



Mosaïque Urbaine



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

# Plan Local d'Urbanisme

*Révision n°1*




Bilan de la  
concertation



Vu pour être annexé à  
la délibération du conseil  
municipal du 12.07.2022  
approuvant la révision  
n°1 du PLU

La Maire,  
Adeline ROLDAO-MARTINS

A. ROLDAO-MARTINS  






# SOMMAIRE

Les modalités de la concertation définies	5
La mise en œuvre de la concertation au cours de la procédure du PLU	9
Bilan de la concertation publique	21



# +1 • Les modalités de la concertation définies



Dans sa délibération en date du 31 mars 2021, la commune de Survilliers a choisi les modalités de concertation suivantes :

- Une phase de concertation visant à permettre au public d'accéder aux informations relatives au projet, de formuler des observations et des propositions pendant toute la durée de l'élaboration ;
- Mise à disposition en mairie sis 3 rue de la liberté 95470 d'un registre permettant à la population d'émettre ses observations pendant les heures et jours habituels d'ouverture et la possibilité pour les intéressés de faire parvenir leurs observations à l'adresse électronique suivante : [mairiedesurvilliers@mairiedesurvilliers.fr](mailto:mairiedesurvilliers@mairiedesurvilliers.fr) ;
- Exposition de panneaux décrivant l'opération dans le hall de la mairie ;
- Information du public par la publication d'un article dans le magazine Survilliers info, outre une publication sur le site internet de la commune et les panneaux d'affichage.

En complément des éléments listés ci-dessus lors de la prescription de la révision du PLU, la commune a choisi de réaliser une réunion publique pour présenter le projet.



# **+** **2.** La mise en œuvre de la concertation au cours de la procédure du PLU

Collectif de riverains\*

Le 1<sup>er</sup> décembre 2021

Madame le Maire,

Lors de la réunion d'information sur la révision du PLU, nous avons appris qu'un projet d'une cinquantaine de logements était en cours rue de la Gare. Nous sommes bien évidemment opposés à ce projet d'implantation d'immeubles de 3 étages au sein de la zone pavillonnaire dans laquelle nous vivons.

Nous comprenons que vous êtes également opposée à ce projet mais tenions à vous faire part de notre inquiétude.

Nous aimerions savoir quelles sont les règles d'urbanisme applicables sur la parcelle dans le PLU actuellement opposable et quelles seront les règles opposables dans le futur document d'urbanisme (zonage et règlement applicables) ?

Par ailleurs, dans le cadre de la procédure de concertation préalable, nous souhaiterions que les propositions ci-dessous soient annexées au registre prévu à cet effet en mairie et étudiées par la commune et le bureau d'études en charge de la révision :

- Protection de l'espace boisé présent sur la parcelle cadastrée section AA n°96 par la mise en place d'un espace boisé classé (EBC), conformément aux dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme, seule protection réellement efficace pour protéger ces espaces encore non artificialisés,
- Rédaction d'un règlement et définition d'un zonage adaptés permettant de réaliser un projet de logements cohérent avec les espaces naturels et urbanisés présents aux alentours (fixation d'un coefficient de biotope, de distances aux limites séparatives, de hauteurs...),
- Définition d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), en application des articles L.151-6 et suivants et R.151-6 et suivants du code de l'urbanisme, permettant d'orienter qualitativement l'urbanisation et cadrer, le cas échéant, les dérives des promoteurs immobiliers (gestion des entrées/sorties du projet, des stationnements, des densités et des formes urbaines, prise en compte de la topographie du site et des paysages, des murs en pierre...).

Conscients que le PLU actuel ne nous protège pas du type de construction envisagé, dans le cas où le permis de construire serait déposé avant l'approbation du futur PLU, nous vous demandons de bien vouloir soit le refuser, soit y opposer un sursis à statuer en attendant l'approbation du futur PLU, comme vous y autorisent les dispositions de l'article L.424-1 du code de l'urbanisme.

Nous vous remercions d'avoir accepté de nous recevoir, avant la délibération tirant le bilan de la concertation préalable et arrêtant le projet de PLU prévue en décembre, afin d'échanger avec vous autour de ce sujet qui nous est cher.

Nous vous prions d'agréer, Madame le Maire, nos meilleures salutations.




En application de ladite délibération du 31 mars 2021 et conformément aux articles L103-2 à L103-6 du Code de l'Urbanisme, la procédure de concertation a été menée tout au long de la démarche de révision du Plan Local d'Urbanisme jusqu'à l'arrêt du PLU.

Les modalités de concertation mises en œuvre ont respectées ce qui avait été prévu dans la délibération de lancement.

## MISE A DISPOSITION D'UN REGISTRE EN MAIRIE ET ADRESSE MAIL DÉDIÉE

### REGISTRE DE CONCERTATION :

Un courrier a été envoyé à la mairie dans le cadre de la concertation autour du PLU.

La commune a pris soin de lire ces éléments et de les intégrer à sa réflexion. Aussi souvent que possible, elle y a apporté une réponse (en rencontrant les demandeurs, par courrier...)

\*Collectif de riverains :

M BELKAHLA	20 b	Rue de la Gare	
M BRAGA	2	Impasse du Parc	
M et Mme CLERC	21	Chemin des Essarts	
M et Mme DESTAILLATS	25	Chemin des Essarts	
M et Mme EVENOT	29	Chemin des Essarts	
Famille NIEPCERON	6b	Chemin des Essarts	
M et Mme RADKOWSKI	6	Chemin des Essarts	
M et Mme RAES	29 b	Chemin des Essarts	
M et Mme VINCENT	4	Chemin des Essarts	

*miss-dolip@icloud.com*

*Page 1*

# EXPOSITION

Les panneaux d'exposition ont été installés dans le hall de la mairie, comme prévu par la délibération.

Ils ont été également affichés lors de la réunion publique et ils étaient disponibles sur le site internet de la commune.

## La révision du PLU

### Pourquoi ?

**C'est quoi déjà le PLU ?**

Le Plan Local d'Urbanisme est l'expression du projet urbain de la commune. Il traite de multiples sujets qui touchent aussi bien la vie quotidienne des Survilliersois que des grands projets de développement du territoire.

Il fixe les orientations et objectifs communs en matière d'offre de logements, de dynamisme économique, d'accessibilité et de transport, de protection des espaces agricoles et des corridors écologiques mais aussi de préservation et de mise en valeur des paysages, du patrimoine etc...

Le PLU s'impose à tous et détermine les zones constructibles (habitations, entreprises, équipements publics...). Il est le cadre de référence pour l'instruction des demandes d'occupation du sol (permis de construire, de démolir, d'aménager...)

**Mais on a déjà un PLU ! Pourquoi le réviser ?**

En effet, la commune a déjà un PLU qui a été approuvé en 2016. Un PLU a une durée de vie d'environ 10 ans... mais il peut, à tout moment, être modifié ou totalement révisé, pour prendre en compte de nouveaux projets, s'ajuster au regard des changements du territoire ou s'adapter aux évolutions réglementaires. Ce qui est le cas aujourd'hui !

Le bilan à mi-parcours de la mise en oeuvre du PLU a révélé certaines incohérences qui rendent parfois difficile l'application du plan. En particulier, certains objectifs fixés par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ne sont pas traduits correctement dans les pièces réglementaires (zonage et règlement). Le PLU ne peut donc pas atteindre les objectifs qu'il s'est fixés.

C'est pour remédier à ces contradictions que la municipalité a décidé de réviser le document.

**Le planning prévisionnel : 16 à 18 mois de travail !**

- 1- Le diagnostic
- 2- Le projet
- 3- Le zonage, le règlement et les OAP
- 4- La validation du projet

**Comment participer au PLU ?**

Se renseigner : Exposition en mairie / Atelier de concertation en mairie / Point d'écoute / mairie@survilliers.fr / 03 20 80 00 00 / www.survilliers.fr

## Le diagnostic

### Où en est le territoire ?

**Erar des lieux**  
**Enjeux**

**Les éléments clés**  
**Population et logements**

La commune enregistre une croissance au rythme variable mais continu depuis le début des années 2000.

En cause, la variation du solde migratoire (différence entre la population entrante et celle sortante) qui oscille au gré des opérations de construction dont les nouveaux habitants entraînent un « épice » migratoire positif.

Le solde naturel quant à lui (différence entre les naissances et les décès) reste stable et positif signe du bon renouvellement de la population et d'un certain attrait pour les familles.

Entre 2012 et 2017, la croissance démographique s'est ralentie, le solde migratoire est redevenu négatif.

Par conséquent, on constate cependant un léger vieillissement de la population sur les dernières années. L'indice de jeunesse (différence entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans // Au dessus de 1, il indique qu'il y a plus de jeunes que de seniors, en dessous, c'est l'inverse) est ainsi passé de 2,2 en 2007 à 1,9 en 2017.

En 2017, 57% des résidences principales sont occupées par leurs propriétaires. Les locataires se répartissent à parts égales entre le parc privé et le parc public.

**94% des logements sont des résidences principales.** La commune ne compte que très peu de résidences secondaires. La part de logements vacants reste réduite et assure la bonne rotation du parc.

**Les enjeux**

- 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 : à maintenir ? à dynamiser ? à ralentir ?
- La capacité des équipements actuels à accueillir les populations futures.

**Les éléments clés**  
**Economie et emplois**

79% de la population des 15-64 ans sont des actifs en 2017 dont 70,3% ont un emploi.

Le profil socio-professionnel de ces actifs est diversifié même si on note une majorité d'employés (34%).

16% d'actifs travaillent sur la commune en 2017.

L'économie locale recensée, en 2017, un peu plus de 1 500 emplois sur le territoire et répartis dans environ 60 établissements.

La majorité de ces emplois étaient issus du secteur tertiaire (principalement dans les secteurs du commerce, des transports et des services divers).

La commune ne compte aujourd'hui plus aucun siège agricole actif sur son territoire.

**Les enjeux**

- 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 et services de proximité
- Un modèle agricole à réinventer

## Le diagnostic

### Où en est le territoire ?

**Erar des lieux**  
**Enjeux**

**Les éléments clés**  
**Tissu bâti, fonctionnement urbain, mobilité et cadre de vie**

La commune possède un tissu bâti diversifié où se mêlent harmonieusement l'ancien et le contemporain. Il en résulte un paysage urbain diversifié et de qualité avec une ambiance paysagère et végétale singulière et forte.

Le patrimoine architectural et paysager est riche et varié mais il manque quelquefois de mise en valeur. Ce patrimoine est même parfois menacé par les opportunités foncières et de densification spontanées qui peuvent conduire à la destruction du tissu urbain et des ambiances paysagères.

Les différentes entrées de ville sont de qualité et bien marquées, en particulier l'entrée Est, en arrivant de Plailly. Cependant, le projet de réhabilitation des Grands Prés, dont les détails sont encore incertains, se situe pour partie dans le cône de vue de l'entrée de ville. Selon le projet, l'harmonie actuelle de ce secteur pourrait être remise en question.

Les espaces publics ou ouverts au public sont, pour la plupart, de qualité avec des mises en scène paysagères variées. Seule la Grande Rue reste aujourd'hui encore un secteur qui manque de traitement qualitatif, aussi bien de l'espace public que de certains bâtiments privés qui nécessiteraient une réhabilitation. La place des Tilleuls, quant à elle, manque d'organisation, d'identité et de qualité.

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 à l'Ouest sur les rues de la gare et du Houx avec le projet de la Cour aux Blés (ancienne ferme du carrefour de la Bergerie), le projet gendarmerie et la montée en puissance de la gare Survilliers/Fosses (Roissy-picardie).

Cependant, le tissu urbain est relativement dense et se parcourt facilement et rapidement à pieds, d'autant que des venelles et des petits chemins permettent de raccourcir et de faciliter certains itinéraires.

Le projet de la Cour aux blés va aussi renforcer la polarité du secteur du carrefour de la Bergerie et créer une véritable centralité à vocation mixte. Des secteurs urbains jusqu'alors périphériques vont gagner en visibilité et en attractivité.

Plusieurs autres projets sont en cours de réalisation et vont influer sur le fonctionnement actuel de la commune. Le projet Gendarmerie par exemple dont on peut regretter l'absence de liens, ni bâti, ni paysager, ni routier, ni même piéton, avec le tissu urbain existant.

**Les enjeux**

- La conservation et la poursuite de la qualité des entrées de ville
- La préservation du patrimoine architectural et végétal et des structures paysagères
- 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
- Le réseau de cheminements piétons à conserver et à étendre
- L'évolution des secteurs urbains situés au contact de la nouvelle centralité
- L'accroche du projet gendarmerie au village et la création de liens
- Le désotage de l'itinéraire Ouest (rue de la gare/roue du Houx)

## Le diagnostic

### Où en est le territoire ?

**Erar des lieux**  
**Enjeux**

**Les éléments clés**  
**Environnement et paysages**

Malgré un territoire peu étendu, Survilliers offre une diversité de paysages entre champs ouverts et secteurs boisés.

Les espaces urbains, bien intégrés dans leur environnement, bénéficient d'un cadre de vie agréable.

Des caractères qui participent pleinement à l'attractivité du territoire.

Le territoire communal présente des paysages naturels variés composés d'espaces agricoles ouverts et de boisements qui créent des ambiances plus intimes.

Ces entités naturelles, en particulier les espaces boisés, servent de refuges à la biodiversité et participent au maillage écologique du grand territoire.

L'omniprésence de la trame verte au sein du tissu bâti avec des caractères diversifiés (arbres et arbustes, plantes fleuries, pelouses, jardins potagers...) permet d'agréer l'espace urbain et joue également le rôle de zones refuges pour la petite biodiversité. Elle participe à l'ambiance rurale et qualitative du village.

L'insertion paysagère des constructions est relativement satisfaisante, même pour les vastes bâtiments d'activités dont les abords sont plantés.

Le territoire urbain reste cependant très tourné sur lui-même et peu de fenêtres paysagères permettent des échappées visuelles, d'autant que beaucoup de barrières s'opposent aux grandes perspectives (boisements, mur anti-bruit de l'autoroute...).

Le territoire comporte quelques zones de risques et de nuisances qui sont liées à la présence de la Cartoucherie (soumise à un Plan de Prévention des Risques Technologiques) et d'infrastructures de transport bruyantes (A1).

**Les enjeux**

- 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

**Le projet communal**  
Quel avenir pour le territoire ?

**Orientations**

**Orientation 1**  
Poursuivre le dynamisme communal

- Maintenir tout en maintenant la croissance démographique**
  - Accueillir environ 500 nouveaux logements d'ici 2030
  - Maintenir une offre de logements diversifiée et une mixité sociale
  - Étudier les projets afin qu'ils respectent les structures paysagères et urbaines existantes.
- Conforter la fonction de pôle d'emplois du territoire**
  - Accueillir de nouvelles activités économiques diversifiées et nouvelles formes d'emplois
  - Soutenir et répondre aux besoins des activités présentes
- Répondre aux besoins quotidiens des habitants**
  - Faciliter et développer le commerce de proximité
  - Continuer à améliorer et à développer l'offre en équipements
- Soutenir le développement des communications numériques**

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

- Sauvegarder et mettre en valeur les caractères urbains et paysagers**
  - Protéger les caractères liés et végétal
  - Mettre en valeur les caractères différenciels des tissus urbains
  - Maîtriser certaines emprises 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 berges urbaines et des entrees de ville
- Poursuivre la valorisation du coeur de village**
  - Organiser le réaménagement de la Grande Rue
  - Soutenir la rénovation des façades et le regain de dynamisme urbain
  - Faire de la place des Tiléux un véritable espace public
- Limiter l'exposition des biens et des personnes aux risques et nuisances**

**Orientation 3**  
Adapter le territoire aux évolutions actuelles et futures

- Ouvrir à une nouvelle agriculture**
  - Faciliter une agriculture diversifiée et innovante
  - Faciliter l'accès à des services adaptés aux besoins des agriculteurs (matériel agricole, conseil, formation, etc.)
- Poursuivre les réflexions sur la mobilité**
  - Faciliter la création d'une nouvelle offre pour améliorer l'accès au territoire
  - Faciliter 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**
  - Faciliter la création d'équipements de quartiers déconnectés
- Participer à la lutte contre le changement climatique et aux économies d'énergies**

Extrait du site internet de la commune

Ma Ville Services et démarches Culture, sport et loisirs

Rechercher...

La révision du PLU de Survilliers est faite afin de protéger le village des pressions foncières et de garder l'authenticité et le cadre de vie de notre commune. Ce plan a pour objectifs de :

- Conservar la mixité sociale présente sur la ville,
- Garder un cadre de vie attractif,
- Faciliter l'accès au numérique,
- Protéger les espaces verts,
- Rester fidèle au tissu urbain des quartiers.

**Infos pratiques**

Vous pouvez dès à présent vous rendre en mairie pour consulter les panneaux d'informations relatifs au PLU

**Documents**

- Présentation du Plan Local d'Urbanisme
- Panneau d'exposition 1
- Panneau d'exposition 2
- Panneau d'exposition 3
- Panneau d'exposition 4
- Panneau d'exposition 5

Mairie de Survilliers  
3 rue de la Liberté 95470 Survilliers  
Tel. 01 34 68 26 00

lundi, mardi, jeudi, vendredi : 9h-12h / 14h-18h  
mercredi, samedi : 9h-12h

Accueil  
Mentions légales  
Données personnelles  
Accessibilité  
Contact  
S'identifier

# INFORMATIONS DANS LE MAGAZINE SURVILLIERS INFO ET SUR LE SITE INTERNET DE LA COMMUNE

Les habitants de la commune ont été informés de l'évolution de la procédure de révision n°1 du PLU via le magazine communal et le site internet, notamment :

Extrait du magazine communal // #141 // Juin 2021

## La révision du PLU

### Pourquoi ?

**C'est quoi déjà le PLU ?**

Le Plan Local d'Urbanisme est l'expression du projet urbain de la commune. Il traite de multiples sujets qui touchent aussi bien la vie quotidienne des Survillérois.e.s que des grands projets de développement du territoire.

Il fixe les orientations et objectifs communaux en matière d'offre de logements, de dynamisme économique, d'accessibilité et de transport, de protection des espaces agricoles et des corridors écologiques mais aussi de préservation et de mise en valeur des paysages, du patrimoine etc...

Le PLU s'impose à tous et détermine les zones constructibles (habitations, entreprises, équipements publics,...). Il est le cadre de référence pour l'instruction des demandes d'occupation du sol (permis de construire, de démolir, d'aménager...)

**Mais on a déjà un PLU ! Pourquoi le réviser ?**

En effet, la commune a déjà un PLU qui a été approuvé en 2016. Un PLU a une durée de vie d'environ 10 ans... mais il peut, à tout moment, être modifié ou totalement révisé, pour prendre en compte de nouveaux projets, s'ajuster au regard des changements du territoire ou s'adapter aux évolutions réglementaires. Ce qui est le cas aujourd'hui !

Le bilan à mi-parcours de la mise en oeuvre du PLU a révélé certaines incohérences qui rendent parfois difficile l'application du plan. En particulier, certains objectifs fixés par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ne sont pas traduits correctement dans les pièces réglementaires (zonage et règlement). Le PLU ne peut donc pas atteindre les objectifs qu'il s'est fixés.

C'est pour remédier à ces contradictions que la municipalité a décidé de réviser le document.

**L'avenir de votre commune se construit... Participez au PLU !**

**S'informer**  
Exposition en mairie  
Encart dans le bulletin municipal  
Site internet : [www.survilliers.fr](http://www.survilliers.fr)

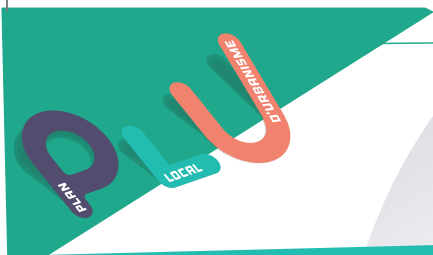
**S'exprimer**  
Registre de concertation en mairie  
Nous écrire : [mairiedesurvilliers@mairiesurvilliers.fr](mailto:mairiedesurvilliers@mairiesurvilliers.fr)

**Le planning prévisionnel : 16 à 18 mois de travail !**

- 2021 : Ou en est le territoire ?  
1- Le diagnostic
- 2021 : Quels nouveaux objectifs ?  
2- Le projet
- 2021 : Quelles règles ajuster pour assurer la mise en oeuvre des objectifs ?  
3- Le zonage, le règlement et les OAP
- 2022 : La concertation et l'enquête publique  
4- La validation du projet

SURVILLIERS MAGAZINE N°141 JUIN 2021 9

Extrait du magazine communal // #142 // Octobre 2021



## Où en est la révision ?

La révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme est un chantier important pour la commune. Nous travaillons déjà depuis plusieurs mois sur ce document et sur les évolutions à apporter.

La première étape a été de mettre à jour le diagnostic et de redéfinir les enjeux qui pèsent sur notre territoire. Cet état des lieux a permis de faire émerger les atouts et contraintes de la commune mais également d'analyser les effets, positifs ou négatifs, du précédent PLU sur les dynamiques territoriales actuelles.

Les enjeux dégagés à la suite de ce travail ont nourri la réflexion de l'équipe municipale et ont participé à l'émergence du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Pièce maîtresse du PLU, le PADD est l'expression du projet urbain et des grandes orientations en matière d'urbanisme pour le territoire communal. Chacune des orientations est déclinée en objectifs qui trouveront ensuite une traduction concrète dans les documents réglementaires (zonage, règlement...). En effet, le PADD n'est pas un document opposable aux autorisations d'urbanisme mais il constitue la « feuille de route » pour les 10 prochaines années.

Une synthèse des orientations et objectifs vous est présentée ci-contre.

## Le PADD

### 1 Poursuivre le dynamisme communal

- ▶ Maintenir tout en maîtrisant la croissance démographique
- ▶ Conforter la fonction de pôle d'emplois du territoire
- ▶ Répondre aux besoins quotidiens des habitants
- ▶ Soutenir le développement des communications numériques

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

- ▶ Sauvegarder et mettre en valeur les caractères urbains et paysagers du tissu bâti
- ▶ Préserver la structure paysagère et écologique du territoire
- ▶ Poursuivre la valorisation du cœur de village
- ▶ Limiter l'exposition des biens et des personnes aux risques et nuisances

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

- ▶ Oeuvrer à une nouvelle agriculture
- ▶ Poursuivre les réflexions sur la mobilité
- ▶ Assurer les liens entre le tissu actuel et les projets à venir
- ▶ Participer à la lutte contre le changement climatique et aux économies d'énergies

## Envie d'en savoir plus ? De donner votre avis ?

### S'informer

- Sur internet :
- ↳ [www.survilliers.fr](http://www.survilliers.fr)
  - ↳ [@villedesurvilliers](https://www.facebook.com/villedesurvilliers)

- Dans votre boîte aux lettres :
- ↳ Bulletin municipal

### S'exprimer

- ↳ Registre de concertation en mairie
- ↳ [urbanisme@mairiesurvilliers.fr](mailto:urbanisme@mairiesurvilliers.fr)

Réunion publique  
sur le projet de révision n°1 du PLU

16 Novembre 2021  
20h

Lieu à confirmer ultérieurement

L'avenir de votre commune  
se construit, venez échanger  
avec nous !



## Révision du Plan Local d'Urbanisme

### Infos pratiques

### Documents

Depuis plusieurs mois, nous travaillons à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Appuyé par le cabinet Mosaïque urbaine, nous vous avons présenté lors de la réunion publique du mardi 16 novembre, le nouveau PLU envisagé.



La révision du PLU de Survilliers est faite afin de protéger le village des pressions foncières et de garder l'authenticité et le cadre de vie de notre commune. Ce plan a pour objectifs de :

- Conserver la mixité sociale présente sur la ville,
- Garder un cadre de vie attractif,
- Faciliter l'accès au numérique,
- Protéger les espaces verts,
- Rester fidèle au tissu urbain des quartiers.

### Infos pratiques

Vous pouvez dès à présent vous rendre en mairie pour consulter les panneaux d'informations relatifs au PLU



La révision du PLU de Survilliers est faite afin de protéger le village des pressions foncières et de garder l'authenticité et le cadre de vie de notre commune. Ce plan a pour objectifs de :

- Conserver la mixité sociale présente sur la ville,
- Garder un cadre de vie attractif,
- Faciliter l'accès au numérique,
- Protéger les espaces verts,
- Rester fidèle au tissu urbain des quartiers.

### Infos pratiques

### Documents

### Infos pratiques

Vous pouvez dès à présent vous rendre en mairie pour consulter les panneaux d'informations relatifs au PLU

### Documents

- [Présentation du Plan Local d'Urbanisme](#)
- [Panneau d'exposition 1](#)
- [Panneau d'exposition 2](#)
- [Panneau d'exposition 3](#)
- [Panneau d'exposition 4](#)
- [Panneau d'exposition 5](#)



### Mairie de Survilliers

3 rue de la Liberté  
95470 Survilliers  
Tél. 01 34 68 26 00

lundi, mardi, jeudi, vendredi : 9h-12h / 14h-18h  
mercredi, samedi : 9h-12h



# ORGANISATION D'UNE RÉUNION PUBLIQUE

## Réunion publique du 16 novembre 2021

La réunion publique a fait l'objet d'une large information : site internet de la commune, article dans le bulletin municipal, affiches dans la commune ... A l'issue de la réunion, la présentation a été mise à disposition sur le site internet de la mairie.



SITE INTERNET DE LA COMMUNE



AFFICHETTE DANS LA COMMUNE

Une quarantaine de personnes s'étaient déplacées pour cette soirée.

### | Question 1

Le projet de la Cour aux Blés prévoit-il un élargissement de la rue du Houx et du trottoir?

- ↳ Madame le Maire : Oui, un élargissement de 2m est prévu pour élargir la voie et recréer un trottoir. Le projet est actuellement toujours au stade de la concertation. Il fait l'objet d'une concertation importante avec de nombreux services ( Architecte des Bâtiments de France - ABF, Val d'Oise Habitat, Préfecture, promoteur, services économiques...) et ces avis sont parfois contradictoires comme par exemple entre l'ABF qui souhaite garder la forme urbaine historique et la Préfecture qui souhaite densifier les zones urbaines. Il n'est pas encore finalisé.

### | Question 2

Le CBS (Coefficient de Biotope par Surface) vient-il en complément de la pleine terre ou s'agit-il d'une compensation quand on ne peut pas faire de la pleine terre?

- ↳ Magali Suinot, Urbaniste : Non c'est bien en complément de la surface imposée en pleine terre.

### | Question 3

Le PLU prévoit beaucoup de logements qui sont bien quantifiés et localisés mais en termes de mobilité, il n'y a rien de concret de prévu. Sur la commune, tout le monde possède 2 voitures, donc c'est au moins 300 nouveaux véhicules qui vont arriver sur le territoire. Les réflexions ne semblent pas très poussées sur le sujet. Par ailleurs, la présentation ne fait pas état des transports en commun.

- ↳ Madame le Maire : En effet, le PLU aborde peu le sujet de manière technique et réglementaire, mais il fait état d'une réflexion qui est très complexe et dont la mise en œuvre l'est encore plus. Au niveau des transports en commun, le projet Roissy-Picardie va mettre Survilliers à environ 7min de Roissy. Un pôle multimodal devrait voir le jour autour de la gare. Quant au RER D, c'est un combat quotidien pour les élus locaux qui militent sans arrêt auprès de la SNCF pour améliorer le service. Sur les déplacements routiers, c'est un véritable casse-tête, c'est pourquoi le PLU ne matérialise que des intentions à ce jour car il faut encore pousser les réflexions afin de trouver les meilleures solutions. L'avenir ouvrira peut-être de nouvelles opportunités... Toutes les bonnes idées sont les bienvenues à ce sujet. En attendant, le PLU met l'accent sur le développement des itinéraires de mobilités actives comme alternatives à la voiture pour limiter l'intensification du trafic sur les voies actuelles.

### | Question 4

Comment peut-on préserver le tissu pavillonnaire en UB quand la hauteur maximale prévue est de 11m ?

- ↳ Magali Suinot : Non, il s'agit de l'ancienne hauteur, désormais en UB, la hauteur maximale est de 4m à l'égout et 9m au faîtage et de 5,5m à l'égout et 10m au faîtage pour les projets avec un encuvement.

### | Question 5

Les 23 logements prévus dans la connexion entre le projet gendarmerie et le reste du bourg, s'agit-il d'un projet de promotion immobilière ? Car il s'agit du même propriétaire que le reste du projet gendarmerie.

- ↳ Madame le Maire : C'est un projet qui comportera des pavillons dans la continuité de ceux prévus au sein du projet gendarmerie.

### | Question 6

Les infrastructures scolaires sont-elles compatibles avec les 500 nouveaux logements prévus ?

- ↳ Madame le Maire : Oui dans les prévisions, les équipements actuels sont suffisants. Des classes sont encore disponibles au Jardin Frémin, au Colombier et une nouvelle classe peut être ouverte à l'école R. Rolland. Des extensions de bâtiment peuvent aussi être réalisées sur les écoles du Colombier et Romain Rolland. A priori, il n'y aura donc pas de nécessité de construire un nouveau groupe scolaire.

### | Question 7

Il faudrait mentionner dans le schéma sur les mobilités, le chemin qui permet d'aller à Saint-Witz en passant sous l'A1.

- ↳ Madame le Maire : Oui, il sera ajouté.

## | Question 8

Qu'est-il prévu pour le stationnement des véhicules qui vont arriver avec ces nouveaux logements ?

- ↳ Madame le Maire : Tous les logements doivent être prévus avec 2 places de stationnement, à l'exception du logement social qui peut, c'est la loi, ne réaliser qu'une place par logement. Le problème vient des promoteurs qui désolidarisent le bail de parking de celui du logement, ce qui fait que pour des raisons économiques, beaucoup d'acheteurs ne prennent pas le bail parking et se garent donc sur l'espace public. La police réalise de plus en plus de campagnes de sensibilisation à ce sujet et notamment sur le stationnement anarchique sur les trottoirs, en particulier sur les bateaux devant les entrées de parcelle.

Donc dans les projets de logements sociaux, il n'y aura qu'une place alors que les gens auront deux voitures. N'aurait-on pas intérêt à limiter alors le nombre de logements sociaux dans les nouveaux projets, à 30% au lieu des 50% prévus ?

- ↳ Madame le Maire : Attention, 50% ce n'est pas un objectif, c'est le plafond. Les opérations doivent prévoir entre 30% et 50%.

## | Question 9

Le secteur de la crèche, reclassé en UB au lieu de UF, sort-il du giron de la mairie ?

- ↳ Madame le Maire : Ce changement vise surtout à donner une plus grande flexibilité quant à l'évolution de l'ancien bunker EDF.

## | Question 10

Qu'est-il prévu dans le projet rue de la gare / Impasse du parc ? Quel type de logements et quelle hauteur ?

- ↳ Madame le Maire : Il s'agira de logements du T1 au T4. Quant à la hauteur, il semble qu'il s'agira de R+2. A la demande de la mairie, le projet est encore en cours de définition afin d'abaisser les hauteurs et de rechercher une meilleure intégration dans le paysage même si ce sera compliqué.

Mais ce projet va complètement dénaturer la zone.

- ↳ Madame le Maire : Oui. C'est une des raisons pour lesquelles le PLU est révisé car il est trop permissif.

Le nouveau PLU arrivera-t-il à temps ?

- ↳ Madame le Maire : Non. C'est une bataille juridique car ils ont eu un CU (Certificat d'urbanisme) qui leur donne des droit à construire. Donc c'est désormais de la discussion, de la négociation sur la préservation du paysage, le stationnement...

C'est quand même deux belles maisons qui vont disparaître du paysage communal.

Il faut peut-être que les habitants également se mobilisent !

- ↳ Madame le Maire : Aujourd'hui, c'est la présence de ce CU qui pose problème. La mairie bataille pour obtenir un projet qui soit le plus possible à taille humaine.

Le Maire n'a-t-il pas le pouvoir de refuser ce projet ?

- ↳ Madame le Maire : S'il est conforme au PLU, il n'a aucune raison de le faire. C'est pour cela qu'un tel document existe.

Pourquoi ne pas jouer sur des règles un peu litigieuses et sujettes à interprétation ?

- ↳ Madame le Maire : Oui mais il faut néanmoins évaluer le risque juridique. La mairie ne va pas baisser les bras mais juridiquement, ils sont bétonnés. D'autant que c'est un gros promoteur, qu'ils sont donc rôdés à ce type de projet et qu'ils ont un service juridique spécialisé dans ce type de contentieux.

## | Question 11

Au Clos des Bouviers (impasse de la porte des champs) où il s'agit du même promoteur que le Clos de la Grande Ferme, il est prévu que l'accès à ce nouveau bâtiment se fasse par la rue des Bouviers, peu large et souvent encombrées par des véhicules mal garés. De plus, la sortie se fait sur la Grande Rue au niveau de l'arrêt de bus, ce qui n'est pas idéal. Comment tous cela va fonctionner au quotidien ?

- ↳ Madame le Maire : Malheureusement, il n'y a pas d'autre accès à ce secteur. De plus, c'est une voie privée qui appartient au promoteur.

Le plan prévoit la création d'une nouvelle voie qui déboucherait sur la rue Charles Gabel ?



- ↳ Madame le Maire : C'est une intention, un possible. Mais c'est toujours en réflexion. Par contre, ce qui va être réalisé c'est un aménagement de la place des Tilleuls et de la Grande Rue, notamment pour réduire la vitesse.

### | Question 12

Sur la rue du Houx, il est prévu la création de nouveaux commerces dans le projet de la Cour aux Blés mais les anciens commerces à cet emplacement ont tous fermé les uns après les autres.

- ↳ Madame le Maire : Oui mais il s'agit là d'un déplacement de commerces déjà existants, où les gens ont déjà leurs habitudes. D'ailleurs, tous les commerçants sont favorables à ce nouvel emplacement, s'il y a du stationnement de prévu pour les consommateurs. De plus, il s'agira d'un projet bien plus qualitatif que ce qu'il y avait auparavant à cet endroit, avec un esprit cœur de village et cour de ferme.

Dans le corps de ferme, il serait intéressant de conserver la structure métallique encore présente.

- ↳ Madame le Maire : Oui c'est prévu.

### | Question 13

Il est prévu de réaliser un parking pour le café («Au bistrot de Surveilliers») en face du projet de la Cour aux Blés ?

- ↳ Madame le Maire : Non il n'y a pas de nouveau parking de prévu... Il y a des places de stationnement devant, en bleu, et le parking de la poste ou de la place des Tilleuls à proximité. Le parking prévu pour les commerces de la Cour aux Blés pourra éventuellement être utilisé mais il ne se situera pas plus près que celui de la poste.

### | Question 14

L'accès entre les commerces et le parking à la Cour aux Blés sera-t-il prévu pour les PMR ?

- ↳ Madame le Maire : Oui bien sûr.

### | Question 15

Un nouveau distributeur est-il prévu à la Poste ?

- ↳ Madame le Maire : Le bâtiment fait actuellement l'objet de travaux mais oui, il y aura bien de nouveau un distributeur de billets.

S'il y a plus de logements dans le village, la poste ouvrira-t-elle plus longtemps ?

- ↳ Madame le Maire : Ce n'est pas sûr... Mais elle reste ! Malgré les événements. C'est déjà positif car tout le monde pensait que ce serait une excuse pour la fermer. Les élus veillent et œuvrent en tout cas quotidiennement au maintien des services publics sur la commune.

# + 3. Bilan de la concertation publique



Ce bilan de la concertation permet au Conseil municipal, aux Personnes Publiques Associées et aux tiers, de constater que :

- Les mesures de concertation mises en œuvre ont permis de mener une concertation effective et constante avec les habitants et toute personne souhaitant se manifester,
- Les modalités de concertation définies par la délibération de prescription du PLU ont été mises en œuvre au cours de la démarche assorties d'actions de concertation supplémentaires non prévues initialement,
- Cette concertation a permis aux habitants de comprendre et mieux connaître cet outil d'aménagement et d'urbanisme ainsi que l'ambition de l'équipe municipale pour la commune.

Aucune observation de nature à remettre en cause les orientations retenues n'ayant été relevée, la commune peut considérer que le bilan de la concertation est favorable et qu'elle est à même de poursuivre la procédure.