désengorger la RD922.
- ➔ Des emplacements réservés visent également à améliorer les voies actuelles et à créer des itinéraires plus confortables pour l'ensemble des usagers afin d'encourager les mobilités actives (rue du Houx : élargissement de la voie pour créer un itinéraire cyclable et des trottoirs plus larges).
- ➔ Le PLU a cherché à pérenniser et à développer l'emploi sur son territoire pour maintenir une offre qui peut répondre à une part de la population actuelle ou future.
- ➔ Le PLU a cherché à pérenniser et à développer l'emploi sur son territoire pour maintenir une offre qui peut répondre à une part de la population actuelle ou future.
- ➔ Les fourreaux haut-débit qui devront être prévus favoriseront le travail à domicile, réduisant les déplacements, tout comme le développement d'espace de coworking par exemple.
- ➔ Le PLU cherche à limiter l'usage des véhicules motorisés pour les petits déplacements par le choix d'un développement urbain en densification ou en renforcement du tissu existant, rapprochant ainsi les espaces (habitat / services / équipements) et par le renforcement de la trame de circulations douces dans les OAP pour assurer les connexions avec le tissu existant.
- ➔ Il permet la mixité des fonctions dans le tissu urbain et favorise l'accueil de commerces de proximité afin de limiter la dépendance aux communes voisines et les déplacements motorisés.
- ➔ Pour éviter le phénomène d'enclave du projet de la Fosse Hersent en cours de réalisation, le PLU inscrit la réalisation d'une zone 1AU1, qui prévoit notamment le développement de connexions douces avec le tissu existant pour favoriser ce type de déplacements pour se rendre en cœur de village.



## Risques naturels

## ENJEUX COMMUNAUX

- ⇒ Limiter l'imperméabilisation des sols.
- ⇒ Prendre en compte le risque de mouvement de terrain

NIV. D'ENJEU SUR LA COMMUNE



MARGE D'ACTION DU PLU



NIVEAU D'INCIDENCE



## INCIDENCES PRÉVISIBLES POSITIVES

## INCIDENCES PRÉVISIBLES NÉGATIVES

- ☒ Le développement de nouvelles constructions devrait accroître l'imperméabilisation du sol.

## MESURES D'ÉVITEMENT OU DE RÉDUCTION

- ➔ Les OAP s'assurent de la prise en compte de la dimension pluviale et de la gestion des eaux dans les futures opérations.
- ➔ Les aires de stationnement en surface comprenant plus de 6 places doivent être traités sur au minimum 60% de leur surface en matériaux perméables.
- ➔ Les OAP préconisent également que les espaces de stationnement en surface soient réalisés, de préférence, dans un matériau perméable.
- ➔ Pour permettre le libre écoulement des eaux, le règlement demande à ce que les clôtures pleines (murs, murets, grillages aux mailles resserrées ou torsadées) prévoient des découpes à proximité du sol.
- ➔ Le règlement attire l'attention du pétitionnaire sur le risque de remontée de nappe et de nappe sub-affleurante et recommande de mener des études préalables avant tout projet dans les secteurs de forts enjeux. La cartographie des zones à risque est annexée au règlement.
- ➔ Gestion obligatoire des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle des opérations d'ensemble (noues, tranchées drainantes, dispositifs de stockage tampon, prairies inondables...);
- ➔ Le règlement a mis en place des dispositions particulières pour les secteurs soumis aux risques de mouvement de terrain.
- ➔ Maintien obligatoire d'un coefficient d'espace vert de pleine de terre selon les zones afin de limiter l'imperméabilisation des sols en zone urbaine.

## Risques industriels et technologiques

## ENJEUX COMMUNAUX

⇒ Prévenir les risques et limiter l'exposition des biens et des personnes aux risques.

NIV. D'ENJEU SUR LA  
COMMUNE

+++

MARGE D'ACTION DU  
PLU

++

NIVEAU D'INCIDENCE

+

## INCIDENCES PRÉVISIBLES POSITIVES

- ☑ Aucune nouvelle zone à vocation résidentielle n'est prévue à proximité des zones de risque du PPRt.
- ☑ En zone urbaine, le règlement spécifie que les activités accueillies doivent être en compatibilité avec la vocation résidentielle principale de la zone.
- ☑ Des zones spécifiques sont prévues pour l'accueil des activités potentiellement nuisantes : UX et 1AUX.

## INCIDENCES PRÉVISIBLES NÉGATIVES

## MESURES D'ÉVITEMENT OU DE RÉDUCTION



## Bruit

## ENJEUX COMMUNAUX

- ⇒ Limiter les personnes exposées aux nuisances sonores.
- ⇒ La future déviation de La Chapelle-en-Serval pourrait générer une zone de nuisance.

NIV. D'ENJEU SUR LA COMMUNE

+++

MARGE D'ACTION DU PLU

++

NIVEAU D'INCIDENCE

+

## INCIDENCES PRÉVISIBLES POSITIVES

- ☑ Aucune nouvelle zone à vocation résidentielle n'est prévue à proximité de l'autoroute A1.
- ☑ Les activités admises en zones résidentielles ne doivent pas créer de nuisances notamment sonores.

## INCIDENCES PRÉVISIBLES NÉGATIVES

- ☒ Le trafic devrait subir une augmentation en raison de l'augmentation de l'offre de logement, générant une augmentation des déplacements domicile-travail notamment.
- ☒ La densification et le comblement des dents creuses favorisent l'augmentation des nuisances en particulier entre voisins.
- ☒ La zone de la Fosse Hersent (1AU/1AUX) est située à proximité de la RD 317, voie bruyante.

## MESURES D'ÉVITEMENT OU DE RÉDUCTION

- ➔ Les activités admises en zones résidentielles ne doivent pas être nuisantes.
- ➔ Le PLU cherche à limiter l'usage des véhicules motorisés pour les petits déplacements : renforcement de la trame de circulations actives ; mixité des fonctions dans le tissu urbain et préservation des commerces de proximité.
- ➔ Réalisation d'un OAP mobilité pour développer les itinéraires cycles et piétons.
- ➔ Le règlement des zones U et AU demande à ce que « Dans la mesure du possible, les constructions nouvelles destinées à l'habitation doivent comporter au moins une façade non exposée au bruit. »
- ➔ La zone 1AU de la Fosse Hersent prévoit l'implantation des activités économiques (1AUX) en bordure de la voie. Les habitations sont situées en recul de celle-ci avec une zone paysagère tampon.
- ➔ La déviation de la Chapelle-en-Serval se situe à l'extrême Nord du territoire communal, très loin des zones d'habitations de la commune.

## Gestion des sites et paysages naturels et agricoles

### ENJEUX COMMUNAUX

- ⇒ Préserver l'identité paysagère identitaire de la commune.
- ⇒ Préserver les espaces boisés aussi bien que les espaces agricoles ouverts.
- ⇒ Sauvegarder les perspectives remarquables.
- ⇒ Assurer la bonne intégration paysagère des espaces urbains actuels et futurs.

NIV. D'ENJEU SUR LA COMMUNE

+++

MARGE D'ACTION DU PLU

+++

NIVEAU D'INCIDENCE

+

### INCIDENCES PRÉVISIBLES POSITIVES

- ☑ Les caractéristiques paysagères sont respectées par des classements spécifiques visant à sauvegarder leur identité : secteur agricole en zone A/Ace ; forêt en N,
- ☑ Les espaces boisés sont préservés par un classement en EBC.
- ☑ Aucune constructions diffuses n'est permises par le plan.
- ☑ Classement et protection des éléments du paysage au titre de l'article L151-23.
- ☑ Le PLU impose le traitement paysager des espaces libres des parcelles pour favoriser la présence du végétal en ville et la qualité des paysages urbains.
- ☑ Les OAP et le règlement préconisent la réalisation d'espaces verts pour favoriser la nature en ville.
- ☑ Un cône de vue a été inscrit sur l'entrée de ville Est afin d'assurer sa préservation. A l'intérieur de celui-ci, la construction est réglementée et doit respecter des prescriptions particulières notamment en terme de hauteur afin de préserver les perspectives sur l'église.

### INCIDENCES PRÉVISIBLES NÉGATIVES

- ☒ La réalisation d'extensions de l'urbanisation va entraîner la définition de nouvelles franges urbaines et des risques d'impacts sur le paysage.
- ☒ La réalisation de la voie de contournement de La Chapelle-en-Serval risque d'impacter le paysage actuel.

### MESURES D'ÉVITEMENT OU DE RÉDUCTION

- Les extensions de l'urbanisation prévues sont toutes encadrées d'OAP afin d'accompagner notamment leur insertion dans le paysage par des préconisations adaptées.
- Les OAP inscrivent des exigences en matière de paysage : traitement des franges urbaines, développement de la trame verte interne, présence et qualité des espaces verts publics...
- Le PLU protège et développe les zones de jardins familiaux (Nj) qui répondent aussi à un élément de la trame verte. En limite de zone AU, ils doivent permettre une transition douce entre espace urbain et espace agricole et créer une frange paysagère de qualité.
- Le tracé de la déviation de la Chapelle-en-Serval impacte de façon mesurée le territoire. Le rond point d'accès qui sera en partie prévu sur Surveilliers a fait l'objet d'un travail paysager, en concertation avec l'ABF et le PNR) qui vise à intégrer la future voie dans le paysage.



AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS AU ABORDS DU ROND-POINT D'ACCÈS AU CONTOURNEMENT DE LA CHAPPELLE-EN-SERVAL

Source : Étude d'impact - Résumé non technique - Déviation de la RD1017 - Conseil Départemental de l'Oise



## Consommation de l'espace et gestion des espaces urbains

### ENJEUX COMMUNAUX

- ⇒ Valoriser les potentialités identifiées au sein de l'espace urbain actuel.
- ⇒ Limiter la consommation foncière et l'étalement urbain.
- ⇒ Choisir un développement urbain qui saura rester cohérent avec l'existant, apporter de la cohésion et limiter l'étirement de l'agglomération.

NIV. D'ENJEU SUR LA  
COMMUNE



MARGE D'ACTION DU  
PLU



NIVEAU D'INCIDENCE



### INCIDENCES PRÉVISIBLES POSITIVES

- ☑ La stratégie urbaine développée par le PLU prévoit de réaliser près de 60% des constructions futures à vocation de logement au sein de son tissu urbain actuel grâce à des opérations de renouvellement ou de densification.
- ☑ Le PLU engendre donc une consommation foncière limitée pour répondre à ses objectifs démographiques et de nouveaux logements. Cette consommation est compatible avec les dispositions du SCOT.
- ☑ Le maintien de secteurs différenciés : UA, UB, UC permet de prendre en compte les spécificités urbaines et architecturales de chacun et d'adapter le règlement pour garder les identités des différents espaces construits.
- ☑ Le PLU ne permet pas le développement des constructions et activités diffuses sur le territoire.
- ☑ La réduction de la zone d'activités futures de la Fosse Hersent à permis le reclassement de 4,7 ha en zone agricole.

### INCIDENCES PRÉVISIBLES NÉGATIVES

- ☒ Bien que réduite grâce à une stratégie foncière visant à rechercher et prioriser les disponibilités au sein des tissus urbains existants, le projet démographique et économique porté par le PLU va entraîner une consommation foncière, en particulier de terrains agricoles (11ha environ).
- ☒ Le projet de déviation de la commune voisine de La Chapelle-en-Serval devrait également engager une consommation foncière agricole sur la commune (environ 0,3ha).

### MESURES D'ÉVITEMENT OU DE RÉDUCTION

- ➔ Le choix des zones d'urbanisation futures s'est porté sur des sites en renforcement de l'enveloppe urbaine actuelle et/ ou qui, dans la mesure du possible, ne remettent pas en cause une activité agricole.
- ➔ Les zones AU comme les secteurs de densification sont couverts par des OAP qui visent à proposer une optimisation du foncier et à limiter la surconsommation foncière. Elles préconisent également des densités moyennes à respecter et un nombre de logements attendus.
- ➔ Le choix des zones à urbaniser s'est porté sur des secteurs en renforcement immédiat de l'agglomération et pouvant facilement être liés à des polarités communales. Les OAP visent à assurer ces coutures urbaines.



## Patrimoine

## ENJEUX COMMUNAUX

⇒ Protéger et mettre en valeur le patrimoine.

NIV. D'ENJEU SUR LA  
COMMUNE

++

MARGE D'ACTION DU  
PLU

++

NIVEAU D'INCIDENCE

+

## INCIDENCES PRÉVISIBLES POSITIVES

- ☑ Le PLU prévoit des zones spécifiques propres à chaque type de tissus bâtis (UA, UB, UC, UF...) et un règlement adapté afin de maintenir les caractères différentiels des tissus, en particulier, les règles de prospect et de hauteur de chacune des zones.
- ☑ Les OAP veillent à proposer des projets en cohérence avec les tissus urbains dans lesquels elles s'inscrivent ou ceux présents à proximité.
- ☑ Au titre des article L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme les éléments du patrimoine bâti et du patrimoine végétal sont recensés et préservés. Ces éléments font l'objet d'une annexe spécifique et de mesures de protections particulières adaptées à chaque type d'élément.
- ☑ Les articles relatifs aux caractéristiques architecturales et paysagères des constructions et aux clôtures ont été renforcés afin de veiller à l'insertion des constructions dans l'environnement bâti existant de chacune des zones et de préserver les caractères urbains de la commune. Un cahier de recommandations architecturales et paysagères réalisé par le PNR a été disposé en annexe du règlement.
- ☑ Pour assurer le maintien d'une cohérence avec le site et la préservation des caractères identitaires, les OAP formulent des prescriptions en matière de conservation et de mise en valeur du patrimoine local.

## INCIDENCES PRÉVISIBLES NÉGATIVES

## MESURES D'ÉVITEMENT OU DE RÉDUCTION



## Déchets

### ENJEUX COMMUNAUX

- ⇒ Inciter la population à recycler les déchets ménagers et à réduire leur production.

NIV. D'ENJEU SUR LA COMMUNE

+

MARGE D'ACTION DU PLU

+

NIVEAU D'INCIDENCE

+

### INCIDENCES PRÉVISIBLES POSITIVES

### INCIDENCES PRÉVISIBLES NÉGATIVES

- ☒ Hausse de la production de déchets ménagers engendrée par l'augmentation de la population.

### MESURES D'ÉVITEMENT OU DE RÉDUCTION

- Thématique fondamentale dans la construction d'un environnement durable, la diminution de la production de déchets relève d'abord d'une évolution des comportements.
- La stratégie de gestion des déchets relève de la compétence de l'intercommunalité. Néanmoins le PLU assure les dispositifs visant à collecter les déchets, en cohérence avec les dispositions du service en charge de cette collecte.

## Eau destinée à la consommation humaine

### ENJEUX COMMUNAUX

- ⇒ Une ressource en eau à préserver.
- ⇒ Une ressource qui doit être suffisante pour l'accueil des nouveaux logements.

NIV. D'ENJEU SUR LA COMMUNE

++

MARGE D'ACTION DU PLU

++

NIVEAU D'INCIDENCE

+

### INCIDENCES PRÉVISIBLES POSITIVES

- Le développement urbain prévu s'est fait en cohérence avec la capacité des équipements existants ou futurs prévus.

### INCIDENCES PRÉVISIBLES NÉGATIVES

- Hausse de la pression sur la ressource en eau du fait de l'augmentation de la consommation en eau destinée à la consommation humaine par une progression de la population.

### MESURES D'ÉVITEMENT OU DE RÉDUCTION

- Le règlement recommande que « Les aménagements et dispositifs favorisant la récupération et la rétention des eaux pluviales, au sol par la pleine terre, hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses, façades ou murs, soient privilégiés.» et que la réutilisation des eaux pluviales pour les usages avec lesquels elle est compatible (dans le respect de la réglementation) pour limiter la pression sur la ressource.



## Eaux pluviales

### ENJEUX COMMUNAUX

- ⇒ Assurer une gestion des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle des opérations et tendre vers le zéro rejet.
- ⇒ Limiter le risque face au phénomène de ruissellement.

NIV. D'ENJEU SUR LA  
COMMUNE



MARGE D'ACTION DU  
PLU



NIVEAU D'INCIDENCE



### INCIDENCES PRÉVISIBLES POSITIVES

- Une gestion obligatoire à l'échelle à la parcelle ou à l'échelle de l'opération.

### INCIDENCES PRÉVISIBLES NÉGATIVES

- Augmentation de l'imperméabilisation du sol par l'augmentation de la surface bâtie et des terrains imperméabilisés.

### MESURES D'ÉVITEMENT OU DE RÉDUCTION

- ➔ Les OAP et le règlement, dans leurs préconisations, s'assurent de la prise en compte de la dimension pluviale et de la gestion des eaux dans les futures opérations.
- ➔ Dans les espaces urbains existants et futurs, le règlement prévoit le maintien obligatoire d'un coefficient d'espace vert de pleine de terre et d'un CBS selon les zones afin de limiter l'imperméabilisation des sols.
- ➔ Les OAP préconisent également que les espaces de stationnement en surface soient réalisés, de préférence, dans un matériau perméable.
- ➔ Le règlement impose la végétalisation ainsi que l'utilisation de matériaux perméables pour la réalisation des aires de stationnement en surface (aire de plus de 6 place).
- ➔ Pour permettre le libre écoulement des eaux, le règlement demande à ce que les clôtures pleines (murs, murets, grillages aux mailles resserrées ou torsadées) prévoient des découpes à proximité du sol.

## Eaux usées

## ENJEUX COMMUNAUX

- ⇒ Assurer des systèmes non collectifs aux normes en vigueur.

NIV. D'ENJEU SUR LA COMMUNE

+

MARGE D'ACTION DU PLU

+

NIVEAU D'INCIDENCE

+

## INCIDENCES PRÉVISIBLES POSITIVES

- ☑ Le développement à vocation d'habitat sera, pour partie, réalisé au sein du bâti existant, le raccordement aux réseaux d'assainissement y sera donc facilité et obligatoire.
- ☑ Les zones d'extension urbaine prévue doivent obligatoirement se raccorder au réseau.
- ☑ L'augmentation de la population est en cohérence avec la charge maximale de la station d'épuration.

## INCIDENCES PRÉVISIBLES NÉGATIVES

## MESURES D'ÉVITEMENT OU DE RÉDUCTION

- ➔ Le projet et les choix de développement se sont fait en cohérence avec les équipements présents et leurs capacités. Il n'appelle donc pas de mesures complémentaires.



## Eaux superficielles

### ENJEUX COMMUNAUX

- ⇒ Réduction des risques de rejets et de pollutions dans le milieu récepteur naturel. Les eaux usées et pluviales peuvent notamment constituer une source de pollution dans le milieu naturel.

NIV. D'ENJEU SUR LA COMMUNE

+

MARGE D'ACTION DU PLU

+

NIVEAU D'INCIDENCE

+

### INCIDENCES PRÉVISIBLES POSITIVES

- ☑ Gestion obligatoire des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle des opérations d'ensemble (noues, tranchées drainantes, dispositifs de stockage tampon, prairies inondables...);
- ☑ Le raccordement des constructions au réseau public d'assainissement est obligatoire. Il est relié à une station d'épuration permettant un bon niveau d'épuration des eaux. Il limite donc la dégradation possible de la qualité physico-chimique des cours d'eau.

### INCIDENCES PRÉVISIBLES NÉGATIVES

### MESURES D'ÉVITEMENT OU DE RÉDUCTION



## Nature en ville

### ENJEUX COMMUNAUX

- ⇒ Préservation de la perméabilité du milieu urbain
- ⇒ Préservation de la biodiversité dite "ordinaire"
- ⇒ Préservation de la trame verte urbaine et des caractères paysagers en milieu urbain

NIV. D'ENJEU SUR LA COMMUNE



MARGE D'ACTION DU PLU



NIVEAU D'INCIDENCE



### INCIDENCES PRÉVISIBLES POSITIVES

- ☑ Au sein de l'espace urbain, des secteurs (jardins, talus, alignements d'arbres...) participant aux corridors intra-urbains sont protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Des prescriptions particulières visent à maintenir l'intégrité de ces espaces.
- ☑ Le règlement intègre en annexe la liste des essences végétales préconisées ainsi que la liste des essences végétales interdites. Un renvoi à ces annexes est fait depuis le corps du règlement de chaque zone.
- ☑ Le PLU protège et développe les zones de jardins familiaux (Nj) qui répondent aussi à un élément de la trame verte. En limite de zone AU, ils doivent permettre une transition douce entre espace urbain et espace agricole et créer une frange paysagère de qualité.

### INCIDENCES PRÉVISIBLES NÉGATIVES

- ☒ L'urbanisation dans les dents creuses et la densification des espaces peut conduire à la réduction d'espaces boisés ou de nature ordinaire et peuvent réduire les fonctionnalités écologiques existantes.

### MESURES D'ÉVITEMENT OU DE RÉDUCTION

- Le règlement a mis en place l'obligation de maintenir un pourcentage d'espace vert de pleine terre dans chacune des zones. Ce pourcentage est doublé d'un coefficient de biotope par surface (CBS) à respecter. Les coefficients sont adaptés à chaque type de zones et à leurs caractères paysagers. Ces espaces doivent permettre la préservation et la poursuite de la trame verte urbaine, mais aussi de limiter l'imperméabilisation des sols.
- Les OAP formulent également des exigences en matière de plantations nouvelles (haies, boisements, espaces communs...).
- Pour favoriser les déplacements de la petite faune, le règlement demande à ce que les clôtures pleines (murs, murets, grillages aux mailles resserrées ou torsadées) prévoient des découpes à proximité du sol.



## Espaces naturels et biodiversité

## ENJEUX COMMUNAUX

- ⇒ Préservation des espaces naturels identifiés d'intérêt communautaire.
- ⇒ Préservation des écosystèmes de la trame verte.
- ⇒ Mise en valeur des espaces naturels identifiés.

NIV. D'ENJEU SUR LA COMMUNE



MARGE D'ACTION DU PLU



NIVEAU D'INCIDENCE



## INCIDENCES PRÉVISIBLES POSITIVES

- ☑ Les espaces forestiers sont préservés par un classement en zone N qui ne permet que les activités qui sont liées à son exploitation ou son entretien. Ils sont également, pour certains, préservés par un classement en Espace Boisé Classé afin d'assurer leur pérennité, en particulier les garennes qui jalonnent l'espace agricole et qui servent de refuges au sein des corridors écologiques.
- ☑ Les corridors écologiques repérés sont protégés par un classement en zone N, complété par un secteur Ace quand ils traversent une zone agricole. Ce classement permet de reconnaître la valeur agronomique des terres mais ne permet pas la construction de nouvelles exploitations. Les constructions d'intérêt général ou liées aux services publics sont autorisées à condition d'être compatibles avec les sensibilités écologiques et paysagères du secteur. Le classement Ace permet une continuité du classement des corridors avec la commune voisine de La Chapelle-en-Serval.
- ☑ Au sein de l'espace urbain, des secteurs (jardins, talus, alignements d'arbres...) participant aux corridors intra-urbains sont protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Des prescriptions particulières visent à maintenir l'intégrité de ces espaces.

## INCIDENCES PRÉVISIBLES NÉGATIVES

- ☒ La réalisation de la voie de contournement de la Chapelle-en-Serval pourrait avoir une incidence sur la biodiversité présente dans le massif boisé à proximité.

## MESURES D'ÉVITEMENT OU DE RÉDUCTION

- ➔ Les études d'impact du projet de déviation indiquent qu'après modification et adaptation du projet aux enjeux de la faune et de la flore, les impacts résiduels sont minimes. En particulier, il est précisé que la voie ne sera pas éclairée et l'éclairage adapté au niveau des rond-points ; des franchissements seront réalisés pour la petite faune (écureuils notamment) et des haies seront plantées pour les déplacements des chiroptères ; des haies et clôtures seront mise en place pour limiter les risques de collision avec la faune.

# INCIDENCES DU PLU SUR LES ZONES PRÉSENTANT UN IMPORTANCE AU REGARD DE L'ENVIRONNEMENT

## Incidences sur les zones et les éléments du territoire présentant une importance au regard des enjeux de la Trame verte et bleue

### Sur la ZNIEFF et la ZICO

Les délimitations des ZNIEFF et de la ZICO se situent au Nord du territoire communal.

Ces espaces sont préservés de l'urbanisation, concentrée dans le Sud du territoire.

Les secteurs en ZNIEFF et en ZICO sont classés dans les secteurs N et Ace du PLU. Les boisements sont de plus assortis d'une protection en Espace Boisé Classé. Dans ces espaces aucune nouvelle construction ne peut donc s'implanter. Quant au secteur Ace, le règlement ne permet que les installations éventuellement nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

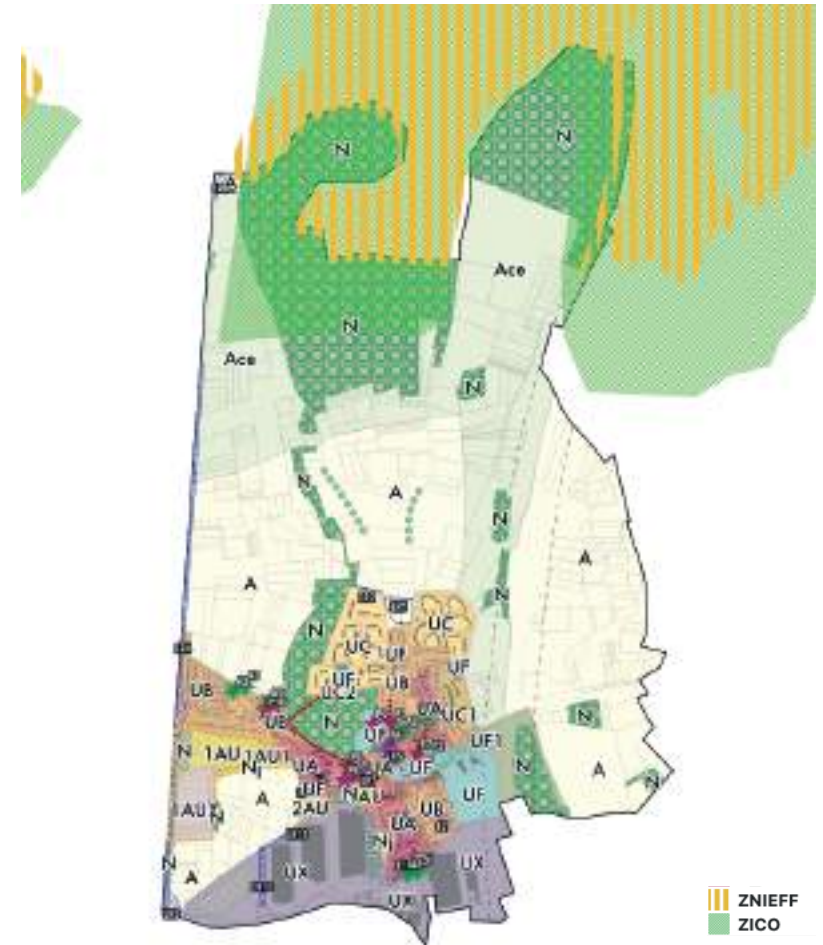
Seul l'emplacement réservé pour la réalisation du contournement de la commune voisine de la Chapelle-en-Serval se situe à proximité immédiate de ces espaces. Les études d'impact du projet de déviation indiquent qu'après modification et adaptation du projet aux enjeux de la faune et de la flore, les impacts résiduels sont minimes. En particulier, il est précisé que la voie ne sera pas éclairée et l'éclairage adapté au niveau des rond-points ; des franchissements seront réalisés pour la petite faune (écureuils notamment) et des haies seront plantées pour les déplacements des chiroptères ; des haies et clôtures seront mise en place pour limiter les risques de collision avec la faune.

### Sur la trame verte urbaine et la biodiversité ordinaire

Au sein de l'espace urbain, des secteurs (jardins, talus, alignements d'arbres...) participant aux corridors intra-urbains sont protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Des prescriptions particulières visent à maintenir l'intégrité de ces espaces.

Le règlement a mis en place l'obligation de maintenir un pourcentage d'espace vert de pleine terre dans chacune des zones. Ce pourcentage est doublé d'un coefficient de biotope par surface (CBS) à respecter. Les coefficients sont adaptés à chaque type de zones et à leurs caractères paysagers. Ces espaces doivent permettre la préservation et la poursuite de la trame verte urbaine, mais aussi de limiter l'imperméabilisation des sols.

Les OAP inscrivent des exigences en matière de traitement des franges urbaines et d'insertion des constructions dans le paysage.



ZNIEFF  
ZICO

PLU // ZNIEFF & ZICO



Le règlement intègre en annexe la liste des essences végétales préconisées ainsi que la liste des essences végétales interdites. Un renvoi à ces annexes est fait depuis le corps du règlement de chaque zone.

Le PLU protège et développe les zones de jardins familiaux (Nj) qui répondent aussi à un élément de la trame verte. En limite de zone AU, ils doivent permettre une transition douce entre espace urbain et espace agricole et créer une frange paysagère de qualité.

Les clôtures peuvent être constituées d'éléments végétaux participant ainsi à la trame verte et à une ambiance rurale et végétale du village mais pouvant également servir de zones de refuge pour certaines espèces. Pour favoriser les déplacements de la petite faune, le règlement demande à ce que les clôtures pleines (murs, murets, grillages aux mailles resserrées ou torsadées) prévoient des découpes à proximité du sol.

La gestion des eaux pluviales à ciel ouvert préconisé par le règlement peut aussi participer au développement de la trame verte et en particulier des milieux humides.

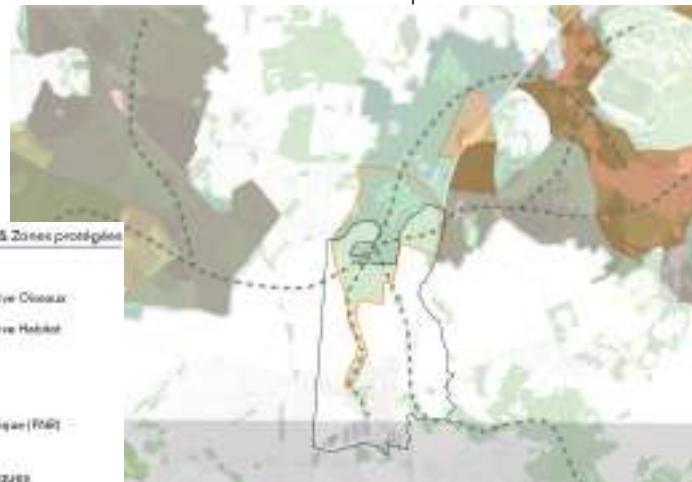


## Sur les corridors écologiques

Les espaces forestiers sont préservés par un classement en zone N qui ne permet que les activités qui sont liées à son exploitation ou son entretien. Ils sont également, pour certains, préservés par un classement en Espace Boisé Classé afin d'assurer leur pérennité, en particulier les garennes qui jalonnent l'espace agricole et qui servent de refuges au sein des corridors écologiques.

Les corridors écologiques repérés sont protégés par un classement en zone N, complété par un secteur Ace quand ils traversent une zone agricole. Ce classement permet de reconnaître la valeur agronomique des terres mais ne permet pas la construction de nouvelles exploitations. Les constructions d'intérêt général ou liées aux services publics sont autorisées à condition d'être compatibles avec les sensibilités écologiques et paysagères du secteur. Le classement Ace permet une continuité du classement des corridors avec la commune voisine de La Chapelle-en-Serval.

Au sein de l'espace urbain, des secteurs (jardins, talus, alignements d'arbres...) participant aux corridors intra-urbains sont protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Des prescriptions particulières visent à maintenir l'intégrité de ces espaces.



CARTE ISSUE DU DIAGNOSTIC (RP TOME 1)



PLU // ZONE A, ACE ET N

**Le PLU s'inscrit donc dans une volonté de préservation de la biodiversité remarquable et ordinaire.**

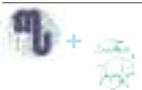




LES ÉLÉMENTS PRÉSERVÉS AU TITRE DE L'ARTICLE L151-23 DU CODE DE L'URBANISME ASSOCIÉS À LA ZONE N ET AUX SECTEURS NJ ET ACE



CARTE DE LA TRAME VERTE URBAINE ISSUE DU DIAGNOSTIC



# INCIDENCES SUR LE SITE NATURA 2000

## ENJEUX LIÉS À LA PRÉSERVATION DU SITE

- ⇒ Le maintien des corridors (éviter les coupures et les fragmentations)
- ⇒ La préservation des habitats forestiers
- ⇒ La préservation des zones de prairie humide
- ⇒ Le maintien et la restauration d'un système de landes
- ⇒ La préservation d'îlots de vieux bois, bois sénescents
- ⇒ Le maintien d'un bon équilibre agro-sylvo-cynégétique

## MARGE D'ACTION DANS LE PLU

+++

+++

+++

+

+

+

## INCIDENCES PRÉVISIBLES POSITIVES

- ☑ Les espaces forestiers sont préservés par un classement en zone N qui ne permet que les activités qui sont liées à son exploitation ou son entretien. Ils sont également, pour certains, préservés par un classement en Espace Boisé Classé afin d'assurer leur pérennité, en particulier les garennes qui jalonnent l'espace agricole et qui servent de refuges au sein des corridors écologiques.
- ☑ Les corridors écologiques repérés sont protégés par un classement en zone N, complété par un secteur Ace quand ils traversent une zone agricole. Ce classement permet de reconnaître la valeur agronomique des terres mais ne permet pas la construction de nouvelles exploitations. Les constructions d'intérêt général ou liées aux services publics sont autorisées à condition d'être compatibles avec les sensibilités écologiques et paysagères du secteur. Le classement Ace permet une continuité du classement des corridors avec la commune voisine de La Chapelle-en-Serval.

## SYNTHÈSE DES INCIDENCES

## INCIDENCES PRÉVISIBLES NÉGATIVES

- ☒ Aucune

## MESURES D'ÉVITEMENT OU DE RÉDUCTION

- ➔ Aucune

- ➔ Pas d'incidences résiduelles négatives



## Incidences sur les espèces protégées

### ■ L'Agrion de mercure

C'est une espèce dont l'aire d'évolution est directement attachée à la zone hydrographique de la vallée de la Thève au nord de l'étang de la Vallière et en rive ouest de l'étang de l'Epine ; le PLU n'a donc aucune incidence directe sur l'espèce.

### ■ Le Chabot commun

C'est la bonne qualité de l'eau et du milieu aquatique (eau et faune) qui est au cœur des enjeux de conservation. La présence et le maintien de l'espèce sont sous la stricte dépendance de la bonne gestion des habitats alluviaux (maintien de la qualité physico-chimique du cours d'eau et d'un débit minimum d'eau courante).

Surveilliers ne compte pas de réseau hydrographique à préserver.

### ■ La Loche de rivière

Comme pour le Chabot commun, la Loche est très sensible à la qualité du milieu aquatique (eau et faune). La présence et le maintien de cette espèce dépendent de la bonne gestion des habitats alluviaux (maintien de la qualité physico-chimique du cours d'eau et d'un débit minimum d'eau courante).

### ■ La Bondrée apivore

Les habitats de la Bondrée apivore, du Pic mar et du Pic noir sont vastes, en lien avec la conservation et le développement des arbres mûres, sénescents et morts des milieux forestiers ; ils s'étendent sur l'ensemble du massif forestier qui caractérise la ZPS (forêt de Chantilly, forêt d'Ermenonville, forêt d'Halatte).

En inscrivant les bois en zone N et en Espaces Boisés Classés, le PLU permet à ceux-ci d'éventuellement servir de biotopes-relais pour l'espèce (en relation avec la protection de la TVB).

### ■ L'Engoulement d'Europe

L'Engoulement d'Europe est une espèce prioritairement protégée par la directive Oiseaux, cet oiseau doit bénéficier du maintien et de la restauration des landes, des milieux dégagés à végétation basse et des clairières des zones boisées. Son habitat est donc très localisé, et sa présence avérée dans le secteur du bois de la Morrière (SIC-planche 10,11 et 12).

Le type d'habitat de l'Engoulement d'Europe n'existe pas sur la commune de Surveilliers. Il ne peut être question de sa destruction.

### ■ Le Martin-pêcheur

Habitat en rapport à la présence de cours d'eau ou des étendues d'eau, ici l'étang de la Vallière et l'étang de l'Epine ; Le maintien d'une eau de bonne qualité piscicole, et d'un linéaire de berges abruptes conditionnent la présence du Martin-pêcheur sur le site.

Le type d'habitat du Martin-pêcheur n'existe pas sur la commune de Surveilliers.



#### ■ Le Pic Mar

Le Pic mar, est une espèce protégée prioritairement du point de vue des enjeux de conservation. L'enjeu de conservation du site Natura 2000 est la préservation des arbres avec des loges et des arbres morts, maintien de gros arbres (sans branche basse), travaux forestiers adaptés à proximité des nids.

Les habitats de la Bondrée apivore, du Pic mar et du Pic noir sont vastes, en lien avec la conservation et le développement des arbres mûres, sénescents et morts des milieux forestiers ; ils s'étendent sur l'ensemble du massif forestier qui caractérise la ZPS (forêt de Chantilly, forêt d'Ermenonville, forêt d'Halatte).

En inscrivant les bois en zone N et en Espaces Boisés Classés, le PLU permet à ceux-ci d'éventuellement servir de biotopes-relais pour l'espèce (en relation avec la protection de la TVB).

#### ■ Le Pic Noir

Pour le Pic mar, l'enjeu de conservation sur le site Natura 2000 est la préservation des arbres avec des loges et des arbres morts, maintien de gros arbres (sans branche basse), travaux forestiers adaptés à proximité des nids. Les habitats de la Bondrée apivore, du Pic mar et du Pic noir sont vastes, en lien avec la conservation et le développement des arbres mûres, sénescents et morts des milieux forestiers ; ils s'étendent sur l'ensemble du massif forestier qui caractérise la ZPS (forêt de Chantilly, forêt d'Ermenonville, forêt d'Halatte).

En inscrivant les bois en zone N et en Espaces Boisés Classés, le PLU permet à ceux-ci d'éventuellement servir de biotopes-relais pour l'espèce (en relation avec la protection de la TVB).

A l'échelle de la commune, l'incidence écologique est faible. Elle est fortement réduite par la réalisation d'une urbanisation en renouvellement ou en continuité de l'existant sur des terrains cultivés et non des terrains à forte naturalité.

## La traduction réglementaire réalisée pour la préservation du site Natura 2000

A proximité immédiate du site Natura 2000, le boisement est classé en zone N est assorti d'une protection en Espace Boisé Classé. Aucune construction ou installation ne pourra donc être réalisée dans cet espace.

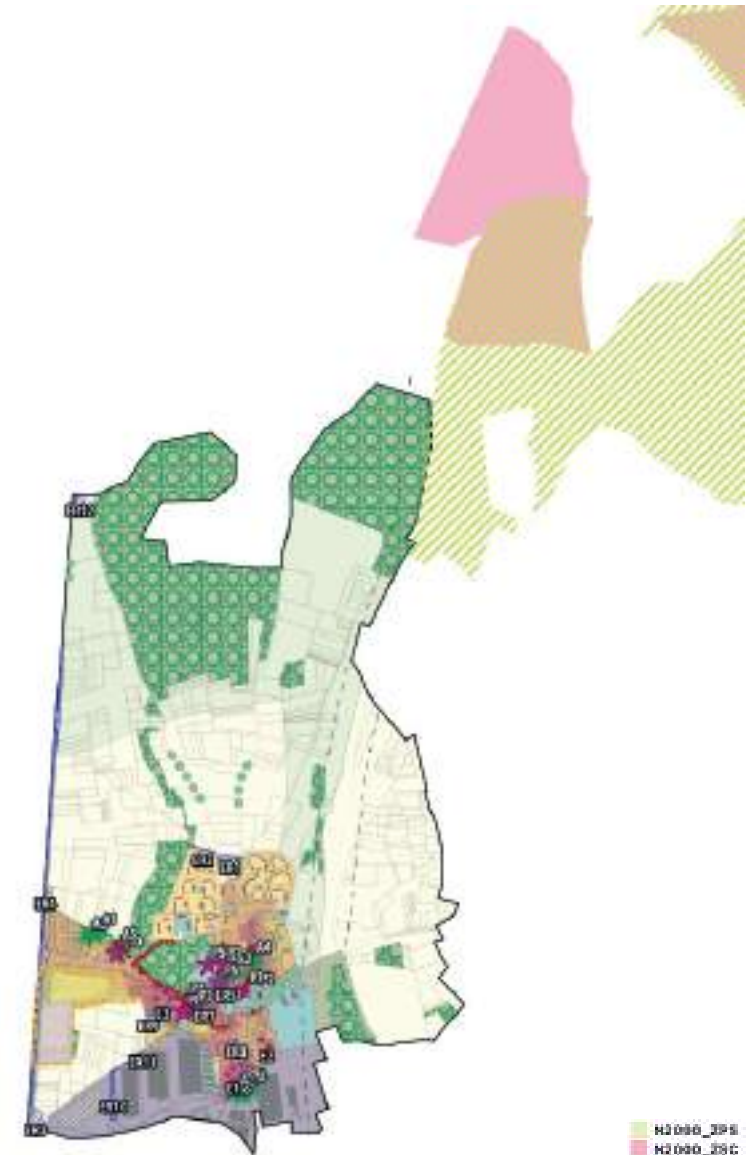
Au-delà, plus au Sud, la zone N se prolonge par un secteur Ace, agricole de corridor écologique, où les constructions même agricoles sont interdites. Seules les installations éventuellement nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif sont autorisées et à condition de ne pas remettre en question l'intégrité des corridors écologiques.

La stratégie urbaine communale portée par le PLU a conduit à la densification de la zone urbaine existante située au Sud du territoire et relativement éloignée des sites naturels et des sites Natura 2000. La définition des besoins en extension s'est faite en renforcement de l'enveloppe urbaine. Ceux-ci ont été limités et choisis pour leur localisation en renforcement de l'enveloppe urbaine et dans le secteur su-ouest de la commune, c'est-à-dire à l'opposé des sites les plus sensibles.

## Incidences éventuelles sur les sites Natura 2000 présents dans un rayon de 20km

Dans un rayon de 20km, en dehors des deux sites « Forêts picardes : massif des trois forêts et bois du Roi » et « Massifs forestiers d'Halatte, de Chantilly et d'Ermenonville », on recense également le site des « Coteaux de l'Oise autour de Creil ». Néanmoins, les enjeux de ce site sont relativement concentrés et localisés sur le site en lui-même puisqu'il s'agit principalement de conserver des habitats d'une très grande valeur patrimoniale.

Le PLU de Survilliers situé à plus de 15km, n'aura donc pas d'incidences sur ce site Natura 2000.



PLU // SITES NATURA 2000

## LA RÉVISION N°1 ET LES INCIDENCES SUR LES SITES PRÉSENTANT UNE IMPORTANCE AU REGARD DE L'ENVIRONNEMENT ET SUR LES SITES NATURA 2000

Les évolutions portées par la présente révision n'ont entraîné qu'une très faible évolution du plan déjà en place.

Aucune évolution ne touche les zones Natura 2000 ni n'auront d'incidences sur ces sites.

Elles ne concernent pas non plus d'espaces classés en ZNIEFF ou en ZICO.

Les protections mises en place par le PLU précédent ont été conservées et renforcées notamment par le biais de la création des secteurs Ace, agricole de corridor écologique qui visent à signifier la valeur agronomique des terres sans permettre la construction à vocation agricole. De plus, ces nouveaux secteurs se sont fait en cohérence avec ceux du PLU voisin de La Chapelle-en-Serval et permettent de maintenir une continuité de traitement et donc de véritables zones préservées pour les animaux.

Le projet qui pourrait avoir le plus d'impact sur les sites naturels et un projet qui ne concerne pas la commune mais sa voisine la Chapelle-en-Serval dont le projet de contournement s'étend sur une petite partie du territoire communal au nord-est. Il s'agit d'un secteur proche de la ZICO mais éloigné des sites Natura 2000. Les études d'impact du projet indiquent qu'après modification et adaptation du projet aux enjeux de la faune et de la flore, les impacts résiduels sont minimes. En particulier, il est précisé que la voie ne sera pas éclairée et l'éclairage adapté au niveau des ronds-points ; des franchissements seront réalisés pour la petite faune (écureuils notamment) et des haies seront plantées pour les déplacements des chiroptères ; des haies et clôtures seront mise en place pour limiter les risques de collision avec la faune.

## CONCLUSION DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'analyse des orientations du PLU de la commune de Survilliers ne révèle pas d'incidences sur le site Natura 2000.

L'évaluation environnementale montre que le PLU prend bien en compte les caractéristiques et les enjeux environnementaux de la commune par la mise en place de mesures adaptées. En particulier, les sites d'intérêt écologique fort, supports d'une biodiversité riche et patrimoniale, sont préservés au travers d'un zonage et règlement restrictifs, favorables à leur préservation. Par ailleurs, en dehors de ces sites, les éléments supports de biodiversité sont également préservés au travers de mesures fortes : Espaces Boisés Classés, secteurs de préservation des éléments paysagers et écologiques (au titre de l'article L151-23), secteur Ace...

Le territoire communal de Survilliers n'a pas fait l'objet d'un inventaire exhaustif des habitats et espèces présents sur la commune. Cependant, au regard des espèces et habitats d'intérêt communautaires recensés sur le site Natura 2000 situé à proximité et à partir des données sur l'occupation du sol de la commune, l'urbanisation future n'aura pas d'incidences directes sur un habitat ou une espèce d'intérêt communautaires.

Les incidences négatives relevées par l'évaluation environnementale sont principalement dues au développement de l'urbanisation, qui même s'il reste modéré, impacte de plusieurs manières le territoire : hausse du trafic routier, de la production de déchets, de la consommation d'énergie, de la pression sur la ressource en eau, des rejets d'eaux usées ou encore de l'imperméabilisation des sols. Le PLU a néanmoins bien recherché la mise en place de mesures d'évitement ou de réduction de ces impacts.

Les études d'impact du projet de déviation du bourg de la Chapelle-en-Serval qui touche le territoire communal ont montré une quasi absence d'impacts résiduels après la mise en place d'une série de mesures visant à limiter l'impact du projet sur l'environnement.

En conséquence, la mise en application du PLU de la commune de Survilliers n'aura pas d'incidences dommageables sur le site Natura 2000 « Forêts picardes : Massif des trois forêts et bois du Roi », ni sur le site « Massifs forestiers d'Halatte, de Chantilly et d'Ermenonville ».

Il est rappelé que les activités, constructions et aménagements, lorsqu'ils sont cités dans les listes des projets soumis à évaluations d'incidences (R414-19 et s. du Code de l'Environnement) nécessitent l'obtention d'une autorisation administrative auprès de l'autorité environnementale au titre du L414-4 de du code de l'environnement relatif à l'évaluation des incidences Natura 2000 ; et ce, indépendamment du fait qu'ils soient ou non autorisés par le règlement du PLU.



## LES INDICATEURS DE SUIVI

Afin de procéder à un suivi du PLU et des impacts qu'il produit sur le territoire, un certain nombre d'indicateurs sont proposés ci-dessous. Ils ont été retenus pour leur étude simple.

Thème	Indicateur	Périodicité	Source	Etat 0	+3 ans	+6ans	+9ans	Objectif à l'issue du PLU
Croissance démographique	Évolution de la population	Annuelle	Recensement de la population	4198	4674 à 4690	4985 à 5013	5317 à 5358	5432 à 5478
Augmentation du parc de logements	Nombre de permis de construire délivrés	Annuelle	Suivi des PC	1776	+159 à +165	+160 à +165	+159 à +160	+530 à +550
Mixité sociale	Évolution du nombre de logements sociaux sur la commune	Annuelle	Demande d'autorisation/ recensement INSEE	329				
	% de logements sociaux par opération	Annuelle	Demande d'autorisation		25% à 40%	25% à 40%	25% à 40%	
Consommation foncière	Densité des nouvelles opérations	Annuelle	Demande d'autorisation	Densité préconisée dans les OAP				
	Surfaces ouvertes à l'urbanisation en zone U	Annuelle	Demande d'autorisation/ localisation des PC					
	Surfaces ouvertes à l'urbanisation en zone AU	Annuelle	Demande d'autorisation					Max. 11 ha
Zone humide	Surface des zones humides	Tous les 3 ans	Syndicat des eaux					
Surface boisée	Surface hors monoculture	Tous les 3 ans	Cadastre, repérage terrain					
Surface agricole	Surface agricole utile	Tous les 3 ans	Chambre d'agriculture					
Continuités écologiques	Nombre d'obstacles aux continuités	Annuelle	SCoT, DRIEE					
	Nombre de continuité	Annuelle	SCoT, DRIEE					



Énergies renouvelables	Nombre d'installations de dispositifs d'énergies renouvelables	Annuelle	Demande d'autorisation					
Eau potable	Qualité de l'eau distribuée	Annuelle	Agence de l'eau/ Gestionnaire Eau potable	Bonne	Bonne	Bonne	Bonne	Bonne
	Consommation d'eau totale	Annuelle	Gestionnaire Eau potable					
	Consommation d'eau par habitant	Annuelle	Gestionnaire Eau potable					
Risques	Nombre d'arrêtés de reconnaissance de catastrophes naturelles	Tous les 3 ans	Georisques.fr	4				
	Nombre de sites pollués	Tous les 3 ans	Basias	8				
Déplacements	Linéaires de cheminements actifs	Tous les 3 ans	Mairie, CARPF, SCoT					
	% de ménages possédant 2 voitures ou plus	Tous les 3 ans	INSEE	37%	36%	34%	32%	30%
Eaux usées	Nombre d'assainissement individuel non acceptable	Annuelle	SPANC, Commune					
Eaux pluviales	Nombre d'opération incluant un système de gestion des eaux à la parcelle ou à l'échelle de l'opération	Annuelle	Demande d'autorisation					



Déchets	Gisement d'ordures ménagères pour la commune	Annuelle	Rapport annuel sur le service d'élimination des déchets					
	Gisement d'ordures ménagères par habitant sur la commune	Annuelle	Rapport annuel sur le service d'élimination des déchets					

III.



# Résumé non technique



## RÉSUMÉ NON TECHNIQUE

La méthodologie retenue pour la construction de l'évaluation environnementale s'appuie sur l'évaluation de 11 thématiques environnementales :

- Air et énergies,
- Transports et déplacements,
- Risques naturels et technologiques,
- Sites et paysages naturels et agricoles,
- Consommation d'espaces et gestion des sites urbains,
- Déchets,
- Bruit,
- Eau,
- Nature en ville,
- Espaces naturels et biodiversité.

L'état initial de l'environnement est une description de la commune à un instant T, c'est-à-dire avant l'approbation du Plan Local d'Urbanisme. Il consiste à dresser un état des lieux des différentes composantes de l'environnement sur le territoire communal.

Il permet d'analyser les atouts et les menaces relatives à l'environnement sur le territoire communal. La finalité étant d'identifier les enjeux environnementaux du territoire et de les hiérarchiser pour assurer leurs prises en compte dans le développement futur de la commune.

L'état initial de l'environnement est dressé à partir des données fournies par de nombreuses sources (DRIEE, SDAGE, INSEE, Porter-à-connaissance de l'État, DOCOB du site Natura 2000,...) ainsi que par des analyses de terrain (reportage photographique).

Pour chaque thématique, sont ensuite analysés les points suivants :

- les enjeux et perspectives d'évolution de la commune,
- les incidences positives et négatives prévisibles et, le cas échéant, des mesures pour éviter ou réduire ces impacts négatifs.

## Air & Energie

### ETAT INITIAL

- ⇒ RD1017, RD317 et A1 classées routes à grande circulation. Un trafic conséquent pouvant être une source de pollution atmosphérique.
- ⇒ Faible part des logements construits avant 1970 (34%). La majorité du parc a été soumis à la première réglementation thermique de 1974, même si les isolants restaient de mauvaise qualité jusque dans les années 80.
- ⇒ 60% du parc de logements composé d'appartements moins favorables aux déperditions énergétiques.
- ⇒ Très peu d'utilisation des énergies renouvelables. Pas de projets de création de dispositifs de production d'énergie renouvelable.
- ⇒ Forte dépendance des ménages aux transports individuels motorisés malgré une gare RER à proximité.

### ENJEUX COMMUNAUX

- ⇒ Tendre vers une stratégie de développement qui limite l'accroissement des besoins en énergie ainsi que les impacts négatifs sur la qualité de l'air.
- ⇒ Prendre en compte le développement de la production d'énergies renouvelables ainsi que les dispositifs limitant les déperditions énergétiques voire favoriser les dispositifs d'énergie renouvelable dans les projets d'urbanisation futurs.

NIV. D'ENJEU SUR LA COMMUNE

++

MARGE D'ACTION DU PLU

+

NIVEAU D'INCIDENCE

+



### INCIDENCES PRÉVISIBLES POSITIVES

- ☑ Réduction de la consommation par logements en raison de l'augmentation de la construction neuve moins consommatrice en énergie.

### INCIDENCES PRÉVISIBLES NÉGATIVES

- ☒ Hausse du nombre de constructions engendrant une augmentation du trafic et du rejet de CO<sub>2</sub> ainsi que la dépendance aux énergies fossiles.
- ☒ Hausse de la consommation d'énergie totale du fait de l'augmentation de la population.
- ☒ Augmentation de la population = augmentation des déplacements, notamment des parcours domicile-travail.

### MESURES D'ÉVITEMENT OU DE RÉDUCTION

- ➔ Préservation de la trame verte de la commune (classements en secteur N et en EBC des espaces boisés), préservation de garennes et espaces végétalisés au cœur de l'espace agricole au titre des EBC, préservation de la trame verte urbaine (alignements, jardins, parcs... au titre du L151-23)
- ➔ Le règlement inscrit des préconisations et recommandations pour assurer une approche bioclimatique des projets et rechercher des performances proches des bâtiments passifs ou à énergie positive.
- ➔ Le PLU intègre une OAP spécifique sur la mobilité. Elle met en avant les itinéraires existants et ceux à créer et veille à la connexion entre les deux. Elle déploie en particulier le plan des itinéraires vélos à créer.
- ➔ Le règlement permet la mutualisation des espaces de stationnement ainsi que le développement d'une offre de véhicules propres partagés (sous certaines conditions et si cela est justifié, la mise en place d'un tel dispositif pourra permettre de diminuer le nombre de places individuelles à réaliser).
- ➔ Des emplacements réservés sont inscrits pour la création de cheminements pour les mobilités actives ou pour la création de nouvelles voies routières visant à désengorger la RD922.
- ➔ Des emplacements réservés visent également à améliorer les voies actuelles et à créer des itinéraires plus confortables pour l'ensemble des usagers afin d'encourager les mobilités actives (rue du Houx : élargissement de la voie pour créer un itinéraire cyclable et des trottoirs plus larges).
- ➔ Le PLU a cherché à pérenniser et à développer l'emploi sur son territoire pour maintenir une offre qui peut répondre à une part de la population actuelle ou future.
- ➔ Les orientations d'aménagement, en préconisant des formes urbaines plus denses, encouragent les constructions accolées (limitant les déperditions énergétiques).
- ➔ Les fourreaux haut-débit qui devront être prévus favoriseront le travail à domicile, réduisant les déplacements, tout comme le développement d'espace de coworking par exemple.
- ➔ Le PLU cherche à limiter l'usage des véhicules motorisés pour les petits déplacements par le choix d'un développement urbain en densification ou en renforcement du tissu existant, rapprochant ainsi les espaces (habitat / services / équipements) et par le renforcement de la trame de circulations douces dans les OAP pour assurer les connexions avec le tissu existant.
- ➔ Il permet la mixité des fonctions dans le tissu urbain et favorise l'accueil de commerces de proximité afin de limiter la dépendance aux communes voisines et les déplacements motorisés.

## Transport

### ETAT INITIAL

- ⇒ Gare de Fosses-Survilliers à proximité + desserte bus de la Région
- ⇒ Pas d'itinéraires vélos réservés et effectifs
- ⇒ Réseau piéton plutôt bien développé et facile en centre bourg
- ⇒ Accessibilité rapide par l'A1 et l'échangeur de Saint-Witz
- ⇒ Actifs se déplacent vers le Grand Paris et le pôle de Roissy.

### ENJEUX COMMUNAUX

- ⇒ Développer des alternatives aux moyens de transports individuels, et motorisés, en particulier pour les courts trajets au sein de l'espace urbain.
- ⇒ Encourager les modes de déplacement doux au sein du village afin d'accompagner une transition énergétique progressive des habitudes de déplacements.
- ⇒ Tenter de capter des ménages habitant à l'extérieur et travaillant dans la commune en proposant une offre en logements, de surcroît plus adaptée à l'ensemble des parcours individuels.
- ⇒ Diversifier l'offre économique en permettant l'accueil de nouvelles activités et en développant le commerce de proximité, assurant une réponse aux besoins des habitants.
- ⇒ Accompagner l'évolution des conditions de travail (télétravail, coworking).

NIV. D'ENJEU SUR LA COMMUNE



MARGE D'ACTION DU PLU



NIVEAU D'INCIDENCE



### INCIDENCES PRÉVISIBLES POSITIVES

- ☑ L'accueil de nouveaux logements se fera au sein du tissu urbain actuel ou en renforcement immédiat, à proximité des équipements et des points de polarité communaux, afin de limiter les déplacements motorisés intra-communaux.

### INCIDENCES PRÉVISIBLES NÉGATIVES

- ☒ Augmentation de la population = augmentation des déplacements, et augmentation des automobiles, notamment sur les parcours domicile-travail.

### MESURES D'ÉVITEMENT OU DE RÉDUCTION

- ➔ Le PLU intègre une OAP spécifique sur la mobilité. Elle met en avant les itinéraires existants et ceux à créer et veille à la connexion entre les deux. Elle déploie en particulier le plan des itinéraires vélos à créer, en particulier pour favoriser l'accès à la gare de Fosses à proximité immédiate.
- ➔ Le règlement permet la mutualisation des espaces de stationnement ainsi que le développement d'une offre de véhicules propres partagés (sous certaines conditions et si cela est justifié, la mise en place d'un tel dispositif pourra permettre de diminuer le nombre de places individuelles à réaliser).
- ➔ Des emplacements réservés sont inscrits pour la création de cheminements pour les mobilités actives ou pour la création de nouvelles voies routières visant à désengorger la RD922.
- ➔ Des emplacements réservés visent également à améliorer les voies actuelles et à créer des itinéraires plus confortables pour l'ensemble des usagers afin d'encourager les mobilités actives (rue du Houx : élargissement de la voie pour créer un itinéraire cyclable et des trottoirs plus larges).
- ➔ Le PLU a cherché à pérenniser et à développer l'emploi sur son territoire pour maintenir une offre qui peut répondre à une part de la population actuelle ou future.
- ➔ Le PLU a cherché à pérenniser et à développer l'emploi sur son territoire pour maintenir une offre qui peut répondre à une part de la population actuelle ou future.
- ➔ Les fourreaux haut-débit qui devront être prévus favoriseront le travail à domicile, réduisant les déplacements, tout comme le développement d'espace de coworking par exemple.
- ➔ Le PLU cherche à limiter l'usage des véhicules motorisés pour les petits déplacements par le choix d'un développement urbain en densification ou en renforcement du tissu existant, rapprochant ainsi les espaces (habitat / services / équipements) et par le renforcement de la trame de circulations douces dans les OAP pour assurer les connexions avec le tissu existant.
- ➔ Il permet la mixité des fonctions dans le tissu urbain et favorise l'accueil de commerces de proximité afin de limiter la dépendance aux communes voisines et les déplacements motorisés.
- ➔ Pour éviter le phénomène d'enclave du projet de la Fosse Hersent en cours de réalisation, le PLU inscrit la réalisation d'une zone 1AU1, qui prévoit notamment le développement de connexions douces avec le tissu existant pour favoriser ce type de déplacements pour se rendre en cœur de village.



## Risques naturels

### ETAT INITIAL

- ⇒ Le territoire est très peu touché par les risques naturels.
- ⇒ Le risque le plus important est les mouvements de terrain notamment liés à la dissolution naturelle du gypse.

### ENJEUX COMMUNAUX

- ⇒ Limiter l'imperméabilisation des sols.
- ⇒ Prendre en compte le risque de mouvement de terrain

NIV. D'ENJEU SUR LA COMMUNE

++

MARGE D'ACTION DU PLU

+++

NIVEAU D'INCIDENCE

+

### INCIDENCES PRÉVISIBLES POSITIVES

### INCIDENCES PRÉVISIBLES NÉGATIVES

- ☒ Le développement de nouvelles constructions devrait accroître l'imperméabilisation du sol.

### MESURES D'ÉVITEMENT OU DE RÉDUCTION

- ➔ Les OAP s'assurent de la prise en compte de la dimension pluviale et de la gestion des eaux dans les futures opérations.
- ➔ Les aires de stationnement en surface comprenant plus de 6 places doivent être traités sur au minimum 60% de leur surface en matériaux perméables.
- ➔ Les OAP préconisent également que les espaces de stationnement en surface soient réalisés, de préférence, dans un matériau perméable.
- ➔ Pour permettre le libre écoulement des eaux, le règlement demande à ce que les clôtures pleines (murs, murets, grillages aux mailles resserrées ou torsadées) prévoient des découpes à proximité du sol.
- ➔ Le règlement attire l'attention du pétitionnaire sur le risque de remontée de nappe et de nappe sub-affleurante et recommande de mener des études préalables avant tout projet dans les secteurs de forts enjeux. La cartographie des zones à risque est annexée au règlement.
- ➔ Gestion obligatoire des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle des opérations d'ensemble (noues, tranchées drainantes, dispositifs de stockage tampon, prairies inondables...);
- ➔ Le règlement a mis en place des dispositions particulières pour les secteurs soumis aux risques de mouvement de terrain.
- ➔ Maintien obligatoire d'un coefficient d'espace vert de pleine de terre selon les zones afin de limiter l'imperméabilisation des sols en zone urbaine.



## Risques industriels et technologiques

### ETAT INITIAL

- ⇒ PPRt de NCS Pyrotechnie et Technologies qui impacte le sud du bourg
- ⇒ Présence de 4 ICPE mais toutes deux sont situées au sein de zones d'activités.
- ⇒ RD317 et A1 concernée par le transport de matières dangereuses
- ⇒ Canalisation de transport de gaz naturel

### ENJEUX COMMUNAUX

- ⇒ Prévenir les risques et limiter l'exposition des biens et des personnes aux risques.

NIV. D'ENJEU SUR LA COMMUNE



MARGE D'ACTION DU PLU



NIVEAU D'INCIDENCE



### INCIDENCES PRÉVISIBLES POSITIVES

- ☑ Aucune nouvelle zone à vocation résidentielle n'est prévue à proximité des zones de risque du PPRt.
- ☑ En zone urbaine, le règlement spécifie que les activités accueillies doivent être en compatibilité avec la vocation résidentielle principale de la zone.
- ☑ Des zones spécifiques sont prévues pour l'accueil des activités potentiellement nuisantes : UX et 1AUX.

### INCIDENCES PRÉVISIBLES NÉGATIVES

### MESURES D'ÉVITEMENT OU DE RÉDUCTION

## Bruit

### ETAT INITIAL

- ⇒ La commune est traversée par la RD1017, la RD317 et l'autoroute A1, classées en catégorie 1,2 et 4.
- ⇒ Mur anti-bruit le long de l'A1 incomplet
- ⇒ Les activités potentiellement nuisantes sont rassemblées au sein de zones économiques dédiées à cet usage.

### ENJEUX COMMUNAUX

- ⇒ Limiter les personnes exposées aux nuisances sonores.
- ⇒ La future déviation de La Chapelle-en-Serval pourrait générer une zone de nuisance.

### NIV. D'ENJEU SUR LA COMMUNE



### MARGE D'ACTION DU PLU



### NIVEAU D'INCIDENCE



### INCIDENCES PRÉVISIBLES POSITIVES

- ☑ Aucune nouvelle zone à vocation résidentielle n'est prévue à proximité de l'autoroute A1.
- ☑ Les activités admises en zones résidentielles ne doivent pas créer de nuisances notamment sonores.

### INCIDENCES PRÉVISIBLES NÉGATIVES

- ☒ Le trafic devrait subir une augmentation en raison de l'augmentation de l'offre de logement, générant une augmentation des déplacements domicile-travail notamment.
- ☒ La densification et le comblement des dents creuses favorisent l'augmentation des nuisances en particulier entre voisins.
- ☒ La zone de la Fosse Hersent (1AU/1AUX) est située à proximité de la RD 317, voie bruyante.

### MESURES D'ÉVITEMENT OU DE RÉDUCTION

- Les activités admises en zones résidentielles ne doivent pas être nuisantes.
- Le PLU cherche à limiter l'usage des véhicules motorisés pour les petits déplacements : renforcement de la trame de circulations actives ; mixité des fonctions dans le tissu urbain et préservation des commerces de proximité.
- Réalisation d'un OAP mobilité pour développer les itinéraires cycles et piétons.
- Le règlement des zones U et AU demande à ce que « Dans la mesure du possible, les constructions nouvelles destinées à l'habitation doivent comporter au moins une façade non exposée au bruit. »
- La zone 1AU de la Fosse Hersent prévoit l'implantation des activités économiques (1AUX) en bordure de la voie. Les habitations sont situées en recul de celle-ci avec une zone paysagère tampon.
- La déviation de la Chapelle-en-Serval se situe à l'extrême Nord du territoire communal, très loin des zones d'habitations de la commune.



## Gestion des sites et paysages naturels et agricoles

### ETAT INITIAL

- ⇒ Multiples paysages entre espaces boisés, espace agricole ouvert et espace urbanisé.
- ⇒ Peu de mitage
- ⇒ Pas de site classé ou inscrit
- ⇒ Des paysages qui évoluent principalement au gré des extensions urbaines et de la création de nouvelles franges, pas toujours bien traitées.
- ⇒ Des entrées de ville de qualité mais fragiles, tout comme les franges urbaines.

### ENJEUX COMMUNAUX

- ⇒ Préserver l'identité paysagère identitaire de la commune.
- ⇒ Préserver les espaces boisés aussi bien que les espaces agricoles ouverts.
- ⇒ Sauvegarder les perspectives remarquables.
- ⇒ Assurer la bonne intégration paysagère des espaces urbains actuels et futurs.

NIV. D'ENJEU SUR LA COMMUNE



MARGE D'ACTION DU PLU



NIVEAU D'INCIDENCE



### INCIDENCES PRÉVISIBLES POSITIVES

- ☑ Les caractéristiques paysagères sont respectées par des classements spécifiques visant à sauvegarder leur identité : secteur agricole en zone A/Ace ; forêt en N,
- ☑ Les espaces boisés sont préservés par un classement en EBC.
- ☑ Aucune constructions diffuses n'est permises par le plan.
- ☑ Classement et protection des éléments du paysage au titre de l'article L151-23.
- ☑ Le PLU impose le traitement paysager des espaces libres des parcelles pour favoriser la présence du végétal en ville et la qualité des paysages urbains.
- ☑ Les OAP et le règlement préconisent la réalisation d'espaces verts pour favoriser la nature en ville.
- ☑ Un cône de vue a été inscrit sur l'entrée de ville Est afin d'assurer sa préservation. A l'intérieur de celui-ci, la construction est réglementée et doit respecter des prescriptions particulières notamment en terme de hauteur afin de préserver les perspectives sur l'église.

### INCIDENCES PRÉVISIBLES NÉGATIVES

- ☒ La réalisation d'extensions de l'urbanisation va entraîner la définition de nouvelles franges urbaines et des risques d'impacts sur le paysage.
- ☒ La réalisation de la voie de contournement de La Chapelle-en-Serval risque d'impacter le paysage actuel.

### MESURES D'ÉVITEMENT OU DE RÉDUCTION

- Les extensions de l'urbanisation prévues sont toutes encadrées d'OAP afin d'accompagner notamment leur insertion dans le paysage par des préconisations adaptées.
- Les OAP inscrivent des exigences en matière de paysage : traitement des franges urbaines, développement de la trame verte interne, présence et qualité des espaces verts publics...
- Le PLU protège et développe les zones de jardins familiaux (Nj) qui répondent aussi à un élément de la trame verte. En limite de zone AU, ils doivent permettre une transition douce entre espace urbain et espace agricole et créer une frange paysagère de qualité.
- Le tracé de la déviation de la Chapelle-en-Serval impacte de façon mesurée le territoire. Le rond point d'accès qui sera en partie prévu sur Survilliers a fait l'objet d'un travail paysager, en concertation avec l'ABF et le PNR) qui vise à intégrer la future voie dans le paysage.



AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS AU ABORDS DU ROND-POINT D'ACCÈS AU CONTOURNEMENT DE LA CHAPELLE-EN-SERVAL

Source : Étude d'impact - Résumé non technique - Déviation de la RD1017 - Conseil Départemental de l'Oise

Projet Arrêté

PLAN LOCAL D'URBANISME // Révision n°1 • Commune de Survilliers

## Consommation de l'espace et gestion des espaces urbains

### ETAT INITIAL

- ⇒ Urbanisation qui se concentre au Sud en limite avec Fosses et Saint-Witz.
- ⇒ Une commune agricole qui a évolué évolution au gré des opérations de logements sous forme pavillonnaire ou collectif.
- ⇒ 6,5ha consommés (entre 2011 et 2021 - habitation et économie confondus).
- ⇒ Une timide urbanisation par comblement de dents creuses et densification mais une tension dans le parc qui voit de nombreuses propriétés reprises par les promoteurs qui proposent des projets à forte densification.

### ENJEUX COMMUNAUX

- ⇒ Valoriser les potentialités identifiées au sein de l'espace urbain actuel.
- ⇒ Limiter la consommation foncière et l'étalement urbain.
- ⇒ Choisir un développement urbain qui saura rester cohérent avec l'existant, apporter de la cohésion et limiter l'étiement de l'agglomération.

NIV. D'ENJEU SUR LA COMMUNE

+++

MARGE D'ACTION DU PLU

+++

NIVEAU D'INCIDENCE

++

### INCIDENCES PRÉVISIBLES POSITIVES

- ☑ La stratégie urbaine développée par le PLU prévoit de réaliser près de 60% des constructions futures à vocation de logement au sein de son tissu urbain actuel grâce à des opérations de renouvellement ou de densification.
- ☑ Le PLU engendre donc une consommation foncière limitée pour répondre à ses objectifs démographiques et de nouveaux logements. Cette consommation est compatible avec les dispositions du SCOT.
- ☑ Le maintien de secteurs différenciés : UA, UB, UC permet de prendre en compte les spécificités urbaines et architecturales de chacun et d'adapter le règlement pour garder les identités des différents espaces construits.
- ☑ Le PLU ne permet pas le développement des constructions et activités diffuses sur le territoire.
- ☑ La réduction de la zone d'activités futures de la Fosse Hersent à permis le reclassement de 4,7 ha en zone agricole.

### INCIDENCES PRÉVISIBLES NÉGATIVES

- ☒ Bien que réduite grâce à une stratégie foncière visant à rechercher et prioriser les disponibilités au sein des tissus urbains existants, le projet démographique et économique porté par le PLU va entraîner une consommation foncière, en particulier de terrains agricoles (11ha environ).
- ☒ Le projet de déviation de la commune voisine de La Chapelle-en-Serval devrait également engager une consommation foncière agricole sur la commune (environ 0,3ha).

### MESURES D'ÉVITEMENT OU DE RÉDUCTION

- ➔ Le choix des zones d'urbanisation futures s'est porté sur des sites en renforcement de l'enveloppe urbaine actuelle et/ ou qui, dans la mesure du possible, ne remettent pas en cause une activité agricole.
- ➔ Les zones AU comme les secteurs de densification sont couverts par des OAP qui visent à proposer une optimisation du foncier et à limiter la surconsommation foncière. Elles préconisent également des densités moyennes à respecter et un nombre de logements attendus.
- ➔ Le choix des zones à urbaniser s'est porté sur des secteurs en renforcement immédiat de l'agglomération et pouvant facilement être liés à des polarités communales. Les OAP visent à assurer ces coutures urbaines.



## Patrimoine

### ETAT INITIAL

- ⇒ Un monument historique : Église Saint-Martin, inscrite par arrêté du 27/97/1945.
- ⇒ Plusieurs autres éléments de patrimoine identitaires mais non classés : bâtiments, ensemble de bâtiments, murs...

### ENJEUX COMMUNAUX

- ⇒ Protéger et mettre en valeur le patrimoine.

### NIV. D'ENJEU SUR LA COMMUNE

++

### MARGE D'ACTION DU PLU

++

### NIVEAU D'INCIDENCE

+

### INCIDENCES PRÉVISIBLES POSITIVES

- ☑ Le PLU prévoit des zones spécifiques propres à chaque type de tissus bâtis (UA, UB, UC, UF...) et un règlement adapté afin de maintenir les caractères différentiels des tissus, en particulier, les règles de prospect et de hauteur de chacune des zones.
- ☑ Les OAP veillent à proposer des projets en cohérence avec les tissus urbains dans lesquels elles s'inscrivent ou ceux présents à proximité.
- ☑ Au titre des article L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme les éléments du patrimoine bâti et du patrimoine végétal sont recensés et préservés. Ces éléments font l'objet d'une annexe spécifique et de mesures de protections particulières adaptées à chaque type d'élément.
- ☑ Les articles relatifs aux caractéristiques architecturales et paysagères des constructions et aux clôtures ont été renforcés afin de veiller à l'insertion des constructions dans l'environnement bâti existant de chacune des zones et de préserver les caractères urbains de la commune. Un cahier de recommandations architecturales et paysagères réalisé par le PNR a été disposé en annexe du règlement.
- ☑ Pour assurer le maintien d'une cohérence avec le site et la préservation des caractères identitaires, les OAP formulent des prescriptions en matière de conservation et de mise en valeur du patrimoine local.

### INCIDENCES PRÉVISIBLES NÉGATIVES

### MESURES D'ÉVITEMENT OU DE RÉDUCTION



## Déchets

### ETAT INITIAL

- ⇒ Collecte en porte à porte des ordures ménagères et déchets recyclables (emballages et papiers) + encombrants plus rarement + déchets verts en saison
- ⇒ Collecte en apport volontaire : Verre ménager
- ⇒ Déchetterie : Sarcelles, Louvres, Plailly

### ENJEUX COMMUNAUX

- ⇒ Inciter la population à recycler les déchets ménagers et à réduire leur production.

NIV. D'ENJEU SUR LA COMMUNE



MARGE D'ACTION DU PLU



NIVEAU D'INCIDENCE



### INCIDENCES PRÉVISIBLES POSITIVES

### INCIDENCES PRÉVISIBLES NÉGATIVES

- ☒ Hausse de la production de déchets ménagers engendrée par l'augmentation de la population.

### MESURES D'ÉVITEMENT OU DE RÉDUCTION

- ➔ Thématique fondamentale dans la construction d'un environnement durable, la diminution de la production déchet relève d'abord d'une évolution des comportements.
- ➔ La stratégie de gestion des déchets relève de la compétence de l'intercommunalité. Néanmoins le PLU assure les dispositifs visant à collecter les déchets, en cohérence avec les dispositions du service en charge de cette collecte.



## Eau destinée à la consommation humaine

### ETAT INITIAL

- ⇒ La commune fait partie du SIECCAO (Syndicat Intercommunal d'Exploitation des Champs Captants d'Asnières-sur-Oise) qui assure la production et le transport de l'eau destinée à la consommation humaine. Il est alimenté par les champs captants d'Asnières-sur-Oise soit 4 forages. Le syndicat possède au total 11 forages qui pourront être utilisés à l'avenir en cas de besoins quantitatif ou qualitatif.
- ⇒ L'ensemble des forages exploités offre une capacité de production de 800m<sup>3</sup>/h soit une capacité moyenne de production journalière de 11 000m<sup>3</sup> environ.
- ⇒ L'eau distribuée est conforme à 100% d'un point de vue bactériologique et physico-chimique.
- ⇒ Le SIECCAO et le gestionnaire indiquent que la ressource et la qualité de l'eau est suffisante pour l'alimentation des habitants aujourd'hui et pour assurer les objectifs des communes à moyen et long terme.

### ENJEUX COMMUNAUX

- ⇒ Une ressource en eau à préserver.
- ⇒ Une ressource qui doit être suffisante pour l'accueil des nouveaux logements.

NIV. D'ENJEU SUR LA COMMUNE

++

MARGE D'ACTION DU PLU

++

NIVEAU D'INCIDENCE

+

### INCIDENCES PRÉVISIBLES POSITIVES

- ☑ Le développement urbain prévu s'est fait en cohérence avec la capacité des équipements existants ou futurs prévus.

### INCIDENCES PRÉVISIBLES NÉGATIVES

- ☒ Hausse de la pression sur la ressource en eau du fait de l'augmentation de la consommation en eau destinée à la consommation humaine par une progression de la population.

### MESURES D'ÉVITEMENT OU DE RÉDUCTION

- ➔ Le règlement recommande que « Les aménagements et dispositifs favorisant la récupération et la rétention des eaux pluviales, au sol par la pleine terre, hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses, façades ou murs, soient privilégiés.» et que la réutilisation des eaux pluviales pour les usages avec lesquels elle est compatible (dans le respect de la réglementation) pour limiter la pression sur la ressource.

## Eaux pluviales

### ETAT INITIAL

- ⇒ Le schéma pluvial est en cours de mise à jour
- ⇒ Pas de problèmes recensés par la commune quant aux eaux pluviales

### ENJEUX COMMUNAUX

- ⇒ Assurer une gestion des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle des opérations et tendre vers le zéro rejet.
- ⇒ Limiter le risque face au phénomène de ruissellement.

NIV. D'ENJEU SUR LA COMMUNE

+++

MARGE D'ACTION DU PLU

+++

NIVEAU D'INCIDENCE

++

### INCIDENCES PRÉVISIBLES POSITIVES

- Une gestion obligatoire à l'échelle à la parcelle ou à l'échelle de l'opération.

### INCIDENCES PRÉVISIBLES NÉGATIVES

- Augmentation de l'imperméabilisation du sol par l'augmentation de la surface bâtie et des terrains imperméabilisés.

### MESURES D'ÉVITEMENT OU DE RÉDUCTION

- Les OAP et le règlement, dans leurs préconisations, s'assurent de la prise en compte de la dimension pluviale et de la gestion des eaux dans les futures opérations.
- Dans les espaces urbains existants et futurs, le règlement prévoit le maintien obligatoire d'un coefficient d'espace vert de pleine de terre et d'un CBS selon les zones afin de limiter l'imperméabilisation des sols.
- Les OAP préconisent également que les espaces de stationnement en surface soient réalisés, de préférence, dans un matériau perméable.
- Le règlement impose la végétalisation ainsi que l'utilisation de matériaux perméables pour la réalisation des aires de stationnement en surface (aire de plus de 6 place).
- Pour permettre le libre écoulement des eaux, le règlement demande à ce que les clôtures pleines (murs, murets, grillages aux mailles resserrées ou torsadées) prévoient des découpes à proximité du sol.



## Eaux usées

### ÉTAT INITIAL

- ⇒ Schéma directeur d'assainissement réalisé en cours de mise à jour.
- ⇒ La STEP sur laquelle est raccordé le réseau d'assainissement collectif de la commune est située sur la commune d'Asnières-sur-Oise : capacité nominale de 63 000 équivalents habitants (EH), de type boues activées par aération prolongée. Sa capacité est aujourd'hui suffisante pour assurer l'assainissement des communes raccordées et leurs évolutions démographiques projetées.
- ⇒ En 2020, le nombre d'installations ANC a été estimé à 1.

### ENJEUX COMMUNAUX

- ⇒ Assurer des systèmes non collectifs aux normes en vigueur.

NIV. D'ENJEU SUR LA  
COMMUNE



MARGE D'ACTION DU  
PLU



NIVEAU D'INCIDENCE



### INCIDENCES PRÉVISIBLES POSITIVES

- ☑ Le développement à vocation d'habitat sera, pour partie, réalisé au sein du bâti existant, le raccordement aux réseaux d'assainissement y sera donc facilité et obligatoire.
- ☑ Les zones d'extension urbaine prévue doivent obligatoirement se raccorder au réseau.
- ☑ L'augmentation de la population est en cohérence avec la charge maximale de la station d'épuration.

### INCIDENCES PRÉVISIBLES NÉGATIVES

### MESURES D'ÉVITEMENT OU DE RÉDUCTION

- ➔ Le projet et les choix de développement se sont fait en cohérence avec les équipements présents et leurs capacités. Il n'appelle donc pas de mesures complémentaires.

## Eaux superficielles

### ETAT INITIAL

⇒ La commune est traversée par un cours d'eau sur la limite communale ouest, sans doute anciennement rû, il est devenu fossé en partie enterré aujourd'hui.

### ENJEUX COMMUNAUX

⇒ Réduction des risques de rejets et de pollutions dans le milieu récepteur naturel. Les eaux usées et pluviales peuvent notamment constituer une source de pollution dans le milieu naturel.

NIV. D'ENJEU SUR LA  
COMMUNE

+

MARGE D'ACTION DU  
PLU

+

NIVEAU D'INCIDENCE

+

### INCIDENCES PRÉVISIBLES POSITIVES

- ☑ Gestion obligatoire des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle des opérations d'ensemble (noues, tranchées drainantes, dispositifs de stockage tampon, prairies inondables...);
- ☑ Le raccordement des constructions au réseau public d'assainissement est obligatoire. Il est relié à une station d'épuration permettant un bon niveau d'épuration des eaux. Il limite donc la dégradation possible de la qualité physico-chimique des cours d'eau.

### INCIDENCES PRÉVISIBLES NÉGATIVES

### MESURES D'ÉVITEMENT OU DE RÉDUCTION



## Nature en ville

### ETAT INITIAL

- ⇒ Une trame verte urbaine identifiée et très fournie, constituée de jardins privés, des cœurs d'îlots jardinés ou plantés, d'alignements d'arbres, d'arbres isolés, de talus enherbés ...
- ⇒ Les nombreux espaces publics communaux et les abords des voies participent aussi à la végétalisation des espaces urbains.

### ENJEUX COMMUNAUX

- ⇒ Préservation de la perméabilité du milieu urbain
- ⇒ Préservation de la biodiversité dite "ordinaire"
- ⇒ Préservation de la trame verte urbaine et des caractères paysagers en milieu urbain

### NIV. D'ENJEU SUR LA COMMUNE



### MARGE D'ACTION DU PLU



### NIVEAU D'INCIDENCE



### INCIDENCES PRÉVISIBLES POSITIVES

- ☑ Au sein de l'espace urbain, des secteurs (jardins, talus, alignements d'arbres...) participant aux corridors intra-urbains sont protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Des prescriptions particulières visent à maintenir l'intégrité de ces espaces.
- ☑ Le règlement intègre en annexe la liste des essences végétales préconisées ainsi que la liste des essences végétales interdites. Un renvoi à ces annexes est fait depuis le corps du règlement de chaque zone.
- ☑ Le PLU protège et développe les zones de jardins familiaux (Nj) qui répondent aussi à un élément de la trame verte. En limite de zone AU, ils doivent permettre une transition douce entre espace urbain et espace agricole et créer une frange paysagère de qualité.

### INCIDENCES PRÉVISIBLES NÉGATIVES

- ☒ L'urbanisation dans les dents creuses et la densification des espaces peut conduire à la réduction d'espaces boisés ou de nature ordinaire et peuvent réduire les fonctionnalités écologiques existantes.

### MESURES D'ÉVITEMENT OU DE RÉDUCTION

- ➔ Le règlement a mis en place l'obligation de maintenir un pourcentage d'espace vert de pleine terre dans chacune des zones. Ce pourcentage est doublé d'un coefficient de biotope par surface (CBS) à respecter. Les coefficients sont adaptés à chaque type de zones et à leurs caractères paysagers. Ces espaces doivent permettre la préservation et la poursuite de la trame verte urbaine, mais aussi de limiter l'imperméabilisation des sols.
- ➔ Les OAP formulent également des exigences en matière de plantations nouvelles (haies, boisements, espaces communs...).
- ➔ Pour favoriser les déplacements de la petite faune, le règlement demande à ce que les clôtures pleines (murs, murets, grillages aux mailles resserrées ou torsadées) prévoient des découpes à proximité du sol.



## Espaces naturels et biodiversité

### ETAT INITIAL

- ⇒ Site NATURA 2000 (ZPS) « Forêts picardes : massif des trois forêts et bois du Roi». et (ZSC) « Massifs forestiers d'Halatte, de Chantilly et d'Ermenonville » situés à proximité au nord-est du territoire
- ⇒ ZNIEFF de type 1 « Massif forestier de chantilly/Ermenonville » et « Bois de Morière » à proximité sur le territoire voisin au nord.
- ⇒ 1 ZICO « Massif des 3 forêts et Bois du Roi » qui touche la partie nord du territoire.
- ⇒ 1 site d'intérêt écologique "Garences de Survilliers" recensé par la Charte du PNR
- ⇒ Les corridors écologiques sont principalement intra et inters forestiers. Ils traversent le nord de la commune d'Ouest en Est, et du nord au Sud. Ces corridors forestiers sont fragilisés car coupés par des infrastructures de transports lourdes comme la RD1017 ou l'A1.
- ⇒ Nombreux corridors intra-urbains grâce à la présence d'une trame verte développée au sein du tissu bâti.

### ENJEUX COMMUNAUX

- ⇒ Préservation des espaces naturels identifiés d'intérêt communautaire.
- ⇒ Préservation des écosystèmes de la trame verte.
- ⇒ Mise en valeur des espaces naturels identifiés.

NIV. D'ENJEU SUR LA COMMUNE



MARGE D'ACTION DU PLU



NIVEAU D'INCIDENCE



### INCIDENCES PRÉVISIBLES POSITIVES

- ☑ Les espaces forestiers sont préservés par un classement en zone N qui ne permet que les activités qui sont liées à son exploitation ou son entretien. Ils sont également, pour certains, préservés par un classement en Espace Boisé Classé afin d'assurer leur pérennité, en particulier les garences qui jalonnent l'espace agricole et qui servent de refuges au sein des corridors écologiques.
- ☑ Les corridors écologiques repérés sont protégés par un classement en zone N, complété par un secteur Ace quand ils traversent une zone agricole. Ce classement permet de reconnaître la valeur agronomique des terres mais ne permet pas la construction de nouvelles exploitations. Les constructions d'intérêt général ou liées aux services publics sont autorisées à condition d'être compatibles avec les sensibilités écologiques et paysagères du secteur. Le classement Ace permet une continuité du classement des corridors avec la commune voisine de La Chapelle-en-Serval.
- ☑ Au sein de l'espace urbain, des secteurs (jardins, talus, alignements d'arbres...) participant aux corridors intra-urbains sont protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Des prescriptions particulières visent à maintenir l'intégrité de ces espaces.

### INCIDENCES PRÉVISIBLES NÉGATIVES

- ☒ La réalisation de la voie de contournement de la Chapelle-en-Serval pourrait avoir une incidence sur la biodiversité présente dans le massif boisé à proximité.

### MESURES D'ÉVITEMENT OU DE RÉDUCTION

- Les études d'impact du projet de déviation indiquent qu'après modification et adaptation du projet aux enjeux de la faune et de la flore, les impacts résiduels sont minimales. En particulier, il est précisé que la voie ne sera pas éclairée et l'éclairage adapté au niveau des rond-points ; des franchissements seront réalisés pour la petite faune (écureuils notamment) et des haies seront plantées pour les déplacements des chiroptères ; des haies et clôtures seront mise en place pour limiter les risques de collision avec la faune.

## Les raisons qui ont conduit à la révision du PLU

Après 4 années d'application, il est apparu que les objectifs que s'étaient fixés le PLU précédemment en vigueur, en particulier les objectifs de logements et de population, avaient été sous-estimés tandis que la commune subit une pression foncière toujours plus forte.

Ils ont été d'autant plus minimisés que le PLU n'avaient pas mis en place les mesures réglementaires pourtant inscrites dans le PADD et qui visaient à préserver certains secteurs de la commune d'une densification trop importante et incohérente avec les tissus urbains existants.

De plus en plus difficile à appliquer au quotidien face à ces contradictions, la municipalité a décidé de réviser le document.

Consciente de sa position et de son attractivité, la commune ne refuse pas l'accueil de nouveaux logements et la densification de son tissu urbain, bien au contraire, mais elle refuse que cela se réalise au détriment de la qualité de vie et de la préservation de ses caractères urbains et paysagers. Elle a donc souhaité un PLU plus soucieux de l'environnement et du cadre de vie en résonance avec les thématiques actuelles : nature en ville, mobilités actives, économie d'énergie...

## La stratégie communale exposée dans le PADD

Sur les dernières années, la croissance démographique s'est quelque peu ralentie et un léger vieillissement de la population s'est engagé. Une situation qui n'est que temporaire puisque plusieurs opérations de constructions sont actuellement en cours de réalisation ou sur le point de démarrer. Ce sont plusieurs centaines de nouveaux logements, ainsi que de nouveaux espaces d'activités, qui vont voir le jour d'ici 2030.

Le projet communal de Survilliers vise donc avant tout à concilier développement, démographique et économique, et qualité du cadre de vie.

La position géographique de la commune et sa très bonne desserte (accès facilité à l'autoroute A1, gare RER à proximité immédiate...) génèrent une forte attractivité et en font une cible privilégiée pour le développement urbain, aussi bien résidentiel qu'économique. Un atout indéniable mais pour autant, la municipalité n'envisage pas que ce développement se réalise au détriment de la qualité de vie de ses habitants et en déstructurant l'équilibre que le territoire a su trouver au fil des années.

Dans les prochaines années, la commune va devoir assurer l'accueil des nouveaux habitants et des nouvelles activités des multiples projets en cours dans des conditions satisfaisantes. Et c'est pour elle un enjeu important.

C'est pourquoi, le projet communal porte cette double volonté, de développement d'une part et de préservation d'autre part. Car les deux ne sont pas antinomiques et c'est ce que la commune entend bien prouver. Elle souhaite un développement qui soit mesuré, maîtrisé et en cohérence avec les structures urbaines et paysagères actuelles.



CARTE DU PADD (SE REPORTER À LA PIÈCE N°2 DU PLU POUR PLUS DE DÉTAILS ET LA LÉGENDE)

Elle ambitionne également de proposer des réponses aux nouveaux défis auxquelles elle se trouve confronter comme beaucoup d'autres territoires périurbains sur des thématiques comme l'agriculture, la mobilité ou le changement climatique.

Au sein du territoire du SCOT Roissy Pays de France, la commune de Survilliers est rattachée au pôle de centralité de sa voisine, Fosses. Le SCoT « se fixe pour objectif d'en faire de véritables pôles urbains mixtes et d'affirmer leur rôle de polarisation du développement au sein de l'agglomération dans leur aire d'influence respective, en renforçant l'accueil de logements, d'emplois, de commerces et de services, et en particulier de services publics de proximité. »

## Les raisons pour lesquelles, du point de vue de l'environnement, le projet a été retenu

Le présent projet de PLU s'inscrit dans la continuité du précédent dans le sens où il acte la plupart des projets autorisés par le précédent document.

Il entraîne donc une consommation foncière, principalement agricole, sans néanmoins remettre en cause une exploitation agricole, et ne porte pas d'incidences sur les espaces de biodiversité principalement situés au nord de la commune tandis que le développement urbain se concentre au Sud, dans la continuité de l'existant. Les autres projets d'urbanisation se situent au sein du tissu urbain actuel et viennent densifier les espaces existants.

L'accueil de nouveaux logements et de nouvelles populations va certes accentuer les pressions sur les ressources (en eau notamment) et sur le réseau routier d'ors et déjà chargé cependant le projet cherche à favoriser par ailleurs les mobilités actives.

Le projet engagé a cherché également le point d'équilibre entre densification et préservation des paysages et de la biodiversité en ville.



## Les mesures spécifiques visant la préservation du site NATURA 2000

Le principe de l'évaluation est lié à l'importance des incidences des projets que permet le PLU lorsqu'ils sont de nature à affecter de façon notable les habitats et espèces d'intérêt communautaire, du ou des sites Natura 2000 au regard de leurs objectifs de conservation.

Le territoire communal n'est pas concerné par la présence d'un site Natura 2000.

Cependant, les sites « Forêts picardes : massif des trois forêts et bois du Roi » et dans une moindre mesure par la Zone Spéciale de Conservation ZSC « Massifs forestiers d'Halatte, de Chantilly et d'Ermenonville » se situent à proximité, au nord-ouest du territoire.

### CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DES SITES

Vaste complexe forestier de la couronne verte parisienne réunissant les forêts d'Halatte, Chantilly, Ermenonville et le bois du Roi, le site présente une diversité exceptionnelle d'habitats forestiers, intraforestiers et péristreux sur substrats variés, majoritairement sableux. Typique des potentialités du Valois, le massif forestier intègre des habitats d'étangs, de landes, de pelouses, de rochers gréseux, de prairies humides...

Les intérêts biocénologiques sont multiples et exemplaires, ce qui a justifié la création du Parc naturel régional Oise Pays de France en 2004 et le classement en zone de protection spéciale (ZPS), notamment en raison d'une importante population d'Engoulevent d'Europe inféodée aux landes et peuplements forestiers clairs sur affleurements sableux.

Ainsi le site abrite une avifaune riche et diversifiée, avec la présence d'espèces nicheuses comme l'Alouette lulu, la Bondrée apivore ou encore la Pie-grièche écorcheur, mais aussi des espèces migratrices comme le Balbuzard pêcheur, la Cigogne blanche et la Grue cendrée.

La ZCS Massifs forestiers d'Halatte, de Chantilly et d'Ermenonville, qui borde le flanc nord-est du territoire communal sans le concerner directement, recense quelques habitats génériques de l'annexe I de la directive Habitats. Il s'agit d'habitats communautaires mais non prioritaires (pour la zone qui borde la commune et située à l'Ouest de l'autoroute A1).

### ENJEUX DE PRÉSERVATION

### MARGE D'ACTION DANS LE PLU

⇒ Le maintien des corridors (éviter les coupures et les fragmentations)

+++

⇒ La préservation des habitats forestiers

+++

⇒ La préservation des zones de prairie humide

+++

⇒ Le maintien et la restauration d'un système de landes

+

⇒ La préservation d'îlots de vieux bois, bois sénescents

+

⇒ Le maintien d'un bon équilibre agro-sylvo-cynégétique

+

### INCIDENCES PRÉVISIBLES POSITIVES

- ☑ Les espaces forestiers sont préservés par un classement en zone N qui ne permet que les activités qui sont liées à son exploitation ou son entretien. Ils sont également, pour certains, préservés par un classement en Espace Boisé Classé afin d'assurer leur pérennité, en particulier les garennes qui jalonnent l'espace agricole et qui servent de refuges au sein des corridors écologiques.
- ☑ Les corridors écologiques repérés sont protégés par un classement en zone N, complété par un secteur Ace quand ils traversent une zone agricole. Ce classement permet de reconnaître la valeur agronomique des terres mais ne permet pas la construction de nouvelles exploitations. Les constructions d'intérêt général ou liées aux services publics sont autorisées à condition d'être compatibles avec les sensibilités écologiques et paysagères du secteur. Le classement Ace permet une continuité du classement des corridors avec la commune voisine de La Chapelle-en-Serval.

### INCIDENCES PRÉVISIBLES NÉGATIVES

☒ Aucune

### MESURES D'ÉVITEMENT OU DE RÉDUCTION

➔ Aucune

### SYNTHÈSE DES INCIDENCES

➔ **Pas d'incidences résiduelles négatives**



## La traduction réglementaire réalisée pour la préservation du site Natura 2000

A proximité immédiate du site Natura 2000, le boisement est classé en zone N est assorti d'une protection en Espace Boisé Classé. Aucune construction ou installation ne pourra donc être réalisée dans cet espace.

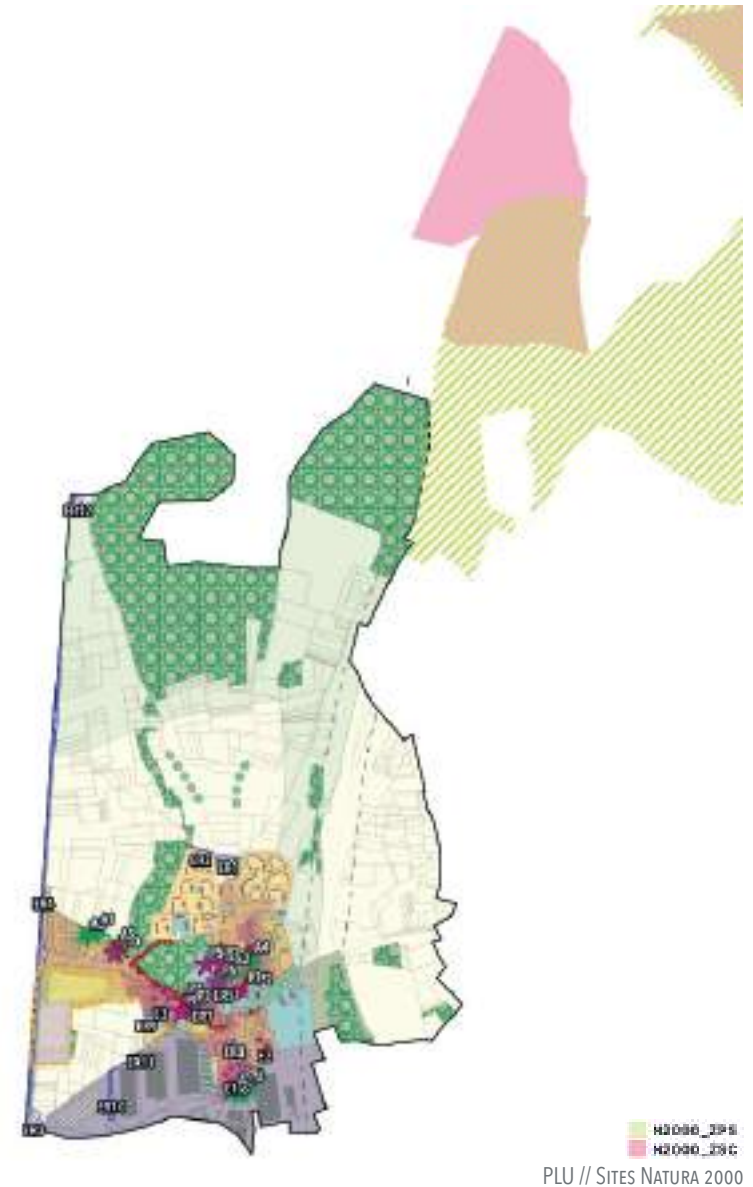
Au-delà, plus au Sud, la zone N se prolonge par un secteur Ace, agricole de corridor écologique, où les constructions même agricoles sont interdites. Seules les installations éventuellement nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif sont autorisées et à condition de ne pas remettre en question l'intégrité des corridors écologiques.

La stratégie urbaine communale portée par le PLU a conduit à la densification de la zone urbaine existante située au Sud du territoire et relativement éloignée des sites naturels et des sites Natura 2000. La définition des besoins en extension s'est faite en renforcement de l'enveloppe urbaine. Ceux-ci ont été limités et choisis pour leur localisation en renforcement de l'enveloppe urbaine et dans le secteur su-ouest de la commune, c'est-à-dire à l'opposé des sites les plus sensibles.

## Incidences éventuelles sur les sites Natura 2000 présents dans un rayon de 20km

Dans un rayon de 20km, en dehors des deux sites « Forêts picardes : massif des trois forêts et bois du Roi » et « Massifs forestiers d'Halatte, de Chantilly et d'Ermenonville », on recense également le site des « Coteaux de l'Oise autour de Creil ». Néanmoins, les enjeux de ce site sont relativement concentrés et localisés sur le site en lui-même puisqu'il s'agit principalement de conserver des habitats d'une très grande valeur patrimoniale.

Le PLU de Survilliers situé à plus de 15km, n'aura donc pas d'incidences sur ce site Natura 2000.





## La révision n°1 et les incidences sur les sites présentant une importance au regard de l'environnement et sur les sites NATURA 2000

Les évolutions portées par la présente révision n'ont entraîné qu'une très faible évolution du plan déjà en place.

Aucune évolution ne touche les zones Natura 2000 ni n'auront d'incidences sur ces sites.

Elles ne concernent pas non plus d'espaces classés en ZNIEFF ou en ZICO.

Les protections mises en place par le PLU précédent ont été conservées et renforcées notamment par le biais de la création des secteurs Ace, agricole de corridor écologique qui visent à signifier la valeur agronomique des terres sans permettre la construction à vocation agricole. De plus, ces nouveaux secteurs se sont fait en cohérence avec ceux du PLU voisin de La Chapelle-en-Serval et permettent de maintenir une continuité de traitement et donc de véritables zones préservées pour les animaux.

Le projet qui pourrait avoir le plus d'impact sur les sites naturels et un projet qui ne concerne pas la commune mais sa voisine la Chapelle-en-Serval dont le projet de contournement s'étend sur une petite partie du territoire communal au nord-est. Il s'agit d'un secteur proche de la ZICO mais éloigné des sites Natura 2000. Les études d'impact du projet indiquent qu'après modification et adaptation du projet aux enjeux de la faune et de la flore, les impacts résiduels sont minimes. En particulier, il est précisé que la voie ne sera pas éclairée et l'éclairage adapté au niveau des ronds-points ; des franchissements seront réalisés pour la petite faune (écureuils notamment) et des haies seront plantées pour les déplacements des chiroptères ; des haies et clôtures seront mise en place pour limiter les risques de collision avec la faune.



## Conclusion

Le Plan Local d'Urbanisme de Survilliers prend en compte les enjeux environnementaux du territoire.

La stratégie adoptée par la commune et les mesures mises en place visent à :

- protéger les milieux naturels et les paysages,
- préserver les sites d'intérêt écologique fort comme la biodiversité plus ordinaire,
- assurer un équilibre entre la préservation du milieu naturel et ses fonctionnalités écologiques et les activités implantées et/ou exigeant la proximité immédiate de celui-ci, qui participent à l'attractivité et au dynamisme économique du territoire.
- limiter les incidences négatives de l'urbanisation sur l'environnement :
  - en modérant les pollutions ponctuelles et en assurant le traitement des rejets urbains,
  - en minimisant l'imperméabilisation et l'érosion des sols et en préconisant une meilleure gestion des eaux pluviales,
  - en prenant en compte les ressources existantes et en calibrant les prélèvements nécessaires en compatibilité avec cette ressource et les équipements en place,
  - en privilégiant le renforcement du noyau urbain et en maîtrisant l'urbanisation diffuse pour limiter la consommation foncière,
  - en favorisant les économies d'énergie et en recherchant une meilleure qualité de l'air au niveau des bâtiments et des déplacements.

La mise en œuvre du PLU fera l'objet d'un suivi environnemental afin de s'assurer de l'efficacité des mesures retenues et choix de développement opérés sur les enjeux environnementaux du territoire. A cette fin, une liste d'indicateurs est proposée sur les différentes thématiques de l'environnement.