



Commune de
SURVILLIERS
DÉPARTEMENT DU VAL D'OISE

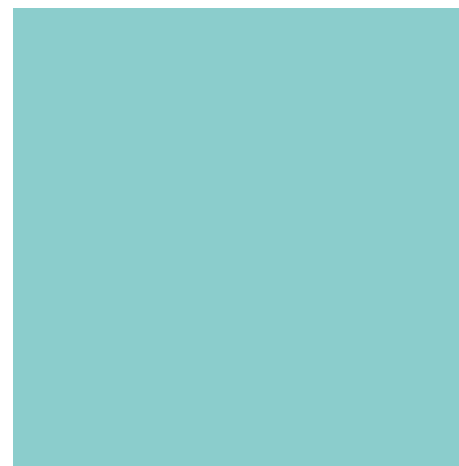
Plan Local d'Urbanisme

Révision n°1

Vu pour être annexé
à la délibération
du Conseil Municipal
du 12.07.2022 approuvant
le projet de révision n°1
du PLU

La Maire,
Adeline ROLDAO-MARTINS

A. ROLDAO-MARTINS



Accusé de réception en préfecture
095-219506045-20220712-30-2022f-DE
Date de télétransmission : 13/07/2022
Date de réception préfecture : 13/07/2022

Synthèse des évolutions après Arrêt

- + Avis des Personnes Publiques Associées
- + Avis de la MRAe
- + Enquête publique



SOMMAIRE

Avis des Personnes Publiques Associées	5
Inspection générale des carrières	9
Direction Générale de l'Aviation Civile (DGAC)	11
Agence Régionale de Santé (ARS)	12
Conseil Régional d'Île-de-France	14
Chambre d'agriculture	15
Conseil Départemental du Val d'Oise	17
Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale	18
Bilan de l'enquête publique	23

+ 1. Avis des
Personnes
Publiques
Associées

PRÉAMBULE

Sur l'ensemble des organismes consultés, ceux ayant transmis une réponse et/ou un avis sont les suivants :

- Inspection Générale des Carrières | Sans avis - Avec observations
- Direction Générale de l'Aviation Civile (DGAC) | Sans avis - Avec observations
- Commune de Saint-Witz | Avis favorable - Sans observations
- Agence Régionale de Santé (ARS) | Sans avis - Avec observations
- Commune de Plailly | Avis favorable - Sans observations
- Chambre d'agriculture | Avis réservé
- Conseil Régional d'Île-de-France | Sans avis - Avec observations
- RTE | Sans avis - Aucune observation
- Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France (CARPF) | Avis favorable
- Conseil Départemental du Val d'Oise | Sans avis - Avec observations (Courrier arrivé hors délai)

Dans les tableaux des pages suivantes, seules les réserves et demandes de corrections ou d'évolutions sont reportées, analysées et suivies d'une réponse de la collectivité. Il est donc nécessaire de lire les courriers dans leur intégralité pour appréhender au mieux les avis des services et organismes.

Tous les éléments en italique inscrits dans la colonne «Remarques» sont directement copiés des courriers reçus. Lorsque le texte a été coupé pour alléger le tableau (partie de texte non nécessaire à la compréhension, objet déjà détaillé précédemment...), cela est indiqué par les caractères suivants : [...]. Il conviendra alors de se reporter au courrier original pour avoir l'intégralité du texte.

INSPECTION GÉNÉRALE DES CARRIÈRES

Sans avis - Avec observations

N°	Remarques	Projet de réponse	Évolutions des pièces du PLU
1	<p><i>Pour rappel et information, vous trouverez, ci joint, le plan de la commune sur lequel figurent les périmètres délimitant les zones affectées ou susceptibles d'avoir été affectées par d'anciennes cavités abandonnées. Ce plan a été approuvé par l'arrêté préfectoral l'arrêté préfectoral n°87 073 du 8 Avril 1987.</i></p> <p><i>Aux termes de l'article L 562-6 du Code de l'Environnement, les périmètres de risques liés à la présence d'anciennes carrières souterraines valent désormais Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (P.P.R.) et doivent donc figurer dans la liste des servitudes d'utilité publique (sécurité publique) au titre du risque de mouvements de terrains (risque d'effondrement ou d'affaissement du sol), conformément aux articles L 126-1 et R 126-1 du Code de l'Urbanisme.</i></p> <p><i>Cette servitude ne doit pas être confondue avec d'autres servitudes découlant de la réglementation minière et doit apparaître sur tous les documents ainsi mentionnés :</i></p> <p><i>PM1 Sécurité Publique : Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (P.P.R.) relatif aux zones de risque d'effondrement ou d'affaissement du sol liés à la présence d'anciennes cavités abandonnées.</i></p> <p><i>Dans ces zones, le service peut être consulté sur les projets d'aménagement ou les demandes d'autorisation d'urbanisme.</i></p> <p><i>Le paragraphe du règlement relatif au risque d'effondrement ou d'affaissement du sol en zones d'anciennes cavités abandonnées pourrait être ainsi rédigé :</i></p> <p><i>« A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes cavités abandonnées, les projets de constructions pourront faire l'objet d'une consultation de l'Inspection Générale des Carrières qui proposera des recommandations techniques. Les permis de construire peuvent être soumis à l'observation de règles techniques spéciales ou être refusés en application des dispositions de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme ».</i></p>	<p>Le plan des SUP et la notice font déjà état de la présence de cette servitude.</p> <p>Le plan joint au courrier sera ajouté à la notice des SUP, en complément des dispositions écrites.</p> <p>Ok pour la réécriture de cet article.</p>	<p>Notice des SUP</p> <p>Règlement</p>

N°	Remarques	Projet de réponse	Évolutions des pièces du PLU
2	<p><i>Par ailleurs, les zones de risques liés aux anciennes cavités abandonnées sont des secteurs très sensibles aux nouvelles arrivées d'eaux et doivent donc faire l'objet d'un règlement spécifique. A ce titre, un paragraphe pourrait ainsi être rédigé :</i></p> <p><i>« A l'intérieur des zones où figurent d'anciennes cavités abandonnées les règles suivantes sont à observer :</i></p> <p><i>Les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées devront être raccordés aux infrastructures publiques, ils devront être étanches et faire l'objet de contrôle d'étanchéité. En cas d'absence de collecteur, les dispositifs autonomes devront être conformes à la réglementation en vigueur.</i></p> <p><i>Les rejets directs dans le milieu naturel ou d'anciennes cavités abandonnées sont à proscrire ainsi que d'une manière générale toute injection ponctuelle dans le sous sol »</i></p>	<p>Ok à intégrer en article 2.3.4 et 3.2.2 des zones concernées.</p> <p>Cette mention est également ajoutée dans les dispositions générales.</p> <p>L'ancienne mention qui était présente dans toutes les zones est donc supprimée et remplacée par celle ci-contre et uniquement dans les zones concernées : UF, A et N. Elles est enlevées des autres zones U et AU qui ne sont pas concernées par ce risque.</p>	Règlement

DIRECTION GÉNÉRALE DE L'AVIATION CIVILE (DGAC)

Sans avis - Avec observations

N°	Remarques	Projet de réponse	Évolutions des pièces du PLU
1	<p>Après examen du dossier, il apparaît que la servitude aéronautique de dégagement (PSA) de l'aérodrome de Paris-Charles de Gaulle (servitude T5) approuvée le 13 juillet 1993 est bien mentionnée dans la liste des servitudes (pièce n° 6a1) et le PSAbien reporté sur la plan (6a2).</p> <p>En revanche, la servitude de balisage T4 (qui découle de la T5) et la servitude T7 portant sur les obstacles de grande hauteur (qui s'applique sur tout le territoire hors servitude T5) n'apparaissent pas.</p> <p>Par conséquent, vous trouverez, ci-joint, une fiche relative à ces servitudes afin de compléter le document (annexe 6a1).</p> <p>Enfin, la commune n'est pas concernée par la servitude T5 relative à l'aérodrome du Bourget comme indiqué dans le tableau 6a1 et reporté sur le plan 6a2.</p>	Le plan et la notice des SUP seront corrigés en conséquence.	Notice + plan des SUP

AGENCE RÉGIONALE DE SANTÉ (ARS)

Sans avis - Avec observations

N°	Remarques	Projet de réponse	Évolutions des pièces du PLU
1	<p>Gestion des eaux</p> <p>[...] Concernant la gestion des eaux pluviales, le dossier indique l'obligation de l'infiltration à la parcelle.</p> <p>Je note toutefois que le règlement des différentes zones favorise les techniques alternatives (de type infiltration ou rétention).</p> <p>Concernant la récupération des eaux pluviales, j'indique que cette pratique est soumise aux prescriptions de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.</p> <p>Cette référence réglementaire est à mentionner, le cas échéant, dans le règlement du futur PLU ou ses annexes.</p>	<p>Ok - Cette mention est ajoutée dans le règlement dans tous les articles 2.3.4 de toutes les zones.</p>	<p>Règlement</p>
2	<p>Qualité des sols</p> <p>Le PLU indique la construction de logements et des réhabilitations d'anciens bâtiments. Des changements d'usages sont donc prévus.</p> <p>Il est regrettable que la partie évaluation des impacts du projet de PLU ne propose pas une carte permettant de superposer les sites BIASIAS/BASOL/SIS et les futurs aménagements (logements, écoles ...).</p> <p>Je rappelle que la construction de bâtiments accueillant des « populations sensibles » (crèches, écoles, collèges, lycées, établissements d'hébergement des enfants handicapés) doit être évitée sur les sites pollués, notamment s'il s'agit d'anciens sites industriels, et ce, même dans le cas où les calculs de risques démontreraient l'acceptabilité du projet (cf. circulaire interministérielle du 8 février 2007 relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles).</p> <p>Il convient que la commune considère l'historique de tout site concerné par un projet d'aménagement via une première recherche documentaire (archives, consultations des bases de données, etc.) afin de prendre en compte d'éventuelles pollutions des sols et d'éviter tout impact sur la santé humaine.</p>	<p>Ok - Une carte pourra compléter l'évaluation environnementale sur ce point.</p> <p>La commune prend bonne note de cette remarque.</p>	<p>RP - Tome 2</p> <p>Néant</p>

N°	Remarques	Projet de réponse	Évolutions des pièces du PLU
	<p><i>Les documents du PLU doivent être complétés, pour toutes les zones dont les parcelles peuvent faire l'objet d'un changement d'usage, avec un paragraphe du type : « Une attention particulière doit être apportée aux parcelles et bâtiments lors de changement d'usage, notamment pour un usage futur d'habitation ou d'accueil des populations sensibles. Si l'existence d'une pollution est avérée, il convient de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés par la réalisation d'études adéquates et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées (cf. Note du 19 avril 2017 relative aux sites et sols pollués) ».</i></p>	<p>Ok cette mention sera ajoutée dans les Dispositions Générales dans la rubrique «Protection vis-à-vis des risques et nuisances» qui devient «Protection vis-à-vis des risques, nuisances et pollutions.»</p>	<p>Règlement</p>
<p>3</p>	<p><u>Qualité de l'air</u></p> <p><i>[...] Une attention particulière devra être apportée à la végétalisation des espaces verts afin d'éviter de planter ou de laisser se développer des essences susceptibles de provoquer des réactions allergiques.</i></p>	<p>La commune prend bonne note de cette remarque.</p>	<p>Néant</p>
<p>4</p>	<p><u>Nuisances sonores</u></p> <p><i>Concernant les nuisances sonores, je rappelle que la localisation et l'orientation des nouvelles constructions sont également à envisager à l'échelle d'un secteur. Il s'agit d'éviter les zones de conflits « secteurs bruyants/secteurs calmes », comme l'implantation de logements à proximité de bâtiments ou d'équipements potentiellement bruyants.</i></p>	<p>Il n'y a pas de zones de conflits au regard du positionnement des secteurs d'urbanisation future. Cela sera mentionné dans l'évaluation environnementale.</p> <p>Par ailleurs, il se trouve que les secteurs de bruit fixés par l'arrêté préfectoral de classement portant classement des infrastructures de transports terrestres au titre de la lutte contre le bruit avaient été omis dans les annexes du dossier d'Arrêt. Cela sera ajouté afin de porter cette information à la connaissance des pétitionnaires.</p>	<p>RP Tome 2 RP Tome 1 Annexes</p>
<p>5</p>	<p><u>Offre de soins</u></p> <p><i>Les équipements de santé et l'offre ambulatoire sont détaillés : une maison médicale inaugurée en 2021 (infirmiers, masseur-kinésithérapeute, médecins, ostéopathe, pédiatre), un centre de protection maternelle et infantile, une pharmacie. La commune ne compte pas d'établissement de santé, ni médico-sociaux. Le PADD prévoit de favoriser l'accueil de nouvelles unités au sein de la maison médicale pour diversifier l'offre.</i></p> <p><i>Les évolutions à considérer au regard des besoins à venir (augmentation de la population, vieillissement de la population, etc.) ne sont toutefois pas abordées spécifiquement.</i></p>	<p>Une mention sera ajoutée.</p>	<p>RP Tome 1</p>

CONSEIL RÉGIONAL D'ÎLE-DE-FRANCE

Sans avis - Avec observations

N°	Remarques	Projet de réponse	Évolutions des pièces du PLU
1	<p><u>Consommation d'espace, environnement et développement durable</u></p> <p>[...] Le projet de PLU apporte une attention particulière aux franges urbaines et aux entrées de ville. A noter cependant qu'au titre du Plan vert 2017-2021, la commune est considérée comme carencée en espaces verts et gagnerait à proposer davantage d'espaces verts ouverts aux habitants.</p>	<p>C'est pour cela que l'OAP 2 prévoit l'aménagement d'un nouvel espace vert public qui sera ouvert à tous.</p> <p>Par ailleurs, et hors OAP, la commune travaille au réaménagement de la place des Tilleuls, dont l'absence de qualité et d'usages avait été pointé au diagnostic. La nouvelle place proposera un espace vert complètement réaménagé.</p>	Néant
2	<p><u>Contribuer à l'effort régional de construction de logements</u></p> <p>L'OAP1, La Fosse Hersent (opération déjà engagée) comprend un programme de logements (159) en zone 1 AU avec une densité de 40 lg/ha et (ou dont) comprendre 25% de logements sociaux. Même si la densité attendue laisse penser à du logement individuel, il n'y a aucune information sur la nature des logements produits. Il est donc difficile de juger de la bonne adéquation de cette offre avec les besoins de la commune.</p> <p>Il faudra porter une attention particulière à l'aménagement des franges de l'opération, surtout en bordure de zone agricole au sud de l'opération. A noter cependant la volonté de la commune de réaliser une «couture» entre cette opération et le tissu urbain existant, initialement jugé trop éloigné de l'urbain constitué.</p> <p>Le projet de la commune annonce la réalisation de 50% des futurs logements dans le tissu urbain existant. Il s'avère que l'ensemble des OAP annonce 330 logements sur les 530/550 prévus. Il est par ailleurs annoncé de 68 à 78 logements dans le diffus. Sauf à considérer que l'OAP 4 se trouve dans le bourg existant et prévoit 119 logements, la démonstration n'est pas évidente.</p> <p>Par ailleurs le taux de logements sociaux n'est pas renseigné.</p>	<p>Le projet est mixte, il comprend les logements des gendarmes, des maisons individuelles sur terrains libres, des maisons de ville et du logement intermédiaire. Il permet donc de répondre à une diversité de parcours résidentiels et de profils familiaux comme le préconise le PADD. Cela sera ajouté dans l'OAP et ses justifications.</p> <p>Oui, c'est le cas, l'OAP 4 de la Cour aux Blés est située en plein coeur de bourg. Il faut aussi compter le renouvellement naturel du tissu estimé entre 13 et 16 logements. Ce point sera mieux explicité.</p> <p>Le projet prévoit la création de 129 logements sociaux (tableau p. 21 du RP Tome 2).</p>	OAP RP Tome 2

CHAMBRE D'AGRICULTURE

Avis réservé

N°	Remarques	Projet de réponse	Évolutions des pièces du PLU
1	<p><i>Le projet de PLU retient un parti d'aménagement favorable à la densification des espaces bâtis et de la future zone IAU. Cependant, nous constatons que ce projet acte l'extension urbaine sur les terres agricoles, dans le cadre du projet d'aménagement situé le long de la RD 317, à vocation économique (zone IAUX). Même si nous constatons une réduction importante en surface de cette zone par rapport au précédent PLU, nous déplorons que ce projet ne prenne pas suffisamment en compte les possibilités de mutualisation à l'échelle intercommunale.</i></p>	<p>Le projet de révision de PLU n'a fait que acter un projet qui a déjà été validé sous le régime du précédent PLU et qui est d'ores et déjà en construction (les logements sont actuellement en cours de finalisation, les travaux de la gendarmerie et de la partie économique devraient commencer sous peu).</p>	Néant
2	<p><i>En ce qui concerne le zonage, nous observons qu'une partie des terres valorisées par l'agriculture a été classée en zone « Ace » (Agricole de corridor écologique). Nous tenons à rappeler que l'activité agricole participe au maintien des « continuités écologiques». Aussi, il ne nous semble absolument pas nécessaire de créer un zonage agricole spécifique « Ace » sur une grande partie des terres agricoles puisque les terres valorisées par l'agriculture sont par nature des secteurs ayant une forte « valeur biologique». Dès lors, les terres valorisées par l'agriculture devraient être classées en zone agricole « A » sans créer de zonage spécifique.</i></p>	<p>La création d'un secteur Ace répond à une demande du PNR Oise-Pays de France lors d'une réunion d'association es Personnes Publiques Associées. Elle vise à répondre à l'affichage et à la préservation des corridors écologiques à l'échelle de son territoire. En l'occurrence, la zone Ace de Surveilliers vient créer une continuité avec celle de sa voisin de La Chapelle-en-Serval.</p> <p>Il faut en outre rappeler que ce classement ne remet absolument pas en question la culture des terres visées par ce classement.</p>	Néant
3	<p>Nous demandons à ce que les accès et les circulations agricoles sur les secteurs d'extension urbaine « IAU » et « IAU1 » soient pleinement pris en compte dans le cadre des différents aménagements projetés ce qui, à priori, ne semble pas être le cas au sein des différentes OAP sur le secteur. De même, la création d'une zone « Nj » en bordure des futures constructions ne prend pas en compte la problématique de l'accès et des circulations agricoles.</p> <p>De plus, nous estimons que cette « frange paysagère » doit être réalisée sur les futures zones « IAU » et « IAU 1 » plutôt que de prélever à nouveau des terres agricoles.</p>	<p>Sur les accès, ils sont inchangés. Il se font et se feront par le Sud (au niveau de l'échangeur RD16/RD317) et non par le Nord, où les projets d'extension et la zone urbaine sont concentrés (cela sera mentionné au RP). Au cours des travaux de révision du PLU et dans le cadre de la concertation, l'agriculteur concerné a été interrogé sur ce point. La municipalité travaille d'ailleurs avec lui pour permettre l'implantation d'un point de vente directe en bordure de la RD317 afin de promouvoir l'activité agricole locale.</p> <p>En ce qui concerne la zone Nj, elle ne peut être située sur la zone AU, celle-ci étant déjà en cours de construction. Il faut également rappeler que la zone Agricole dans ce quart sud-ouest a été agrandie par rapport au PLU précédent, plus de 4ha ayant été réinscrits en zone agricole. S'il ne s'agit plus de zone agricole de grande culture, la zone Nj reste un secteur agro-naturel, non urbanisé et dédié à la culture et au bien manger.</p>	RP Tome 2

N°	Remarques	Projet de réponse	Évolutions des pièces du PLU
4	<p><i>En ce qui concerne le règlement écrit de la zone agricole, les modifications suivantes doivent être apportées :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>L'article 2.1.1 fixe une distance minimale de 5 mètres relative à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. Cette distance pourrait être réduite, ou ne pas être réglementée.</i> • <i>L'article 2.1.2 fixe la hauteur maximale des bâtiments au point le plus haut à 11 m. Nous recommandons une hauteur de 12 m.</i> • <i>A l'article 2.3.2, concernant les plantations, nous attirons votre attention sur le fait que certaines dispositions ne sont pas adaptées à l'activité agricole qui a besoin d'espace à proximité immédiate des bâtiments, notamment pour la circulation des engins agricoles.</i> • <i>Les règles concernant les « parcs de stationnement » ne sont pas pertinentes en zone « A ».</i> • <i>De même, certaines dispositions de l'article 2.4 ne semblent pas appropriées pour la zone « A ».</i> 	<ul style="list-style-type: none"> • Non. Les 5m permettent d'assurer une marge de recul suffisante au regard de la hauteur permise des bâtiments, d'autant que la commune accepte la requête suivante de porter à 12m la hauteur maximale autorisée pour les bâtiments agricoles. • Ok pour 12m. • La règle n'est en rien contraignante elle vise seulement à permettre un accompagnement paysager des bâtiments agricoles. Leur implantation, qui n'est pas réglementée par le PLU, doit être bien entendu réfléchi au regard des circulations des engins. • Oui à corriger. Il sera cependant précisé que «Les espaces de stationnement liés aux activités recevant du public doivent être plantés.» • Les dispositions restent suffisamment générales pour s'appliquer à toutes les zones. Notamment parce que la zone A peut aussi recevoir des activités recevant du public (point de vente...). 	Règlement

CONSEIL DÉPARTEMENTAL DU VAL D'OISE

(Courrier arrivé hors délai) Sans avis - Avec observations

N°	Remarques	Projet de réponse	Évolutions des pièces du PLU
1	<p>L'OAP mobilité prend bien en compte la problématique de trafic à l'échelle de toute la commune. Elle comporte cependant (p.26) une incohérence avec l'OAP 2 (p.16), au niveau du nouveau tracé en jonction avec la RD922. Il est identifié comme desserte routière à créer (OAP 2) ou comme itinéraire cyclable à créer (OAP Mobilité). S'il s'agit d'une liaison routière, les reports de trafic devront être définis par avance, afin de trouver la meilleure connexion sur la RD922.</p>	<p>Oui en effet, il s'agit d'un itinéraire à créer à la fois routier et à la fois cyclable. Pour ce qui est de la portion routière et de la connexion avec le quartier de la Fosse Hersent, la commune sera vigilante en effet à ce qu'il n'y ai pas de report. Elle réfléchit à la mise en place d'un sens unique ou d'autres solutions permettant à cette voie de garder son caractère de desserte résidentielle et non pas de devenir une voie de délestage. Il est bien précisé dans l'OAP que « un accès secondaire ou une ouverture ponctuelle (selon les heures par exemple) pourra être créé par le quartier de la Fosse-Hersent ». Il s'agit donc d'une voie qui vise à créer un lien et à désenclaver le quartier de la Fosse-Hersent tout en gardant un caractère résidentiel et à assurer la tranquillité du secteur. La municipalité sera particulièrement vigilante à ce que la voie comporte les aménagements appropriés afin de garantir une vitesse limitée au sein des zones.</p>	OAP
2	<p>En matière de ruissellement, les zones de l'OAP n°1 (p.14) et l'OAP n°2 (p.16) sont dans un secteur identifié à fort risque, en raison de la pente et de la podologie. Il serait utile d'identifier les axes de ruissellement sur les schémas des OAP, afin que les projets tiennent compte de ce risque et apporte les mesures de protection adaptées.</p>	<p>Le secteur visé par l'OAP n°1 est déjà en cours d'aménagement et ce risque a donc déjà été pris en compte. Pour l'OAP n°2, à ce stade, les axes de ruissellements n'ont pas été spécifiquement (à l'échelle du terrain d'assiette de l'opération) étudié. Ils le seront lors du projet d'aménagement du secteur.</p>	Néant.
3	<p>En matière d'archéologie, il faudra être vigilant si les parcelles agricoles mitoyennes devaient être aménagées sur les OAP 2 et OAP 3. Suite à un diagnostic d'archéologie préventive, il a été découvert un nombre important de vestiges témoignant de la présence humaine à la « Fosse Hersent ». Il est à ce jour très difficile de se faire une idée précise du type d'occupation.</p>	<p>La commune prend bonne note de cette remarque et restera vigilante sur le sujet.</p>	Néant
4	<p>Afin d'enrichir le rapport de présentation, vous trouverez en pièces jointes des informations historiques sur votre commune.</p> <p>De plus, afin de compléter la partie mobilité du rapport de présentation, vous trouverez une carte sur la liaison des RD9 et RD10 prévue sur la commune de Marly-la-Ville. Ce projet ne modifiera pas le PLU de Survilliers.</p>	<p>Les informations sur l'archéologie seront ajoutées au rapport de présentation.</p>	RP Tome 1

+ 2. Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale

Dans les tableaux des pages suivantes, seules les recommandations sont reportées, analysées et suivies d'une réponse de la collectivité. Il est donc nécessaire de lire le courrier dans son intégralité pour appréhender au mieux l'avis complet de la MRAe.

N°	Recommandations	Projet de réponse	Évolutions des pièces du PLU
1	<p><u>Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale</u></p> <p>La MRAe recommande de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • doter les indicateurs de suivi de valeurs cibles et prévoir des mesures correctrices à mettre en œuvre le cas échéant ; • préciser l'état initial des espaces naturels et agricoles sur les secteurs concernés par les projets opérationnels, en cours ou envisagés, et autorisés par le projet de PLU révisé ; • décrire les impacts potentiels de ces projets : surface imperméabilisée, impacts sur les habitats naturels, la faune et la flore, fragmentation de l'activité agricole ; • proposer une carte superposant les sites BASIAS et BASOL et les futurs secteurs d'aménagement, en précisant si des études ou des travaux de dépollution sont envisagés le cas échéant. 	<ul style="list-style-type: none"> • Oui le tableau sera complété • L'état initial de chaque site est détaillé dans la partie justificative des OAP. • Ok l'évaluation environnementale sera complété en ce sens avec les données disponibles. • Oui à compléter 	RP Tome 2 (EE)
2	<p><u>Justification des choix retenus et solutions alternatives</u></p> <p>La MRAe recommande de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • justifier et étayer le choix d'une progression très importante du besoin de logements sur la commune au regard de la décennie précédente ; • présenter les scénarios alternatifs et expliquer pourquoi ils n'ont pas été retenus ; • expliquer comment la mobilisation du potentiel de densification évaluée à 28 285m² sera mobilisée pour éviter la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers ; • justifier les implantations des OAP. 	<p>Le rapport de présentation pourra être complété au regard des remarques ci-contre.</p> <p>Cependant, il apparaît utile de rappeler que le document détaillé déjà, notamment en p. 14 du RP Tome 2, ou encore le tableau p.21, que la plupart des projets et donc du potentiel de logements et démographique ne sont pas un choix du présent PLU mais une résultante du document précédemment en vigueur.</p> <p>La mobilisation du potentiel de densification de la zone urbaine a également été évalué en p.17 du rapport.</p>	RP Tome 2

N°	Recommandations	Projet de réponse	Évolutions des pièces du PLU
3	<p>Espaces agricoles et naturels</p> <p><i>La MRAe recommande de justifier, voire de reconsidérer le choix d'une ouverture à l'urbanisation générant une consommation d'espaces agricoles et naturels qui ne s'inscrit pas dans un objectif de modération de cette consommation et donc dans la trajectoire de l'objectif national du « zéro artificialisation nette ».</i></p>	<p>Les choix opérés par la commune sont justifiés tout au long du Tome 2 du rapport de présentation. Le classement de certaines zones, en particulier de la Fosse Hersent, pour laquelle la MRAe dans son courrier « <i>considère que cette révision de PLU aurait dû être l'occasion de s'interroger sur l'OAP 1 La Fosse Hersent qui crée une enclave, et de l'adapter si possible pour éviter ou réduire cet enclavement.</i> », mériterait probablement d'être mieux explicité car le projet était validé et débutait les travaux de construction tandis que le présent projet de révision était réalisé. Il n'y avait donc pas d'autres choix que de faire avec ce projet tel qu'il a été validé et c'est pourquoi, pour réduire l'enclavement qui n'avait pas initialement été pris en compte, le présent projet intègre une petite extension du tissu urbain visant à raccrocher cet espace au reste du village.</p> <p>Quant à l'objectif du « zéro artificialisation nette », il reste aujourd'hui une trajectoire qui n'est pas directement applicable à un projet communal. La commune respecte les dispositions du SCOT et du SDRIF, documents de référence à ce jour en matière de consommation foncière.</p> <p>Le présent PLU consomme 11ha (et non 13,96ha comme mentionné dans le courrier) d'espaces agricoles et naturels, dont 8,6ha sont imputables au seul projet de la Fosse Hersent sur lequel le PLU n'a pu revenir puisqu'il avait été validé, comme cela a été rappelé précédemment, sous le régime du PLU précédent. La consommation imputable au présent projet s'élève donc à moins de 4ha, ce qui reste très modéré pour une commune de la taille de Survilliers et portant des enjeux d'accueil de logements au regard de sa proximité avec une gare.</p> <p>Seul la zone 2AU vise un projet dont on pourrait dire qu'il consomme de l'espace. Cependant, il s'agit d'un projet à vocation agricole afin de répondre aux enjeux actuels d'agriculture périurbaine et de développement des circuits courts. C'est un projet qui tient à cœur à la municipalité et qui répond à une véritable préoccupation environnementale. La commune est cependant parfaitement conscience que ce projet doit encore être mûri et travaillé et que s'il ne l'est pas dans les 6 ans à venir, la zone ne sera plus urbanisable et gardera son caractère agro-naturel (rappelons aujourd'hui qu'il s'agit d'une friche).</p>	Néant

N°	Recommandations	Projet de réponse	Évolutions des pièces du PLU
4	<p><i>Déplacements et pollutions associées</i></p> <p><i>La MRA recommande d'évaluer le trafic routier généré par le développement urbain de la commune d'ici 2030, ainsi que les pollutions associées (quantité d'émissions atmosphériques et de bruit supplémentaires générés sur les principales voies concernées), au même titre que celles auxquelles seront exposées les populations nouvelles et d'approfondir la démarche d'évitement et de réduction de ces pollutions.</i></p>	<p>La commune a elle seule ne peut pas évaluer l'augmentation du trafic sur son territoire, d'autant qu'elle supporte un trafic de transit très important provenant des communes voisines qui rejoignent l'A1. Il est évident que le trafic routier va augmenter mais on ne connaît pas non plus à ce jour l'impact qu'aura l'arrivée de la liaison Roissy-Picardie sur le territoire. Ce type de thématique ne peut être réalisé qu'à la seule échelle communale.</p> <p>Quant à la gestion des nuisances, la municipalité souhaiterait déjà, comme elle l'a inscrit dans son PADD, que soit terminé le mur anti-bruit en bordure de l'A1.</p> <p>La commune met tout en œuvre (développement des pistes cyclables, amélioration des principales voies de la commune pour diminuer la vitesse des véhicules et sécuriser les piétons...) afin de diminuer l'impact du trafic routier, des pollutions et nuisances associées. Cela sera rappelé dans l'évaluation environnementale.</p>	RP Tome 2 (EE)

+ 3. Bilan de l'enquête publique

INTRODUCTION

Dans les tableaux des pages suivantes, seules une partie du rapport d'enquête publique est reprise, celle liée à l'analyse des observations.

Le tableau ci-après reprend le classement effectué par le commissaire-enquêteur.

Le rapport complet de l'enquête publique ainsi que les annexes sont à disposition du public.

N°	Observations	Réponse de la commune au PV de synthèse & avis du commissaire-enquêteur	Avis définitif de la commune & évolutions des pièces du PLU
1	<p>Thème 1 : concerne l'OAP 6 dite « mobilité »</p> <p><i>La commune souhaite réaliser le prolongement d'une voie de desserte des entrepôts du parc d'activités de la Porte des Champs jusqu'à la rue Charles Gabel, afin de permettre la liaison entre la RD 16 et la Rue de la Gare en «court-circuitant» la RD 317 et le rond-point entre Fosses et Surveilliers ; l'objectif est de délester l'artère Rue du Houx/Rue de la Gare, souvent saturée.</i></p> <p>Avis du public :</p> <p><i>La petite rue Charles Gabel (en sens unique et en forme de U) est étroite et débouche sur la rue du Houx/rue de la Gare par un passage rétréci qui interdit le passage de véhicules encombrants et rend dangereux l'accès à cette artère déjà très chargée ; elle se termine par un stop et un miroir a dû être installé en face pour faciliter le franchissement ; un riverain signale que le poteau situé au niveau de l'intersection est fréquemment arraché par des camions (livraisons, poubelles ...) ; de plus cette petite rue est encombrée par du stationnement de riverains et elle supporte déjà le nouveau flux de véhicules des résidents de l'impasse Georges Leroy ; par ailleurs ce projet de nouvelle voie viendrait se raccorder au niveau des garages situés en bout de rue, ce qui n'en faciliterait pas l'accès.</i></p> <p><i>Pour toutes ces raisons, un afflux supplémentaire de véhicules, venus en délestage de la RD 16, créerait un engorgement de la Rue Charles Gabel impossible à maîtriser et accroîtrait la pollution de l'air et les nuisances sonores dans ce quartier calme en raison de son retrait.</i></p>	<p>Réponse de la commune</p> <p>L'OAP mobilité mise en place dans le cadre du nouveau PLU cherche notamment à répondre aux demandes des Survillois qui ont fait remonter leurs inquiétudes quant aux difficultés de circulation sur la commune et en particulier la saturation du carrefour de la Bergerie. Elle fait donc état des réflexions et des recherches sur les alternatives à ce passage aujourd'hui quasi-obligé. Néanmoins, en ce qui concerne la rue Charles Gabel et la connexion inscrite dans l'OAP avec le projet «Porte des Champs», il était évident pour la municipalité que l'étroitesse de la voie ne permettrait pas un trafic dense. Ce n'était d'ailleurs pas non plus une volonté de changer le fonctionnement actuel en sens unique mais de le maintenir et de permettre éventuellement la création d'une voie alternative, utilisable par les riverains, pour dégager le carrefour de la bergerie.</p> <p>Cependant, au regard des nombreuses remarques et en l'état actuel de la réflexion, la continuité routière entre la RD16 et la rue Charles Gabel sera supprimée. Seule la liaison vélo sera maintenue. La voie actuellement matérialisée par un pointillé bleu sur le plan de l'OAP mobilité servira uniquement à la desserte de la zone 2AU, dans le cas où celle-ci serait ouverte à l'urbanisation. L'OAP sera modifiée en ce sens.</p> <p>Avis du commissaire-enquêteur</p> <p>Le Commissaire-Enquêteur prend acte de la décision de la commune de supprimer la continuité routière et de ne maintenir qu'une liaison douce.</p>	<p>Avis définitif de la commune</p> <p>En complément de la modification des OAP, la suppression de la continuité routière avec la rue Charles Gabel entraîne également la suppression de l'emplacement réservé n°9 initialement prévu pour l'acquisition des garages afin de faire passer la voie. Les emplacements réservés suivants sont renumérotés en conséquence.</p> <p>Évolutions des pièces</p> <p>OAP RP Tome 2 Liste ER</p>

N°	Observations	Réponse de la commune au PV de synthèse & avis du commissaire-enquêteur	Avis définitif de la commune & évolutions des pièces du PLU
2	<p>Thème 2: concerne l'OAP 2 « liaison Fosse Hersent-Rue de la Gare »</p> <p><i>Le quartier de la Fosse-Hersent, est destiné à accueillir la nouvelle gendarmerie et un ensemble de terrains à lotir, déjà partiellement construits, sur sa partie arrière ; 159 logements y sont prévus. Il serait desservi par un accès principal situé sur la RD 317, à côté de l'entrée de la nouvelle gendarmerie.</i></p> <p><i>A l'arrière de ce quartier, la commune souhaite aménager une zone mixant des habitations (23 logements attendus) et des aménagements de loisirs et de convivialité (aire de jeux, jardins potagers ...) dont l'accès principal se ferait par la Rue de la Gare au niveau de la crèche municipale actuelle.</i></p> <p><i>Mais la commune précise aussi dans cette OAP 2, qu'à terme un accès secondaire ou une ouverture ponctuelle pourront être créés par le quartier de la Fosse Hersent, réalisant ainsi une interconnexion entre la RD317 et la Rue de la Gare, à travers les lotissements.</i></p> <p>Avis du public :</p> <p><i>Plusieurs nouveaux acquéreurs de terrains situés sur la partie arrière de la Fosse-Hersent s'opposent à la création de la liaison avec l'OAP 2 en justifiant leur position par :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>La crainte de l'arrivée de flux de véhicules en délestage de la RD317 vers le centre de Survilliers</i> - <i>La rupture de la promesse d'un quartier calme et sécuritaire pour les enfants, ce qui avait motivé leur achat ; au moment de la signature des actes notariés, rien n'indiquait, au titre du PLU actuel, qu'une nouvelle voie verrait le jour.</i> - <i>L'introduction de nuisances sonores et de pollutions de l'air dans ce qui devrait être une enclave paisible</i> - <i>Le risque d'une moins-value à la revente des biens</i> <p><i>Certains avis ne s'opposeraient pas à la liaison entre les deux secteurs mais seulement si elle était réservée aux seuls résidents et dans des conditions particulières (vitesse limitée, filtrage des passages ...);</i></p>	<p>Réponse de la commune</p> <p>Les types de logements qui seront réalisés dans la zone 1AU1 devront rester cohérents avec le tissu actuel du quartier de la rue de la Gare. Le règlement de la zone 1AU1 est d'ailleurs le même que celui du reste du quartier existant, c'est-à-dire UB. Il autorise donc la réalisation de pavillons en rez-de-chaussée et combles d'une hauteur maximale de 10m.</p> <p>En ce qui concerne la circulation, la commune réfléchit à la mise en place d'un sens unique ou d'autres solutions permettant à cette voie de garder son caractère de desserte résidentielle et non pas de devenir une voie de délestage. Par ailleurs, il a bien été précisé dans l'OAP que « un accès secondaire ou une ouverture ponctuelle (selon les heures par exemple) pourra être créé par le quartier de la Fosse-Hersent ». Il s'agit donc d'une voie qui vise à créer un lien et à désenclaver le quartier de la Fosse-Hersent tout en gardant un caractère résidentiel et à assurer la tranquillité du secteur. La municipalité sera particulièrement vigilante à ce que la voie comporte les aménagements appropriés afin de garantir une vitesse limitée au sein des zones.</p> <p>Avis du commissaire-enquêteur</p> <p>Le Commissaire-Enquêteur prend acte de la réponse mais suggère que les résidents du quartier soient associés à la réflexion de la commune.</p>	<p>Avis définitif de la commune</p> <p>Idem PV de synthèse. La commune prend bonne note de l'avis du commissaire-enquêteur.</p> <p>Évolutions des pièces</p> <p>Néant</p>

N°	Observations	Réponse de la commune au PV de synthèse & avis du commissaire-enquêteur	Avis définitif de la commune & évolutions des pièces du PLU
	<p><i>d'autres suggèrent de créer un groupe de réflexion entre les habitants du quartier et la commune pour trouver des solutions de compromis.</i></p> <p><i>Des interrogations s'expriment également sur la nécessité de créer la nouvelle zone 1AU1 de l'OAP 2 et le type d'habitat (et la réglementation associée) qui y prévaudra.</i></p> <p><i>Enfin l'emplacement de l'aire de jeux pour enfants en bordure des habitations est contestée pour des raisons de bruit et de nuisances ; d'aucuns préféreraient qu'elle soit déplacée vers les jardins potagers prévus le long des terres agricoles.</i></p>		
3	<p>Thème 3 : concerne l'aménagement du quartier Chemin des Essarts - Impasse du parc</p> <p><i>Un collectif de 10 résidents s'interroge sur un projet de construction prévu dans leur quartier au motif qu'il ne respecterait pas les orientations du PADD en matière de préservation d'espaces boisés et de protection d'arbres classés comme « remarquables » au titre du patrimoine de la commune et qu'il contreviendrait au respect du caractère pavillonnaire de la zone.</i></p> <p><i>Il propose d'accroître la protection d'un ensemble boisé en surplomb du chemin des Essarts afin de participer au caractère végétalisé de la rue et d'assurer la transition entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés.</i></p> <p><i>Il suggère la création d'une nouvelle OAP afin de définir les contours de l'urbanisation du secteur tenant compte de la configuration des accès automobiles et de la préservation du patrimoine (maison bourgeoise repérée et continuité murales inscrites).</i></p>	<p><i>Réponse de la commune</i></p> <p>Sur ce site, la commune a préservé les éléments qu'elle considérait remarquable comme le cèdre bleu au cœur du jardin, la maison de style bourgeois tout en brique ainsi que les murs en pierres situés le long du chemin des Essarts. La création d'une OAP n'est pas apparue pertinente car la commune n'a pas de volonté de densification sur ce secteur de petite taille et privilégie le maintien du caractère pavillonnaire à l'échelle de ce quartier. Cette volonté est traduite notamment par les nouvelles règles mises en place dans le règlement de la zone UB qui visent à assurer des projets, s'ils devaient y en avoir, cohérents en termes de typologie de construction (implantations par rapport aux limites, hauteur...) dans ce secteur. En particulier, les hauteurs doivent rester modérées. En UB, elles sont ainsi limitées à R+c ou R+c avec encuvement soit respectivement 9m ou 10m au faitage maximum.</p> <p><i>Avis du commissaire-enquêteur</i></p> <p>Ce quartier n'est pas intégré dans une OAP ; il n'y a pas de volonté de densification et le nouveau règlement va permettre de veiller à une urbanisation raisonnable concernant la typologie des bâtiments.</p>	<p><i>Avis définitif de la commune</i></p> <p>Idem PV de synthèse.</p> <p><i>Évolutions des pièces</i></p> <p>Néant</p>

N°	Observations	Réponse de la commune au PV de synthèse & avis du commissaire-enquêteur	Avis définitif de la commune & évolutions des pièces du PLU
4	<p>Autres observations</p> <p>Plusieurs remarques pointent la disparition de la Crèche Municipale située Rue de la Gare au droit de l'OAP2 et demandent s'il s'agit d'une suppression pure et simple ou d'un transfert dans un autre lieu ; et où ?</p>	<p><i>Réponse de la commune</i></p> <p>Il n'est pas question que la crèche, en tant que services aux habitants, disparaisse. Il faut rappeler qu'à ce jour, il n'y a aucune décision de prise quant à l'avenir du bâtiment en tant qu'infrastructure et que l'OAP ne donne que des orientations qui doivent ensuite être précisées, voire retravaillées, dans le cadre d'un projet concret. Si le bâtiment actuel n'était pas conservé, ce qui n'est pas le souhait de la municipalité pour le moment, le service serait transféré. Il pourrait trouver sa place au sein d'une nouvelle infrastructure, plus moderne, plus fonctionnelle et mieux adaptée aux besoins des enfants comme du personnel. A ce jour, la commune n'est pas en mesure de financer un tel équipement. Néanmoins, le PLU est un document de prospective sur les 10 prochaines années et il se doit d'anticiper de telles évolutions.</p> <p><i>Avis du commissaire-enquêteur</i></p> <p>Sans commentaire</p>	<p><i>Avis définitif de la commune</i></p> <p>Idem PV de synthèse.</p> <p><i>Évolutions des pièces</i></p> <p>Néant</p>
5	<p>Autres observations</p> <p>Concernant l'aménagement de l'OAP 4, dite « La Cour aux Blés », une observation souligne une incohérence apparente entre les objectifs de désenclavement, d'attractivité et de création de logements et de surfaces commerciales, d'une part et la disposition des bâtiments (commerces en ligne étroite sur front de rue, manque d'ouverture sur le reste de la ville, stationnement inadapté, orientation des façades nord/sud) ainsi que le règlement attaché à ce secteur (hauteurs, gabarits autorisés), d'autre part. Avec ce cadre réglementaire imposé, les logements attendus ne pourraient être que des studios et les commerces n'auraient pas l'attractivité nécessaire.</p> <p>La question posée est de savoir s'il faut conserver le cadre imposé en réduisant les objectifs attendus de cette OAP ou maintenir les objectifs et revoir son aménagement ?</p>	<p><i>Réponse de la commune</i></p> <p>Le cadre réglementaire proposé permet la réalisation d'un large panel de logements et non pas seulement des studios. D'ailleurs, le PLU de Survilliers ne réglemente pas la typologie de logements qui sera réalisée dans la zone laissant une grande liberté au promoteur pour proposer un projet mixte. Quant à la disposition des bâtiments, elle est en partie dictée par les demandes de l'Architecte des Bâtiments de France qui veille ici au maintien d'une architecture et d'une implantation traditionnelle et historique.</p> <p>Rappelons enfin que l'OAP ne s'impose pas dans un caractère de conformité mais bien de compatibilité laissant une marge de manœuvre et d'appréciation au pétitionnaire pour son projet. Les gabarits des bâtiments ne sont donc qu'indicatifs.</p> <p><i>Avis du commissaire-enquêteur</i></p> <p>Sans commentaire</p>	<p><i>Avis définitif de la commune</i></p> <p>Idem PV de synthèse.</p> <p><i>Évolutions des pièces</i></p> <p>Néant</p>

N°	Observations	Réponse de la commune au PV de synthèse & avis du commissaire-enquêteur	Avis définitif de la commune & évolutions des pièces du PLU
6	<p>Autres observations</p> <p>Une observation porte sur l'opportunité de déménager le Centre Commercial actuel vers le nouveau quartier de « La Cour aux Blés » et demande si une étude de zone de chalandise a été effectuée pour s'assurer de la viabilité du projet.</p> <p>Par ailleurs, on s'étonne que le projet prévoie d'éloigner la pharmacie du pôle médical pour la rapprocher de la future zone commerciale.</p>	<p><i>Réponse de la commune</i></p> <p>Le centre commercial actuel est complètement obsolète et il ne sera finalement déplacé que de quelques mètres au sein du village... Il ne changera donc pas sa zone de chalandise. Au contraire, les commerces pourront bénéficier d'une meilleure visibilité au niveau du carrefour de la Bergerie qu'à l'extrémité de la rue de la Liberté qui ne dessert qu'une partie du village (sachant que cette voie est pratiquement une impasse). Les nouveaux commerces seront mieux adaptés et de meilleure qualité que ceux actuels, ce qui sera bénéfique aux commerçants et aux clients. Par ailleurs, des cellules commerciales seront quand même maintenues dans le projet qui viendra en remplacement du centre commercial actuel.</p> <p><i>Avis du commissaire-enquêteur</i></p> <p>Le Commissaire-Enquêteur note qu'il s'agit du déplacement d'une activité commerciale dans un autre secteur en cours d'urbanisation mais que la possibilité de maintien de cellules commerciales à l'emplacement actuel reste ouverte.</p>	<p><i>Avis définitif de la commune</i></p> <p>Idem PV de synthèse.</p> <p><i>Évolutions des pièces</i></p> <p>Néant</p>
7	<p>Autres observations</p> <p>Concernant la modification du règlement de la zone UB en matière de hauteur de bâtiments, une habitante signale que le nouveau règlement interdit toute surélévation créant un R + 1, alors que les maisons alentour en disposent.</p>	<p><i>Réponse de la commune</i></p> <p>Cela dépend de la surélévation que l'administrée souhaite réaliser. Si sa maison est un RDC+comble, elle peut éventuellement rehausser la toiture pour réaliser un encuvement et gagner en hauteur, dans la limite du gabarit inscrit au règlement (10m au faitage pour un R+c avec encuvement).</p> <p><i>Avis du commissaire-enquêteur</i></p> <p>Sans commentaire</p>	<p><i>Avis définitif de la commune</i></p> <p>Idem PV de synthèse.</p> <p><i>Évolutions des pièces</i></p> <p>Néant</p>

CONCLUSIONS MOTIVÉES DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Avis favorable au projet de révision N°1 du PLU de Survilliers et je formule les deux recommandations suivantes :

- Faire réaliser en liaison avec les communes avoisinantes concernées (ou via la CARPF), une étude du trafic routier existant et à venir, afin de dégager des solutions à intégrer dans l'OAP mobilités
- En déclinaison du point précédent, associer les résidents concernés à la réflexion de la commune sur les liaisons intra et inter OAP1 et 2.

