



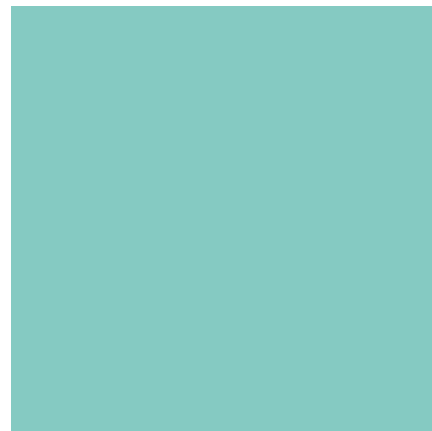
Commune de

SURVILLIERS

Révision n° 1 du Plan Local d'Urbanisme

Le PADD

17 juin 2021





Qu'est-ce que le PADD ?

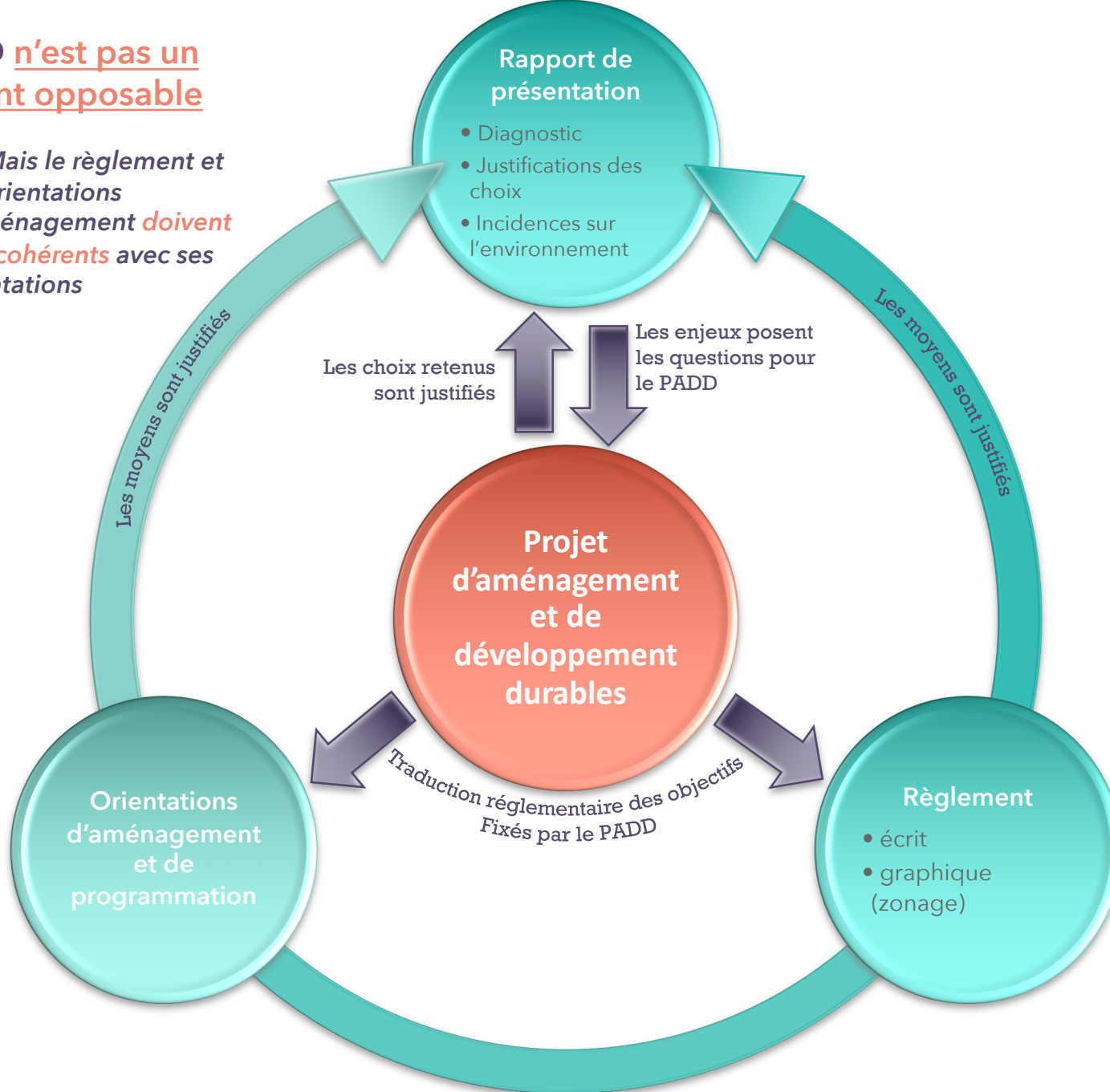
Projet d'Aménagement et de Développement Durables

- Pièce maîtresse du PLU, c'est le document politique :
 - » Il retranscrit le projet communal en répondant aux besoins et enjeux identifiés
 - » Il exprime votre vision et vos objectifs pour les 10 prochaines années
 - » Il est débattu par l'ensemble du Conseil Municipal
- Un document simple et concis
 - Il doit donner une information claire aux citoyens et habitants
- Il détermine la validité dans le temps du PLU



Le PADD n'est pas un document opposable

>> Mais le règlement et les orientations d'aménagement **doivent être cohérents** avec ses orientations





Objectifs de la réunion

Valider les grandes lignes du
diagnostic et les enjeux

Définir la stratégie de
développement communal





PADD

LES ÉLÉMENTS DE DIAGNOSTIC ET LES ENJEUX

17 juin 2021

+ Population, logements et mixité sociale



Atouts et opportunités

- Une croissance continue depuis 1999 grâce à un solde naturel positif constant qui montre le bon renouvellement de la population
- Une très bonne diversité de l'occupation du parc aussi bien en termes de typologie que d'occupation
- De très légers signes d'un vieillissement de la population mais qui vont être gommés par l'arrivée de nouvelles populations

Faiblesses, contraintes et menaces

- Sans réaliser de grandes opérations de construction et avec un solde migratoire négatif, la commune maintient entre 2012 et 2017 un TCAM de 0,6%
 - *Les nouvelles constructions prévues vont entraîner un « boom » démographique dans les années à venir*
- Une hausse de la vacance constatée entre 2012 et 2017 qui semble s'être résorbée depuis... une tension dans le parc qui se confirme ?

- Le maintien de la diversité de l'offre de logements tant au niveau du statut d'occupation que de la typologie
- La poursuite de la croissance démographique
- La traitement de la vacance
- La capacité des équipements actuels à accueillir les populations à venir

+ Dynamique économique



Atouts et opportunités

- Une bonne insertion des actifs dans l'économie
- 1 550 emplois recensés pour 2017... Un chiffre très intéressant et qui devrait être largement supérieur en 2021 au regard des évolutions du territoire
- 16 % des résidents travaillent et habitent sur la commune
- De nombreux commerces de proximité qui souffrent aujourd'hui d'un manque de qualité de leurs locaux mais qui demain retrouveront un nouveau souffle grâce aux projets en cours

Faiblesses, contraintes et menaces

- La disparition du dernier siège agricole de la commune
- Une activité agricole de grandes cultures toujours présente mais qui continue de se faire grignoter et morceler par l'urbanisation

- Une fonction de pôle d'emplois à conforter
- L'accessibilité des sites économiques par des modes de déplacement alternatifs à la voiture pour les résidents
- La préservation et le dynamisme des commerces de proximité
- Un modèle agricole à réinventer

+ Patrimoine naturel, paysages, risques, nuisances et biodiversité



Atouts et opportunités

- Des paysages naturels variés composés d'espaces agricoles ouverts et de boisements
- Des entités naturelles qui servent de refuges à la biodiversité et qui participent au maillage écologique du grand territoire
- Une trame verte urbaine diversifiées et dense qui agrémente l'espace urbain, joue le rôle de zones refuges pour la petite biodiversité et qui maintient une ambiance rurale
- Une insertion paysagère des constructions relativement satisfaisante, même pour les vastes bâtiments d'activités

Faiblesses, contraintes et menaces

- Un territoire urbain dense, tourné sur lui-même, qui offre peu de fenêtres paysagères et qui doit composer avec des barrières visuelles fortes (boisements, A1)
- Des risques et nuisances liés à la présence de zones d'activités (PPRT) et d'infrastructures de transport bruyantes (A1)

- Préservation de l'identité paysagère
- Préservation des continuités écologiques
- Assurer le maintien de ces espaces, leur fonction et leur développement
- Veiller au maintien et à la création d'ouvertures visuelles vers le paysage rural
- Des activités et des infrastructures à maintenir en retrait des habitations et équipements
- Une attention aux traitements des franges paysagères à poursuivre

+ Tissu urbain et cadre de vie



Atouts et opportunités

- Des entrées de ville de qualité et bien marquée
- Un patrimoine architectural et paysager riche et varié
- Un tissu bâti diversifié où se mêlent l'ancien et le contemporain. Un paysage urbain diversifié et de qualité avec une ambiance paysagère singulière et forte.
- Des espaces publics ou ouverts au public pour la plupart de qualité avec des mises en scène paysagères variées

Faiblesses, contraintes et menaces

- Le projet de réhabilitation/reconstruction des Grands Prés se situe pour partie dans le cône de vue de l'entrée de ville Est et pourrait remettre en question l'équilibre actuel
- La Grande rue : un secteur qui combine un manque de traitement de l'espace public, plusieurs bâtiments qui nécessiteraient une réhabilitation et la place des Tilleul, espace privé ouvert au public qui manque d'organisation, de traitement et de qualité.
- Des opportunités foncières et de densification spontanées nombreuses mais qui peuvent déstructurer le tissu urbain et les ambiances paysagères

- La conservation et la poursuite de la qualité des entrées de ville
- La préservation du patrimoine architectural et végétal et la conservation des structures paysagères de l'espace urbain
- La révélation et la mise en valeur des caractères urbains anciens
- Le traitement du linéaire de la Grande Rue et de ses abords
- L'encadrement des potentiels de densification au sein du tissu existant



Fonctionnement urbain, mobilité, équipements et cohésion sociale



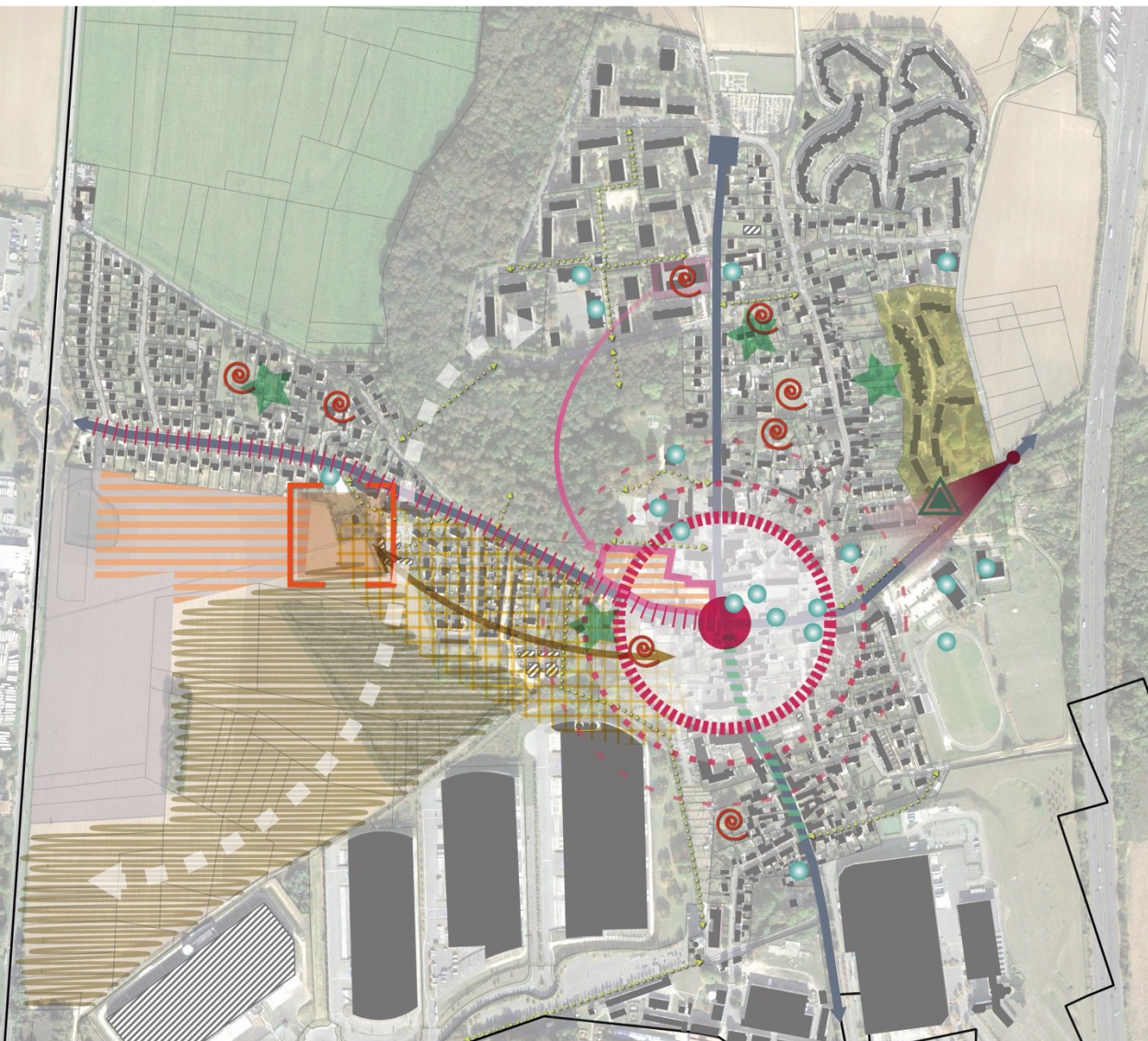
Atouts et opportunités

- Un tissu dense qui se parcourt facilement à pieds avec des venelles et chemins qui permettent de raccourcir certains itinéraires
- Le projet de la Ferme de la Croix va renforcer la polarité de ce secteur et créer une véritable centralité à vocation mixte.
 - *Des secteurs urbains jusqu'alors périphériques vont gagner en visibilité et en attractivité*

Faiblesses, contraintes et menaces

- Le profil en croix des voies de desserte de la commune dont seulement 3 permettent de rejoindre le réseau extérieur combiné à la hausse de population entraîne une saturation des voies
- Une situation qui risque de s'aggraver sur la partie Ouest (rue de la gare/rue du Houx) avec le projet de la Ferme de la Croix, le projet gendarmerie et la montée en puissance de la gare Survilliers/Fosses (Roissy-picardie)
- Le projet gendarmerie : un projet déconnecté du reste du village et qui laisse une enclave agricole sans intérêt

- Un réseau de cheminements piétons à conserver et à étendre
- L'évolution des secteurs urbains situés au contact de la nouvelle centralité et notamment du secteur des marronniers/Porte des champs
- L'accroche du projet gendarmerie au village et la création de liens
- Le délestage de l'itinéraire Ouest (rue de la gare/rue du Houx)



LEGENDE

- Maillage piétonnier existant
> Enjeu de renforcement et de maillage pour constituer une véritable alternative à la voiture
- Projet de la Fosse Hersent :
Secteur à vocation d'activités
Secteur à vocation de log.
- Enjeu d'accroche et de couture urbaine
- Zone manquant de structuration, d'identité et de liens
> Enjeu de couture urbaine et d'accroche à la nouvelle centralité
- Equipements existants
Déplacement de la polarité commerciale
Création de nouveaux log.
- Effet de renforcement de la polarité centrale de la Croix
Diffusion de l'effet de la centralité et définition de nouveaux secteurs centraux
> Enjeu de densification et d'accessibilité
- Axes principaux de circulation
Hausse de la circulation à prévoir sur l'axe
Recherche d'un itinéraire alternatif pour délester la rue de la gare/rue du Houx
> Enjeu de circulation et d'accessibilité
- Projet de réhabilitation /reconstruction des Grands Prés
Perspective de l'entrée de ville
Bâtiments situés dans le cône de vue
> Enjeu d'intégration paysagère et de qualité architecturale des futures constructions
- Risque élevé de densification spontanée
> Enjeu d'encadrement des futurs projets, de cohérence urbaine et de maîtrise du développement démographique
- Ambiance paysagère et tissu urbain singuliers à préserver
> Enjeu de conservation des structures paysagères existantes
- Des espaces agricoles de plus en plus morcelés qui remettent en question les modes de culture et de production actuels
> Enjeu de réinventer d'un modèle agricole : vers une agriculture périurbaine et de proximité
- La Grande Rue, un itinéraire qui manque de traitement qualitatif
> Enjeu de structuration et de qualité de l'espace urbain





PADD

LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU NOUVEAU PADD



Poursuivre le dynamisme communal

Maintenir tout en maîtrisant la croissance démographique

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

Conforter la fonction de pôle d'emplois du territoire

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

Répondre aux besoins quotidiens des habitants

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

Soutenir le développement des communications numériques





Maintenir un cadre de vie attractif et respectueux du site

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

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

Préserver la structure paysagère et écologique du territoire

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

Poursuivre la valorisation du cœur de village

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

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





Adapter le territoire aux évolutions actuelles et futures

Œuvrer à une nouvelle agriculture

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

Poursuivre les réflexions sur la mobilité

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

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

- Refuser la création d'enclaves ou de quartiers déconnectés

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





Merci de votre attention

17 juin 2021

