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

Mosaïque Urbaine

+

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 la révision n°1 du PLU

La Maire,
Adeline ROLDAO-MARTINS

A. ROLDAO-MARTINS

SURVILLIERS

LISTE DES PIÈCES

1 | Rapport de présentation

1a - Tome 1 // Diagnostic et enjeux

1b - Tome 2 // Le projet de territoire : objectifs, justifications et évaluation environnementale

2 | PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables)

3 | OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation)

4 | Zonage (règlement graphique)

4a – Territoire - 1/5000ème

4b – Zone urbaine - 1/2000ème

5 | Règlement

5 - Règlement générales des zones

5bis - Annexe au règlement // Les éléments protégés du patrimoine

6 | Annexes

6a - Servitudes d'Utilité Publique

- *6a1 – Notice*
- *6a2 – Plan (1/ 5000ème)*
- *6a3 - PPRt (Rapport de présentation + règlement)*

6b – Annexes sanitaires

- *6b1 – Notice*
- *6b2 – Plan du réseau Assainissement*
- *6b3 – Plan du réseau Eau Potable*

6c - Risques, nuisances et contraintes

- *6c1 – Plan des contraintes du sol et du sous-sol*
- *6c2 - Dossier communal sur les risques majeurs*
- *6c3 - Secteurs affectés par le bruit*

Bilan de la concertation

Documents administratifs

Synthèse des évolutions portées au dossier après Arrêt

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

Mosaïque Urbaine

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

1a

Rapport de présentation

Diagnostic et enjeux

SURVILLIERS

SOMMAIRE

Sommaire 3

Préambule 7

Diagnostic 11

Contexte général 13

Présentation de la commune 15
Quelques mots d'histoire 16
Planification et gouvernance territoriale 18

Structures intercommunales 18
L'aménagement et la planification à l'échelle intercommunale : les documents qui s'imposent au PLU 20

État initial de l'environnement 25

Les caractères du site naturel (milieu physique) 26

Géologie 26
Relief 28
Hydrographie 29

Gestion des ressources naturelles et réseaux 31

Ressource en eau 31
Assainissement 37
Gestion des déchets 42
Climat et énergie 43

Risques, nuisances et pollutions 49

Risques 49
Nuisances et pollutions 54
Servitudes d'utilité publique 57

Biodiversité et milieux naturels 59

Protections et inventaires environnementaux 59
La trame verte et bleue (TVB) 83
Les milieux riches en biodiversité 90

Identité paysagère 92

Inscription paysagère dans le grand territoire 92
Patrimoine paysager 98
Le paysage communal 100
Les entrées de villes 102

Organisation et composantes urbaines 105

Morphologie urbaine 106

Mode de développement de l'urbanisation 108
Patrimoine 109
Patrimoine 111

Le tissu urbain : évolutions des 10 dernières années et ressource foncière actuelle 113
Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers depuis les 10 dernières années 113
Capacité de densification et de mutation des espaces bâtis – Phase 1 : Cartographie et quantification 115
Fonctionnement urbain, cohésion sociale et cadre de vie 119
Équipements et services 119
Centralité et polarité 123
Cadre de vie & ambiances 125
Trame verte urbaine 126
Opération de Revitalisation du Territoire 127
Mobilités et structure urbaine 131
Documents de référence en matière de mobilité 131
Réseau routier 132
Portrait socio-économique du territoire 141
La démographie 142
Dynamiques démographiques supra-communales 142
Portrait de la population communale 143
Le parc de logements 147
L'offre de logements à l'échelle élargie 147
Le parc de logements communal 148
L'économie 154
Contexte économique 154
Profil de la population active 155
Portrait de l'économie locale 157
Enjeux 163

PRÉAMBULE

LE PLAN LOCAL D'URBANISME, ASPECTS GÉNÉRAUX ET OBJECTIFS

La Commune de Survilliers a décidé, par délibération en date du 31 mars 2021, de prescrire la révision de son Plan Local d'Urbanisme approuvé le 5 octobre 2016. Ce document a fait l'objet d'une modification approuvée le 11 avril 2017 et d'une modification simplifiée approuvée le 3 juillet 2021.

Les objectifs poursuivis pour ce PLU sont :

- Préserver un cadre de vie attractif et permettre un développement urbain mesuré,
- Pérenniser les atouts économiques en permettant le maintien des activités économiques,
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti,
- Prendre en compte la sensibilité environnementale, notamment par la protection des éléments boisés et les espaces naturels,
- Faciliter les liaisons douces.

Le PLU est le projet d'aménagement et de développement de territoire à l'échelle locale. C'est un document global, concret et opérationnel, porteur d'un projet urbain.

Il organise l'avenir du territoire en anticipant ses évolutions pour mieux les maîtriser et les coordonner, dans une perspective de développement durable et solidaire.

La démarche doit permettre de créer les conditions pour la mise en place d'un cadre de vie agréable, viable, équitable et donc durable et de répondre aux besoins de la population.

Le PLU exprime les objectifs de la politique communale à travers son projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Document d'urbanisme opposable aux tiers, il est établi dans la perspective d'un développement s'étendant sur environ une dizaine d'années.

Il est adaptable à l'évolution de la commune ; ses dispositions peuvent être modifiées ou révisées afin de prendre en compte les nouveaux objectifs municipaux.

Le PLU trouve son fondement juridique dans les dispositions de l'article L101-2 du Code de l'Urbanisme.

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.»

Le Plan Local d'Urbanisme comprend plusieurs documents distincts :

- Le rapport de présentation rassemble de façon organisée le diagnostic de la commune, les enjeux qui pèsent sur le territoire, la justification du projet retenu ainsi que des grandes lignes du zonage réglementaire,
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) expose les objectifs et définit le plan de développement stratégique de la commune à long terme (10 à 15 ans).
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) veillent à promouvoir un véritable projet urbain à l'échelle d'un ou plusieurs îlot(s), d'un quartier ou de la ville. Elles peuvent également fixer l'échéancier prévisionnel d'urbanisation des zones à urbaniser.
- Le plan de zonage découpe le territoire en zones (urbaine, à urbaniser, agricole, naturelle) et fixe les prescriptions spatiales (emplacements réservés - ER ; espaces boisés classés - EBC...),
- Le règlement fixe les règles d'utilisation du sol dans les différentes zones,
- Les documents techniques annexes concernant notamment :
  - Les annexes sanitaires et réseaux publics,
  - Les servitudes d'utilité publique et contraintes,
  - etc....

Chaque pièce constitutive du PLU apporte des données complémentaires sur la commune et permet de définir un véritable projet à long terme pour la commune. Cependant, seuls le règlement, le plan de zonage et les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont un caractère réglementaire opposable aux tiers. Les informations comprises dans les autres documents sont inscrites à titre informatif.

Le présent rapport de présentation concerne le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Survilliers, lequel couvre l'intégralité du territoire communal.

Les objectifs du présent rapport de présentation sont d'apporter une information générale, de déterminer les éléments atouts et faiblesses de la commune, ainsi que d'expliquer et de justifier les dispositions d'aménagement retenues.

Son contenu est précisé par l'article L151-4 du Code de l'Urbanisme :

« Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

En zone de montagne, ce diagnostic est établi également au regard des besoins en matière de réhabilitation de l'immobilier de loisir et d'unités touristiques nouvelles.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.»

I. Diagnostic

A. Contexte général

PRÉSENTATION DE LA COMMUNE

La commune de Survilliers se situe au Nord de la région Île-de-France et au Nord du département du Val-d'Oise. Elle se trouve en limite de l'Oise, le long de la très fréquentée RD 1017, et à une distance orthodromique d'environ 40 km au nord-nord-est de Paris, soit environ 30 minutes lorsque la circulation est fluide. L'autoroute A1 (Paris-Lille) traverse et borde une partie de la limite Est du territoire.

Survilliers compte quatre communes limitrophes, dont deux sont situées dans le département voisin de l'Oise : La Chapelle-en-Serval (au nord-ouest) et Plailly (à l'Est). Les deux autres sont Saint-Witz (au Sud) et Fosses (au sud-ouest).

La commune se trouve à proximité de pôles dynamiques majeurs, sans toutefois perdre son autonomie. En effet, elle bénéficie des pôles de la capitale et de l'aéroport de Roissy - Charles de Gaulle, mais elle dispose également d'une économie locale représentée par des entreprises en majorité de secteur marchand et propose une diversité d'équipements.

La position de Survilliers lui donne un accès rapide et facilité aux pôles économiques et aux grandes infrastructures de transport de l'agglomération parisienne. Elle rejoint Paris centre par l'A1 et l'ex-RN17, deux axes reliés à la Francilienne. De plus, Survilliers se trouve à moins d'un kilomètre de la gare SNCF de Survilliers-Fosses, desservie par la ligne D du RER reliant Orry-la-Ville / Coye-la-Forêt à Paris Gare du Nord en moins de 30 minutes.

Région | Ile de France

Département | Val-d'Oise

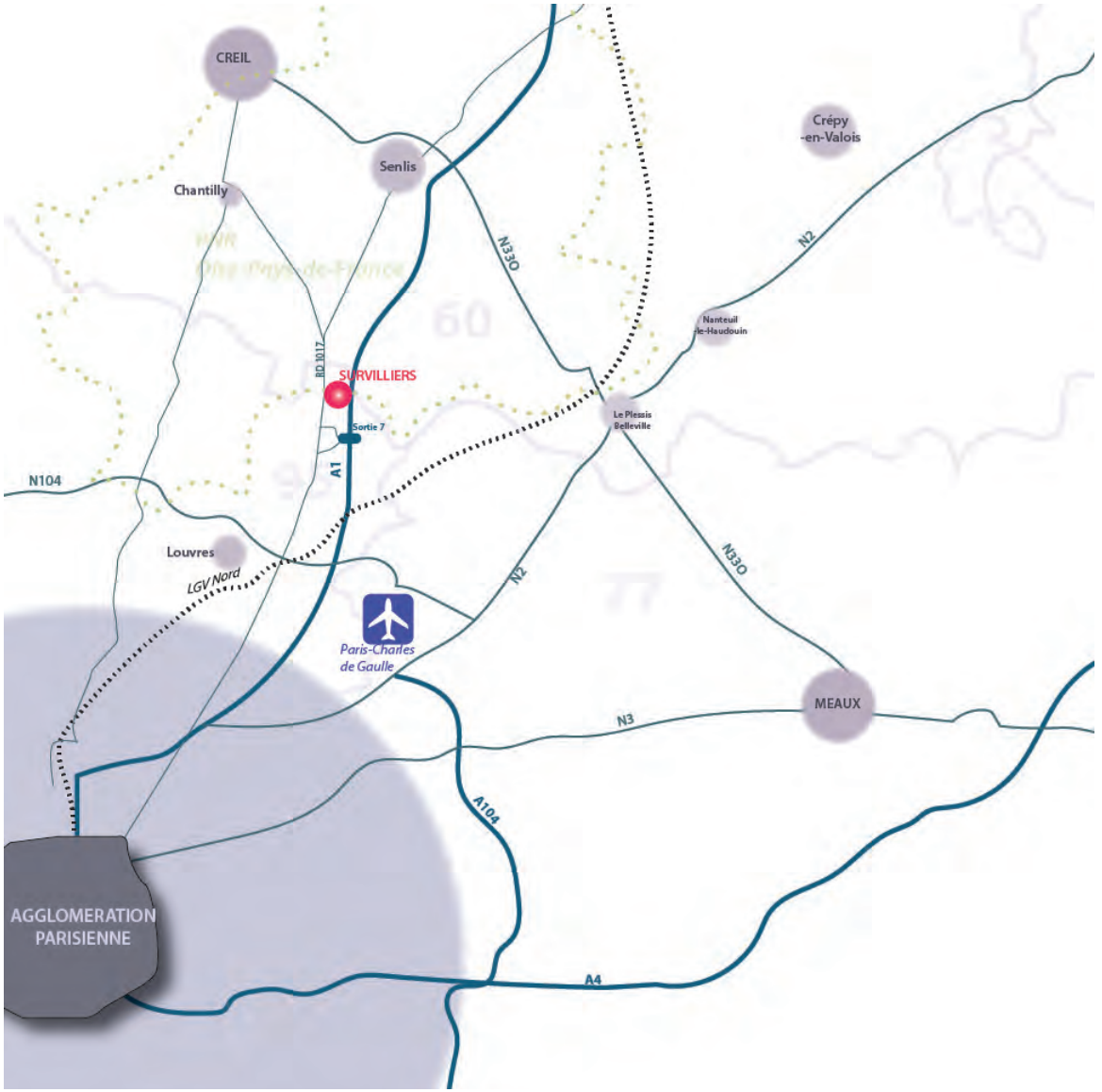
Arrondissement | Sarcelles

Canton | Goussainville

Intercommunalité | Communauté d'agglomération de Roissy-Pays de France

Superficie | 538 ha

Population | 4 198 hab. (2018)



POSITIONNEMENT GÉOGRAPHIQUE DE LA COMMUNE DE SURVILLIERS

QUELQUES MOTS D'HISTOIRE

L'étude du nom de la commune donne les indications suivantes :

- Sur, du germanique sudar, domaine de Sur.
- Villiers, dérivé du latin villare et apparenté au toponyme Villars, Viller, Villers et Willer; indique généralement une fondation gallo-romaine car il évoque la présence d'une villa (vaste domaine rural) à l'emplacement du village actuel.
- Survilliers figure dans l'histoire du XII^{ème} siècle sous les dénominations de Sorviller,
- Sourvillers ou Sorvillari, dont il n'est pas exclu qu'elles soient liées au pays de Serval. Y résida la famille Sorviller. Il ne nous est actuellement pas possible d'établir si le toponyme fut dérivé du patronyme, ou vice versa.

Au sud de Survilliers étaient implantés des moulins, aujourd'hui disparus, et, au nord, une zone d'activité était organisée autour de l'église et de l'ancien château du XII^{ème} siècle.

Les premières mentions documentées de Survilliers datent de 1185 ; le premier seigneur de Sorviller connu est Hubert, mentionné dans un acte de donation en 1152 Survilliers, avec Pontarmé (situé entre Survilliers et Senlis), Brasseuse et Raray (dans l'ouest du Valois), fut l'une des quatre baronnies qui assistaient l'évêque de St-Denis, Suger, dans la mouvance de l'abbaye de St Denis.

Dans le Survilliers du Moyen Âge existait un Hôtel des Charités appartenant à l'abbaye de Saint-Denis, qui se trouvait à l'angle des rues Gaston-Fouliouze (anciennement rue de l'église), et Pasteur (anciennement rue Valaize), donnant avec sa façade sud sur la place du Calvaire. En témoigne toujours un puits médiéval en place sur le terrain d'une maison individuelle. On ne sait pas s'il s'agissait d'un hospice ou d'une simple demeure.

En 1338, Jeanne de Sorviller vivait avec son mari Bernard Les Champs (épelé aussi Leschans selon les sources) ; ce dernier venait d'Orry-la-Ville. Les deux familles alliées possédaient chacune par moitié la seigneurie et la haute justice de Survilliers depuis le 15 décembre 1319.

Aux alentours de 1330, François Cassinel († Paris 23 octobre 1360), employé du trésor du roi Philippe VI de Valois, avait épousé Alips Les Champs, soeur de Bernard, originaire de Plailly. La famille Cassinel s'implanta alors à Survilliers. Elle était originaire de Lucques en Italie et avait émigré au XIII^{ème} siècle ; le grand-père de François était déjà né en France. François Cassinel eut deux enfants qui entrèrent dans l'Histoire : Ferry Cassinel, futur évêque de Lodève, d'Auxerre, de Reims et paire de France, et Biette de Cassinel (épelée aussi Biote, selon les sources) (*1340 – † 1380 ou 1394).

Jehan de Sorviller, dont le père ou grand-père fut le cousin de Biette Cassinel, accéda à la fonction de maître fauconnier de Charles V en 1393, fonction qu'il exerça jusqu'en 1404. On suppose que le rôle des Cassinel à la Cour royale favorisa l'introduction de Jehan dans les sphères du pouvoir.

EXTRAIT DE LA CARTE DE CASSINI

Source : www.geoportail.gouv.fr

EXTRAIT DE LA CARTE DE L'ÉTAT-MAJOR (1820-1866)

Source : www.geoportail.gouv.fr

Les armoiries présumées de Jehan, présentant un sanglier, ont été adoptées par la ville de Survilliers vers la fin du XX^{ème} siècle comme emblème, la commune ne disposant pas de blason héraldique proprement dit. Après Jehan, les traces de la famille de Sorviller se perdent ; ils ne seront plus présents à Survilliers.

Le château féodal, qui appartenait sans doute à la famille Sorviller puisque cette dernière est liée au village par son nom, ne figure plus sur le premier plan cadastral de Survilliers de 1779. Son emplacement est cependant mentionné sur le plan à l'endroit actuellement occupé par l'ancienne mairie de 1889 et de la cour de récréation de l'école Romain Rolland. Par analogie avec le destin du château d'Orville, sur le territoire de la commune voisine de Louvres et à six kilomètres du centre de Survilliers, on peut conclure qu'il fut également détruit pendant la Guerre de Cent Ans, lors de la retraite des troupes d'occupation anglaises progressivement repoussées de Paris à partir de 1435.

Le château de Survilliers disposait d'un réseau de souterrains, qui en partie existe toujours, inaccessible depuis de nombreuses années et sans entretien. Deux tunnels prennent leur origine dans la Cave Tiennot, cave médiévale située sous une auberge (l'Hôtel du Nord aujourd'hui remplacé par une construction moderne), pour déboucher sur la butte de Montmélian (site d'un ancien château féodal près de Saint-Witz) d'une part, et sur la maladrerie Saint-Ladre (située dans l'actuelle zone industrielle de Fosses-Saint-Witz), d'autre part.

Pendant la Révolution, en 1793, l'église est pillée, et les objets de culte sont profanés. Joseph, l'aîné des Bonaparte, et sa femme, Julie Clary, s'installent à Mortefontaine. Le couple prend le nom de comte et comtesse de Survilliers après la Restauration, en souvenir du Consulat. Après leur départ, la famille Clary conserve le domaine jusqu'en 1837. D'abord en ligne, le village s'est modifié au début du XX^{ème} siècle avec un nouvel axe de communication, vers Plailly et Fosses ; la cartoucherie, de son côté, a fait basculer l'économie auparavant exclusivement rurale.

La Grand Rue vue depuis le carrefour

Source : www.wikipedia.org

La Grande-Rue

Source : www.wikipedia.org

PLANIFICATION ET GOUVERNANCE TERRITORIALE

Structures intercommunales

La Communauté d'Agglomération Roissy-Pays de France (CARPF)

La commune de Survilliers fait partie de la Communauté d'Agglomération Roissy-Pays de France.

Elle a été créée par arrêté inter-préfectoral le 9 novembre 2015.

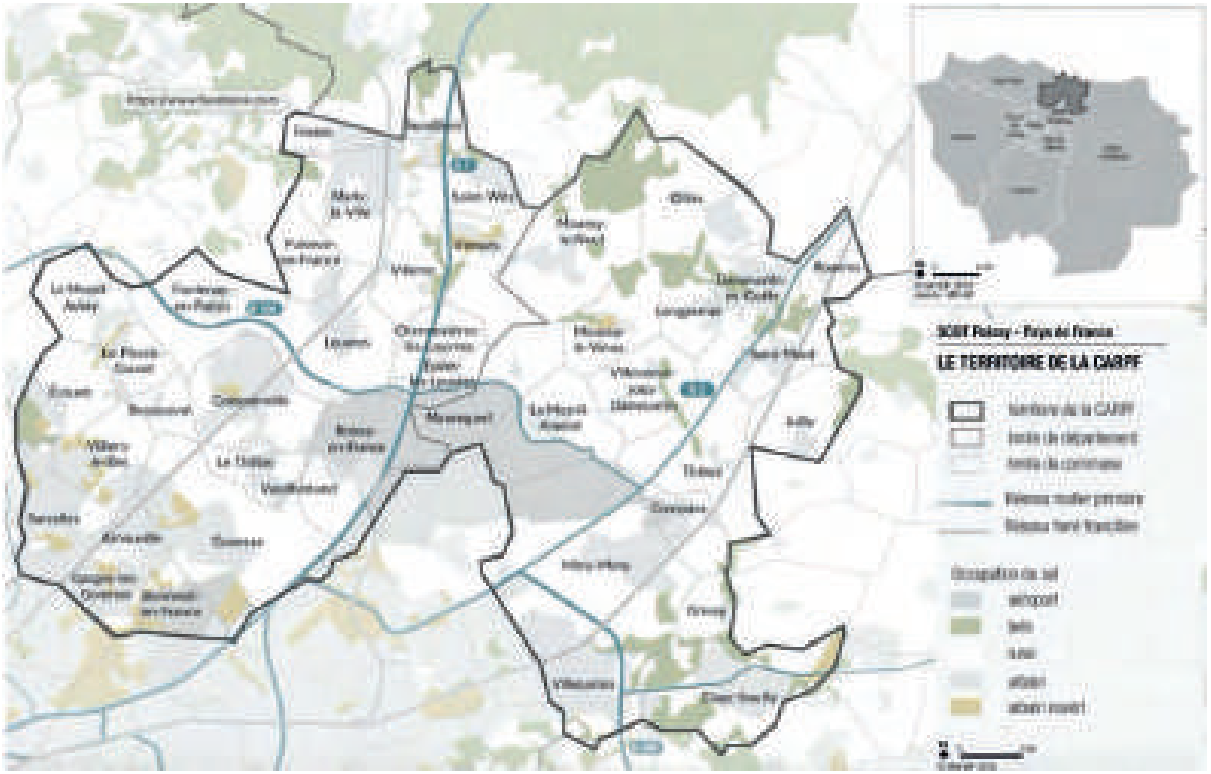
Elle regroupe 42 communes et 350 406 habitants en 2016 sur un territoire de 342km^2. C'est la deuxième agglomération de France par sa population (au 1er Janvier 2017).

Elle est issue de la fusion de la Communauté d'Agglomération Val de France et de la Communauté d'Agglomération Roissy-Pays de France avec une extension du périmètre à dix-sept communes de Seine-et-Marne, répondant ainsi au souci de développer des intercommunalités de taille plus importante et de donner plus de cohérence territoriale au regard des données économiques et démographiques qui caractérisent les espaces péri-urbain et les espaces ruraux et agricoles autour de l'aéroport.

Elle continue à exercer au profit des communes concernées les compétences qui avaient été transférées aux anciennes intercommunalité fusionnées : 7 compétences obligatoires, 4 compétences optionnelles et 10 compétences facultatives.

Ses compétences sont :

- Compétences obligatoires :
  - Développement économique
  - Aménagement de l'espace communautaire (dont mise en place d'un schéma de cohérence territorial ou SCOT)
  - Equilibre social de l'habitat (dont mise en place d'un programme local de l'habitat intercommunal ou PLHi)
  - Politique de la ville
  - Accueil des gens du voyage
  - Collecte et traitement des déchets ménagers et assimilés
  - Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations



TERRITOIRE DE LA CARPF

Source : SCOT Roissy - Pays de France - Tome 2 - 2019

- Compétences optionnelles :
  - Les voiries d'intérêt intercommunautaire
  - Protection et mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie : lutte contre la pollution de l'air, les nuisances sonores, soutien aux actions de maîtrise de la demande d'énergie
  - Équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire
  - Action sociale d'intérêt communautaire
- Compétences facultatives :
  - Assainissement
  - Eau potable
  - Petite enfance
  - Coopération décentralisée
  - Culture et patrimoine
  - Sports
  - Informatique et télécommunication
  - Transport
  - Action sociale (consultations juridiques et sociales)
  - Environnement

Le Parc Naturel Régional Oise-Pays de France

Créé en 2004, le Parc naturel régional Oise- Pays de France est l'un des 48 membres de la Fédération des Parcs naturels régionaux de France.

Il couvre 70 communes, réparties sur deux régions - les Hauts-de-France (ex-Picardie) et l'Île-de-France - et deux Départements, l'Oise et le Val d'Oise.

Le classement d'un territoire en Parc naturel régional est attribué pour 12 ans par le Premier Ministre. Ce classement doit donc faire l'objet tous les 12 ans d'une demande de renouvellement. Le 24 juin 2011, les Régions Picardie et Île-de-France ont délibéré pour prescrire la révision de la Charte du Parc dont la validité expirait en Janvier 2016.

La nouvelle Charte est entrée en vigueur le 18 janvier 2021. Elle s'impose au PLU dans un rapport de compatibilité.

Seule une partie de Survilliers est comprise dans le périmètre du PNR. Il s'agit uniquement des espaces naturels et agricoles situés au nord du territoire communal.

TERRITOIRE DU PNR OISE - PAYS DE FRANCE

Source : parc-oise-paysdefrance.fr

L'aménagement et la planification à l'échelle intercommunale : les documents qui s'imposent au PLU

Les documents qui s'imposent actuellement, dans un rapport de compatibilité, au PLU de la commune de Suvilliers sont :

- Le SCOT de la CARPF,
- Le PLH de la CARPF,
- La charte du PNR.

Le SCOT Roissy - Pays de France

> Le SCoT est un outil stratégique et prospectif qui permet la mise en oeuvre d'une stratégie territoriale à l'échelle d'un « bassin de vie », dans le cadre d'un projet d'aménagement et de développement durables (PADD).
> Il est destiné à servir de cadre de référence pour les différentes politiques sectorielles, notamment celles centrées sur les questions d'organisation de l'espace et d'urbanisme, d'habitat, de mobilité, d'aménagement commercial, d'environnement.... Il en assure la cohérence, tout comme il assure la cohérence des documents sectoriels intercommunaux : plans locaux d'urbanisme intercommunaux (PLUi), programmes locaux de l'habitat (PLH), plans de déplacements urbains (PDU), et des PLU ou des cartes communales établis au niveau communal.

La commune de Survilliers s'inscrit dans le périmètre du SCoT Roissy - Pays de France, approuvé par le conseil communautaire le 19 Décembre 2019.

Un SCoT intégrateur

La loi portant engagement national pour l'environnement (ENE) de 2010 a introduit le principe selon lequel le Plan local d'urbanisme (PLU) doit être compatible avec le SCoT, intégrateur des documents de planification supérieurs (Sdage, Sage, charte PNR…).

La loi Alur de Mars 2014 a renforcé ce rôle et a fait du SCoT le document pivot qui sécurise les relations juridiques. C'est désormais au regard du SCoT que le PLU doit être rendu compatible.

Le SCoT Roissy - Pays de France est compatible avec :

- Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF)
- Le Plan de Déplacements Urbains d'île-de-France (PDUIF)
- Les documents d'aménagement et de gestion des eaux
  - Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie
  - Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)
- Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du bassin Seine-Normandie
- Les Plan d'Expositions au Bruit (PEB) des aéroports Paris-Charles de Gaulle et Paris-Le Bourget.

Ainsi, en étant compatible avec le SCoT Roissy - Pays de France, le PLU de Survilliers sera compatible avec l'ensemble des documents listés ci-contre.

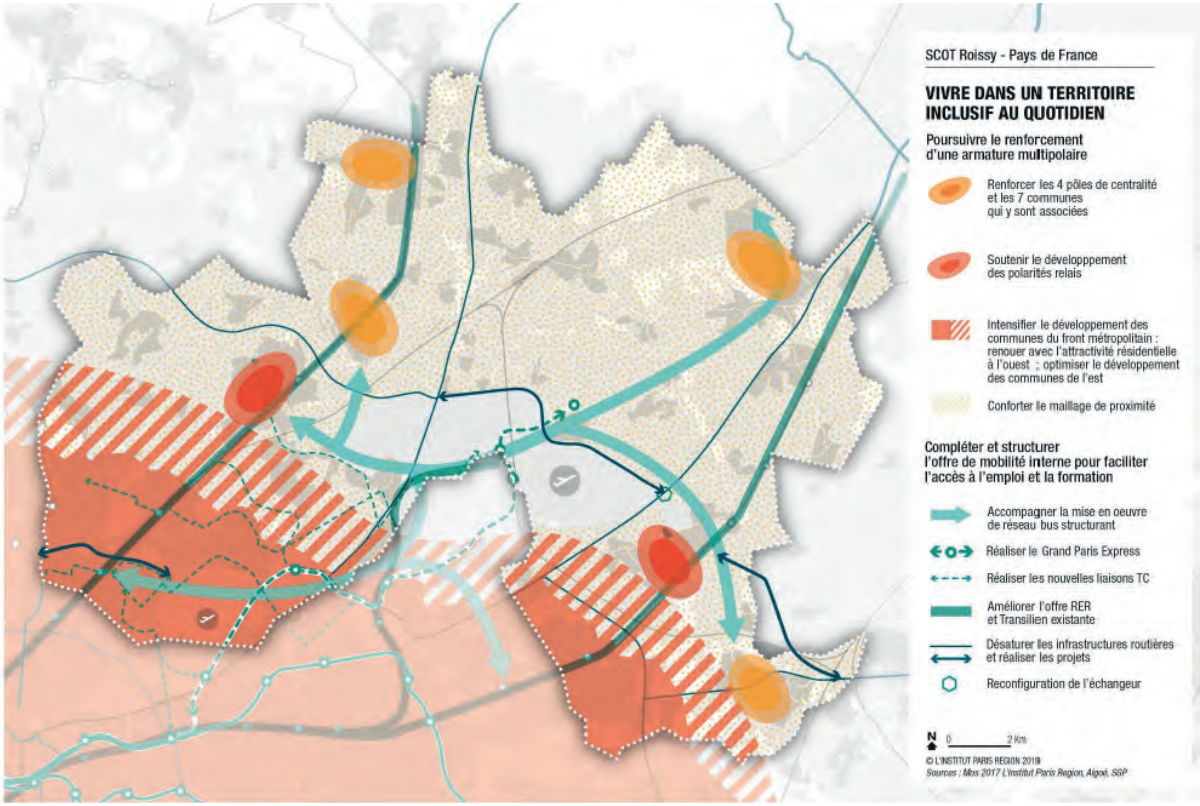
Il a également pris en compte :

- Le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH)
- Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)
- Les Opérations d'Intérêt National (OIN) et programmes d'équipement de l'État, des collectivités territoriales et des établissements et services publics.

Les orientations du SCoT Roissy - Pays de France

Le SCoT Roissy - Pays de France, à travers son PADD, a défini 3 orientations stratégiques, chacune étant déclinées en objectifs.

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



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

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

Saint-Witz dans le SCoT Roissy - Pays de France

La commune de Survilliers est, dans l'organisation territoriale du SCoT, incluse dans :

le "[...] *pôle de centralité de Fosses auquel sont rattachées les communes de Marly-la-Ville,* ***Survilliers*** *et Saint-Witz et pour le pôle de centralité de Dammartin-en-Goële auquel sont rattachées les communes d'Othis, Longperrier et Saint-Mard, le SCoT se fixe pour objectif d'en faire de véritables pôles urbains mixtes et d'affirmer leur rôle de polarisation du développement au sein de l'agglomération dans leur aire d'influence respective, en renforçant l'accueil de logements, d'emplois, de commerces et de services, et en particulier de services publics de proximité.*"

Le PLHi de la CARPF

Le programme local de l'habitat (PLH) est un document stratégique de programmation qui inclut l'ensemble de la politique locale de l'habitat : parc public et privé, gestion du parc existant et des constructions nouvelles, populations spécifiques. Outre les besoins en logement, le PLH doit répondre aux besoins en hébergement et favoriser la mixité sociale et le renouvellement urbain. Il doit être doté d'un dispositif d'observation de l'habitat sur son territoire, afin de pouvoir suivre les effets des politiques mises en oeuvre.
Le PLH doit être juridiquement compatible avec les grandes orientations définies par le Schéma de Cohérence Territoriale et prendre en compte le plan de déplacements urbains (PDU). En revanche, le plan local d'urbanisme (PLU) ainsi que les cartes communales doivent lui être compatibles.

Le PLHi de la Communauté d'Agglomération Roissy - Pays de France a été approuvé en décembre 2019. Il s'étend sur la période 2020-2025.

5 axes majeurs ont été définis :

- Amplifier et cibler les actions d'amélioration du parc existant,
- Accroître l'effort de production et détendre le marché,
- Diversifier l'offre en fonction des opportunités locales et des besoins identifiés,
- Impliquer les opérateurs et la population,
- Engager un partenariat institutionnel.

La charte du PNR Oise-Pays de France

La charte d'un Parc naturel régional est le contrat qui concrétise le projet de protection et de développement durable élaboré pour son territoire. Elle fixe les objectifs à atteindre, les orientations de protection, de mise en valeur et de développement du Parc, ainsi que les mesures qui lui permettent de les mettre en œuvre.
Elle a une validité de 15 ans.

La charte a été approuvée par décret du Premier Ministre le 18 janvier 2021. Elle comporte 5 axes et 12 orientations.

- Axe I / Maintenir la diversité biologique et les continuités écologiques
  - Orientation n°1 - Préserver et favoriser la biodiversité
    - *Préserver les sites de biodiversité remarquables*
    - *Lutter contre la disparition des espèces animales et végétales*
    - *Lutter contre les espèces exotiques envahissantes*
    - *Accompagner les acteurs locaux pour des pratiques de chasse et de pêche favorables à la biodiversité et respectueuses des équilibres écologiques*
    - *Préserver et valoriser la géodiversité*
  - Orientation n°2 - Préserver, restaurer des réseaux écologiques fonctionnels
    - *Préserver la fonctionnalité du réseau forestier et favoriser sa gestion durable*
    - *Préserver les milieux ouverts et renforcer leur biodiversité*
    - *Préserver et restaurer la fonctionnalité du réseau des milieux aquatiques et humides*

- Axe II / Vers un territoire accueillant et responsable face au changement climatique
  - Orientation n°3 - Garantir un aménagement du territoire maîtrisé
    - *Fonder l'aménagement du territoire sur la limitation de la consommation d'espace et des déplacements*
    - *Promouvoir et mettre en œuvre une politique des déplacements responsable face au changement climatique*
  - Orientation n°4 - Mettre en œuvre un urbanisme durable répondant aux besoins en matière de logement
    - *Susciter une offre diversifiée et suffisante de logements*
    - *Réussir la densification des tissus bâtis*
    - *Intégrer les enjeux de la transition écologique dans l'aménagement et la construction*
  - Orientation n°5 - Faire du paysage un bien commun
    - *Préserver l'identité paysagère et accompagner les dynamiques*
    - *Valoriser un patrimoine bâti identitaire et exceptionnel*
- Axe III / Favoriser un cadre de vie harmonieux, fondé sur la préservation des ressources
  - Orientation n°6 - Préserver et gérer durablement les ressources naturelles
    - *Développer les énergies renouvelables dans le respect du patrimoine écologique, architectural et paysager du territoire*
    - *Préserver la ressource en eau*
    - *Moins produire de déchets et mieux les valoriser*
    - *Préserver et améliorer la qualité des sols du territoire*
    - *Économiser les ressources minérales et mieux intégrer les sites d'extraction du territoire*
  - Orientation n°7 - Faire du parc un territoire de « mieux-être »
    - *Préserver la santé et le mieux-être des personnes*
    - *Prévenir mais aussi vivre avec les risques majeurs*
- Axe IV / Accompagner un développement économique porteur d'identité
  - Orientation n°8 - Accompagner le développement des activités rurales
    - *Contribuer au dynamisme des activités agricoles*
    - *Maintenir et valoriser les activités liées au cheval*
    - *Promouvoir la gestion forestière et valoriser la filière bois*
  - Orientation n°9 promouvoir une économie environnementalement et socialement responsable
    - *Favoriser un accueil qualitatif des entreprises et de leur développement promouvoir des activités économiques spécifiques en lien*
    - *Avec le territoire et les valeurs parc*
    - *Accompagner les entreprises pour une meilleure intégration*
    - *Des enjeux environnementaux et de développement durable*
  - Orientation n°10 développer l'économie touristique
    - *Faire du tourisme durable un levier pour conforter l'activité touristique*
    - *Le parc : un espace d'accueil, de découverte et de pleine nature*
- Axe V / Un projet de territoire partagé
  - Orientation n°11 - Sensibiliser et éduquer pour impliquer les publics dans le projet de territoire
    - *Faire partager le parc, ses actions et ses richesses pour créer une appartenance commune*
    - *Éduquer et impliquer dès le plus jeune âge*

- Orientation n°12 - Changer nos comportements
  - *Des collectivités engagées dans une démarche éco-responsable et exemplaire*
  - *Impliquer les habitants, encourager et soutenir leur engagement éco-citoyen*

Les éléments qui s'imposent au PLU

Source : Rapport 1 de la Charte - Introduction - p.24

" Le rapport et le plan de référence comportent des dispositions qui trouvent leur traduction et leur déclinaison dans les documents d'urbanisme infra (SCOT et PLU).

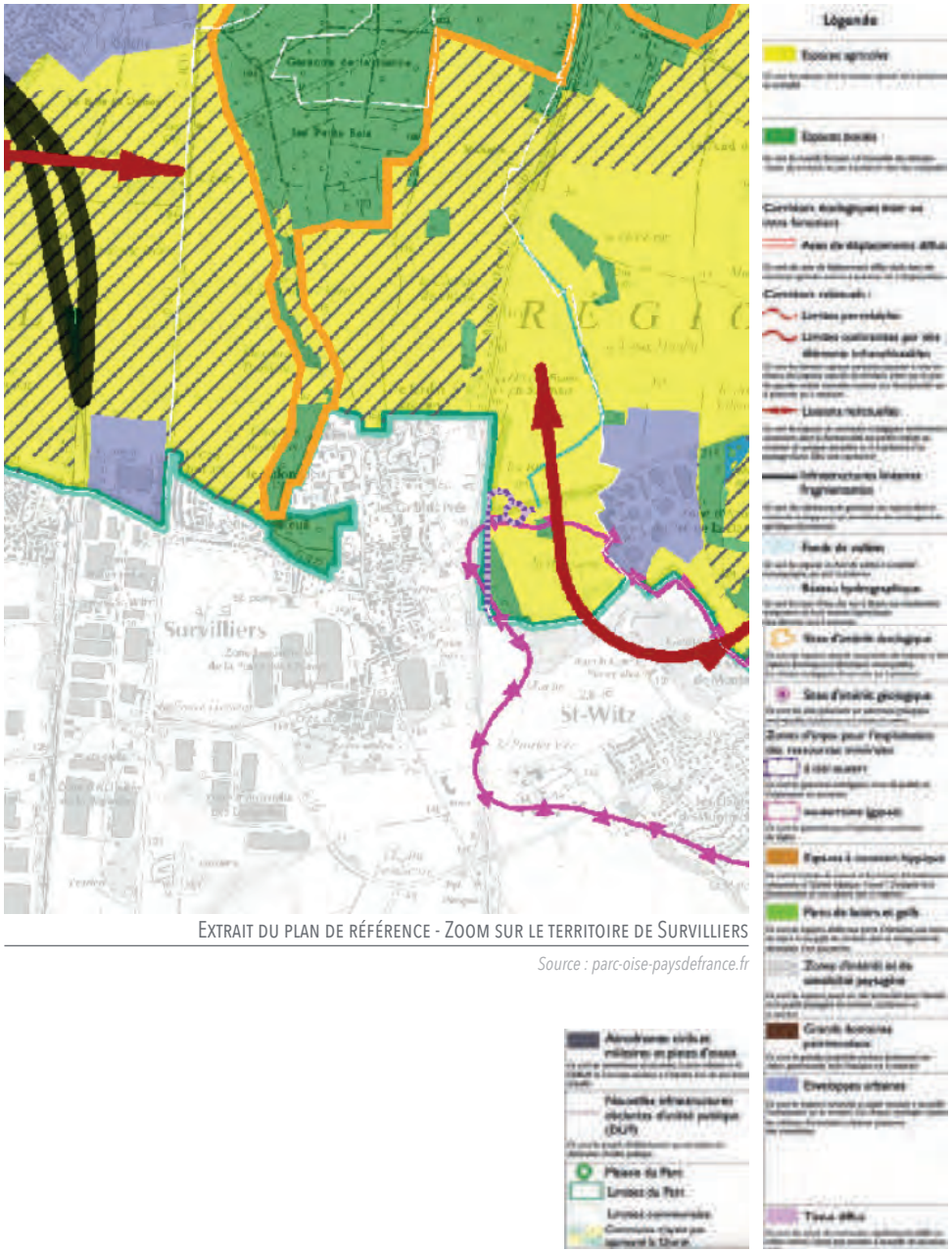
Les autres engagements sont d'ordre contractuel et politique. La Charte représente un engagement collectif du territoire que chaque signataire, à son niveau, en fonction de ses compétences, possibilités et du contexte, cherche à atteindre, dans une logique d'amélioration continue.

[...]

Compte tenu du contexte et des pressions foncières qui s'exercent sur les communes et les espaces naturels, les collectivités ont fait le choix d'un plan de référence pouvant se décliner facilement dans les documents d'urbanisme infra. ***C'est ce document que les communes s'engagent à transcrire dans leur document d'urbanisme.****"*

Sur Survilliers, on note notamment à la lecture du plan, la présence :

- D'un site d'intérêt écologique,
- D'un corridor relictuel,
- D'une zone d'intérêt et de sensibilité paysagère.



EXTRAIT DU PLAN DE RÉFÉRENCE - ZOOM SUR LE TERRITOIRE DE SURVILLIERS

Source : parc-oise-paysdefrance.fr

B. État initial de l'environnement

LES CARACTÈRES DU SITE NATUREL (MILIEU PHYSIQUE)

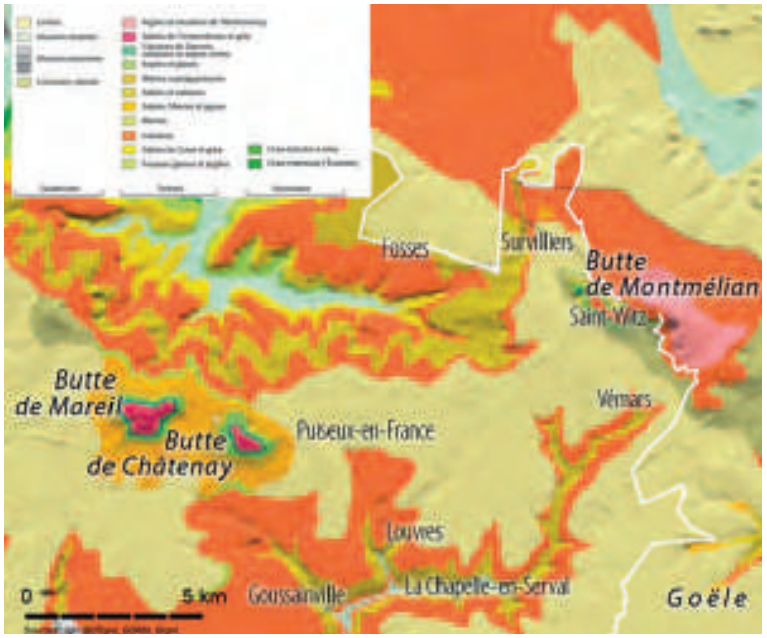
Géologie

La géologie influe sur l'environnement et notamment sur la topographie, parfois tributaire des roches sous-jacentes, sur la nature du sol, sur la flore (nature du sol, présence d'eau) mais aussi sur l'hydrologie (nombre et nature des nappes aquifères, nature des cours d'eau, etc...).

La commune de Survilliers s'inscrit dans les régions du Valois et de la Plaine de France qui appartiennent au grand ensemble tertiaire du bassin sédimentaire de Paris, caractérisé par une succession de couches sédimentaires subhorizontales déposées par la mer au cours du Mésozoïque puis du Cénozoïque. Son ossature correspond à la surface structurale du calcaire de Saint-Ouen. Au cours du Quaternaire, les limons ont recouvert les plateaux tandis que les vallées ont été entaillées et ont permis les affleurements des formations sous-jacentes. Plusieurs formations du substratum géologique ont été assez intensément exploitées (sables, gypse, etc.) et plusieurs carrières demeurent actives en Plaine de France.

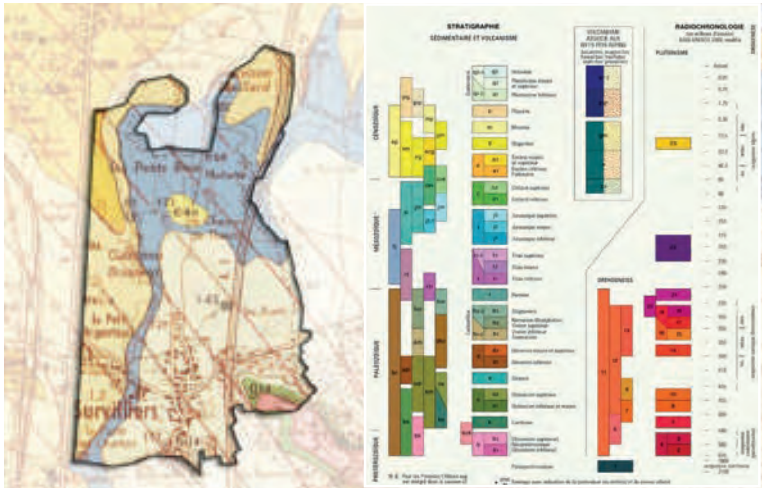
Les différentes formations affleurantes sont visibles sur la carte ci-après. Des plus récents aux plus anciens, les terrains représentés sont les suivants :

- Cénozoïque néogène :
  - Le complexe des limons des plateaux (LP) est une formation résiduelle de couverture de 2 à 3 mètres d'épaisseur. Elle est composée d'un matériau limoneux argilo-siliceux brun-roux qui englobe des fragments de grès, de silex et de calcaire. La matrice comporte 90% de limon. La couleur rougeâtre des horizons supérieurs du sol correspond à un ancien niveau de sol tronqué, formé sous climat tropical humide.
  - Les colluvions polygéniques de versant (C) sont issues du déplacement de matériaux fins sous l'effet du ruissellement, de la solifluxion (déplacement hydro-gravitaire) ou du Creep (déplacement sous l'effet du gel – dégel). Cette formation peut être sableuse sur les sables de Fontainebleau ou argilo-marneuse sur les argiles vertes ou les marnes supra-gypseuses. Elle englobe parfois des débris de meulière ou de calcaire silicifié.
  - Les alluvions actuelles (Fz) sont des dépôts fluviatiles (déposées par les cours d'eau). Essentiellement sableux, ce dépôt présente des intercalations argileuses ou tourbeuses.
- Cénozoïque paléogène :
  - Les sables de Fontainebleau (g2b) sont des sables fins jaunes à ocres qui ont tendance à solifluer le long des versants.
  - Cette formation présente une épaisseur de 30 mètres.
  - Les marnes à huîtres (g2a) sont une formation argilo-sableuse plus ou moins calcaire, jaunâtre à bleue-verdâtre de faible épaisseur (< 1 mètre).



CARTE GÉOLOGIQUE

Source : Atlas des paysages du Val d'Oise



CARTE GÉOLOGIQUE

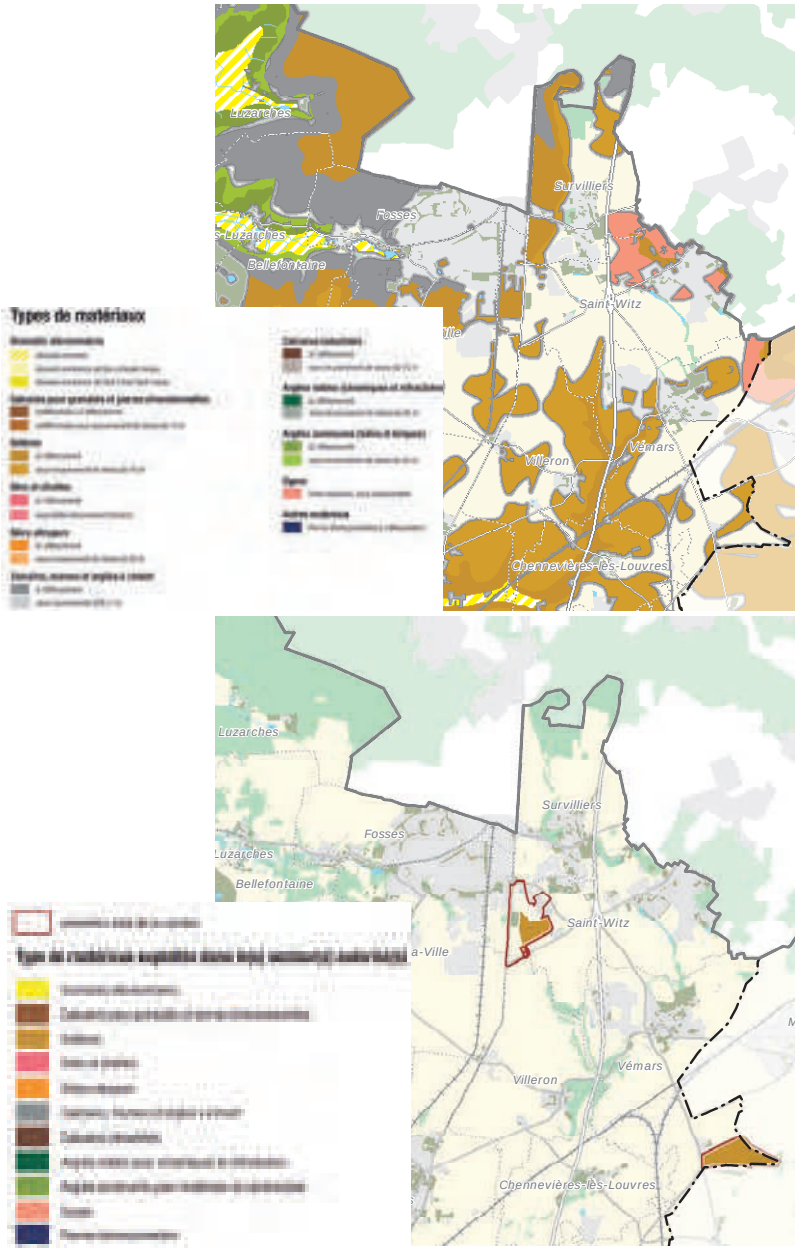
Source : www.geoportail.gouv.fr/donnees/cartes-geologiques

- Le Sannoisien (g1a) présente deux formations :
  - *les argiles vertes de Rénanville, plastiques et de couleur verte vive (ép. 5 à 6 mètres),*
  - *les glaises à cyrènes qui sont des marnes feuilletées vert-bleu englobant de minces filets sableux (ép. 1,7 à 1,9 mètre).*
- Les sables de Monceau (e6e) se rencontrent dans des poches résiduelles ou en placages dans les irrégularités de la surface structurale du calcaire de Saint-Ouen. Ce sont des sables argileux verdâtres dont le sommet est constitué par des bancs de grès quartzeux (ép. < 5 mètres).
- Le calcaire de Saint-Ouen (e6d) est un marno-calcaire blanc à gris-rosé dans lequel se distinguent des lits de gros silex et des bancs plus durs. Son épaisseur est régulière et atteint 10mètres.
- Le Bartonien moyen à inférieur (e6c-a) qui comprend les formations suivantes :
  - *les sables de Mortefontaine (ép. 2 mètres),*
  - *le calcaire de Ducy (ép. 1 à 2 mètres),*
  - *la formation sablo-argileuse d'Ezanville (ép. 0,6 à 0,7 mètres)*
  - *les sables et grés de Beauchamp (ép. 6 à 15 m mètres)*
  - *les sables d'Auvers (ép. 12 à 13 mètres).*

Les marnes et caillasses du Lutétien (e5d) présentent une formation marneuse qui alterne avec des bancs de calcaire (ép. 10 mètres).

Ressources associées au sous-sol

Sur le territoire, les ressources identifiées sont détaillées dans les cartes ci-jointes.



Extraits du Schéma Départemental des Carrières

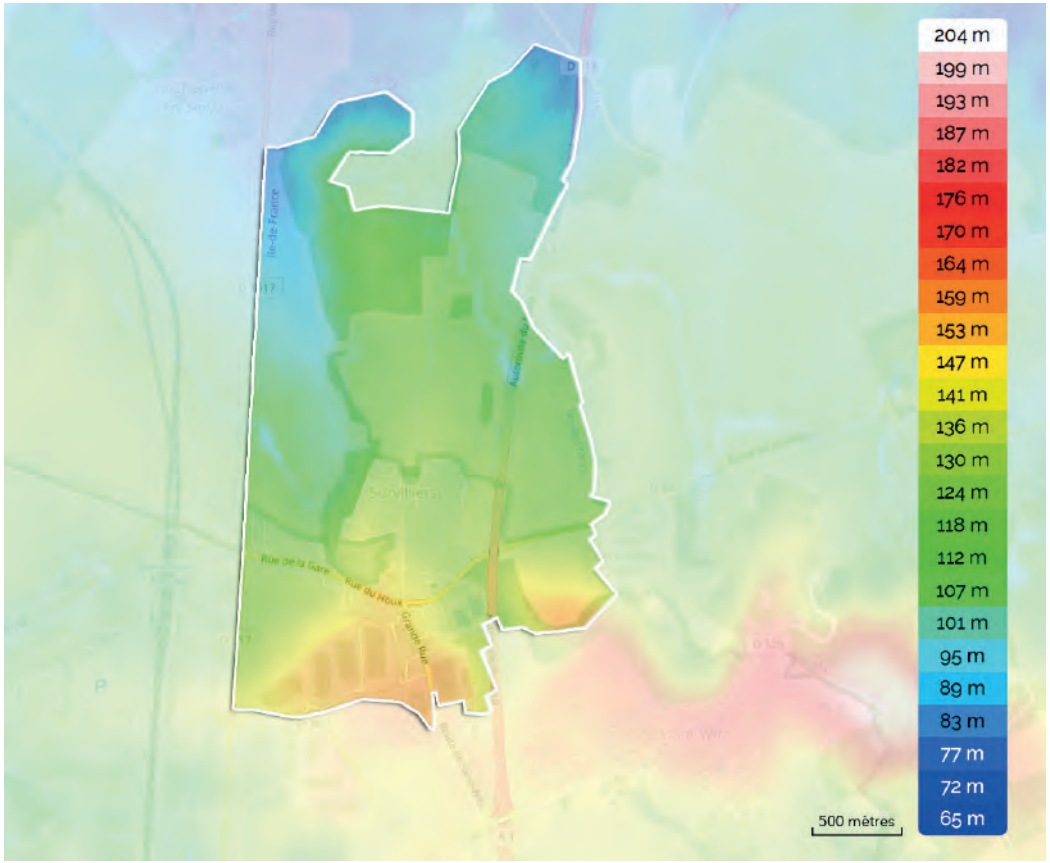
Source : DRIEAT Île-de-France

Relief

Le territoire de la commune s'étend sur la Plaine de France. Elle présente un relief assez marqué avec un écart de 75 m entre le point le plus bas au nord de la commune et le point le plus haut au sud.

La partie bâtie s'étage entre 125 et 150m d'altitude.

Le relief dessine un plateau dominant une vallée en direction de La Chapelle en Serval, marquée par la Butte de La Garenne Maillard.



LES VARIATIONS D'ALTITUDES DE SURVILLIERS

Source : fr-fr.topographic-map.com

SURVILLIERS

LE RELIEF DE SURVILLIERS

Source : Atlas des paysages du Val d'Oise

Hydrographie

Cours d'eau

Au sein du bassin Seine-Normandie, Survilliers fait partie de l'unité hydrographique Confluence-Oise d'une superficie de 826 Km² et qui compte 412 Km de cours d'eau

Survilliers se situe sur trois bassins versant.

Le bassin versant de l'Ysieux se situe dans la partie Est du Val d'Oise, à une trentaine de kilomètres de Paris. Il est limité au nord par les trois forêts d'Halatte, Ermenonville et Chantilly (représentant un espace boisé de 20 000 ha environ) et au sud par le plateau céréalier du Pays de France. La superficie du bassin versant est d'environ 72 km². Le bassin versant compte une population de 35 916 habitants pour une superficie de 6261 ha. Il s'étend sur 13 communes du Val d'Oise.

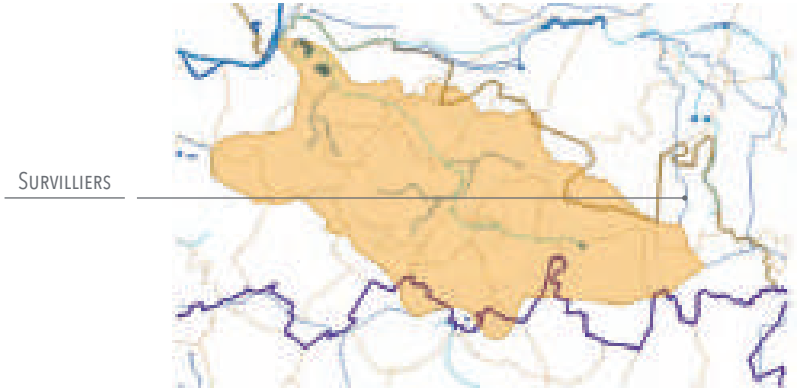
Le S.I.A.B.Y. (Syndicat Intercommunal d'Aménagement du Bassin de l'Ysieux) a été créé le 13 août 1970 par arrêté préfectoral du Val d'Oise. Treize communes ont adhéré au syndicat : Asnières-sur-Oise, Bellefontaine, Chaumontel, Fosses, Jagny-sous-Bois, Lassy, Le Plessis-Luzarches, Marly-la-Ville, Saint-Witz, Seugy, Survilliers et Viarmes.

Le Syndicat a pour principales missions :

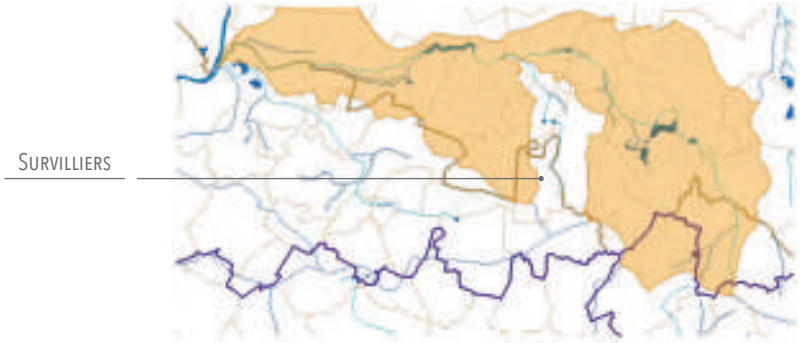
- L'étude et la réalisation des travaux d'aménagement du bassin versant de l'Ysieux, une partie de la Thève, de la source de l'Ysieux jusqu'à l'Oise.
- L'étude sur le plan technique et financier des questions relatives à l'entretien et à la protection de l'Ysieux et pour partie la Thève.

Dans le cadre des travaux d'aménagement, les missions sont essentiellement constituées par :

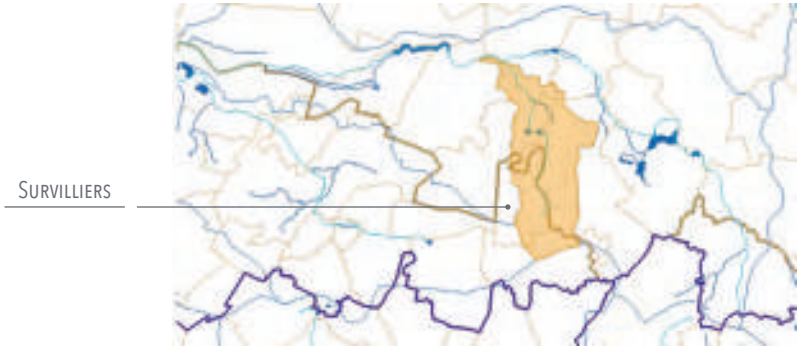
- L'amélioration des conditions d'écoulement de l'Ysieux et d'une partie de la Thève comprise entre son confluent avec l'Ysieux et le département de l'Oise, ainsi que tous leurs affluents compris dans le bassin versant ;
- La création d'émissaires et d'une façon générale de tous les ouvrages permettant l'assainissement général de la vallée et de son bassin versant ;
- L'intégration des bassins de retenue des eaux pluviales et les ouvrages d'assainissement dans le paysage et l'utilisation des sols par la population ;
- La réalisation de tous les ouvrages de protection contre les inondations.



Bassin versant de l'Ysieux



Bassin versant de la Thève



Bassin versant du ruisseau de la Bâtarde

LES BASSINS VERSANTS SUR LA COMMUNE

Source : Système d'information sur l'eau du bassin Seine-Normandie - Références Eau

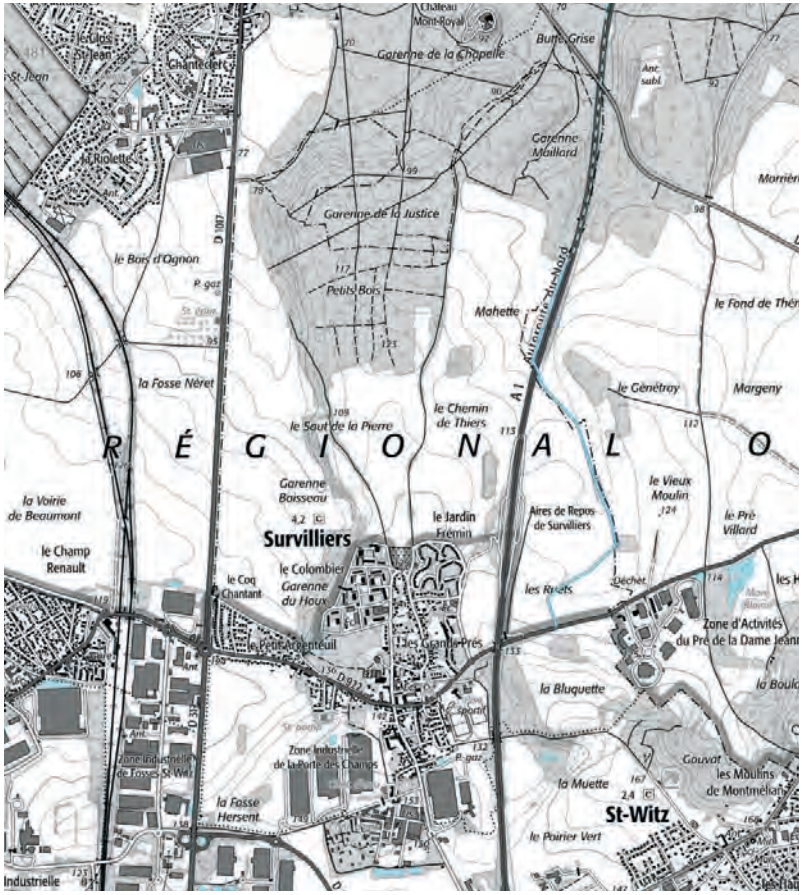
La commune est traversée par un cours d'eau sur la limite communale ouest, sans doute anciennement rû, il est devenu fossé en partie enterré aujourd'hui.

Étangs et mares

La commune compte aucune mare ou étang naturels. Les quelques espaces en eau sont des bassins de rétention des eaux pluviales aux abords des zones urbanisées.

Zones humides

Voir Chapitre Biodiversité.



LOCALISATION DU COURS D'EAUEN LIMITE EST DE LA COMMUNE

Source : Géoportail

GESTION DES RESSOURCES NATURELLES ET RÉSEAUX

Ressource en eau

Mesures de gestion existantes

SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des eaux)

> Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) est un document de planification institué par la loi sur l'eau de 1992. Il doit déterminer pour chaque unité élémentaire de cours d'eau, plan d'eau, nappes souterraines, et eaux littorales, quels sont les objectifs atteindre.

La commune appartient au périmètre du SDAGE Seine-Normandie.

Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) réglementairement en vigueur est le SDAGE 2010-2015 suite à l'annulation de l'arrêté du 1er décembre 2015 adoptant le SDAGE du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands 2016-2021 et arrêtant le programme de mesures (PDM) 2016-2021.

Les grandes orientations de ce document sont notamment :

- *La diminution des pollutions ponctuelles ;*
- *La diminution des pollutions diffuses ;*
- *La protection et la restauration des milieux aquatiques et humides,*
- *La gestion de la rareté de la ressource en eau ;*
- *La protection des captages pour l'alimentation en eau potable ;*
- *La prévention du risque d'inondation.*

Bien qu'il ne soit pas opposable, les données produites dans le diagnostic du SDAGE 2016-2021 restent néanmoins pertinentes sur l'état des masses d'eau. Elles sont donc reprises dans les pages suivantes.

LES GRANDES ORIENTATIONS DU SDAGE 2010-2015

Source : SDAGE 2010-2015 / eau-seine-normandie.fr

État des masses d'eau

Source : Programme de mesures 2016-2021 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands – SDAGE / Système d'information sur l'eau du bassin Seine-Normandie (Seine-normandie.eaufrance.fr)

Suvilliers se situe dans l'unité hydrographique IF. 3 Confluence Oise.

Sur cette unité hydrographique, le SDAGE note que « *La Thève [qui se situe au Nord du territoire communal] est déclassée en physico-chimie par l'azote et le phosphore. Malgré un indice invertébré médiocre, ses potentialités écologiques sont réelles et doivent être préservées et améliorées. [...] La densité importante de sites industriels abandonnés ou en activité constitue un risque réel de pollution ponctuelle de la masse d'eau souterraine.* »

Masses d'eau superficielles

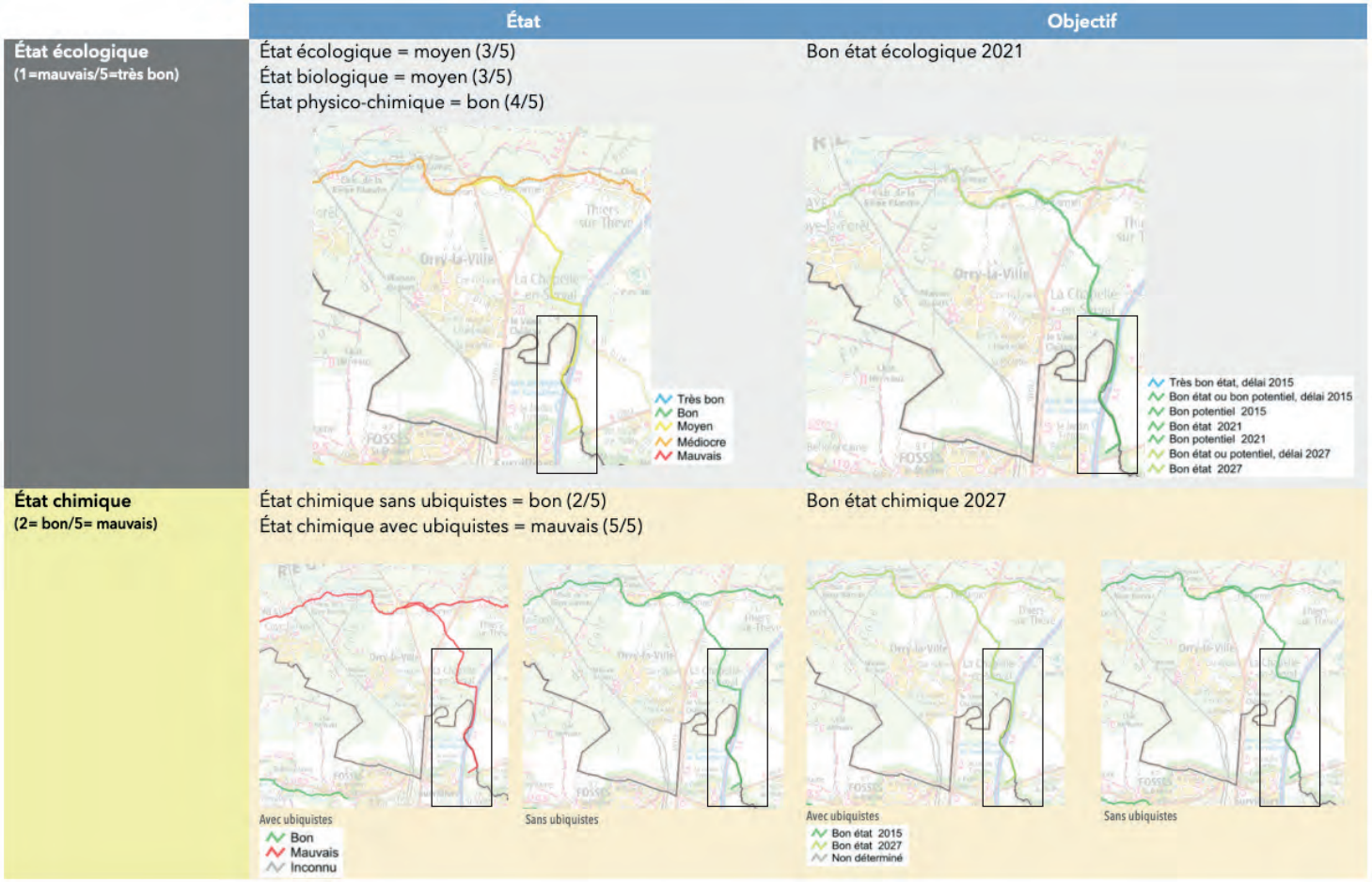
Pour les eaux de surface, le bon état s'évalue à partir de deux ensembles d'éléments différents : caractéristiques chimiques de l'eau d'une part, fonctionnement écologique de l'autre. Ainsi, on dira qu'une masse d'eau de surface est en bon état au sens de la directive cadre sur l'eau si elle est à la fois en bon état chimique et en bon état écologique.
L'objectif de bon état chimique consiste à respecter des seuils de concentration - les normes de qualités environnementales - pour les 41 substances visées par la directive cadre sur l'eau (notamment certains métaux, pesticides, hydrocarbures, solvants etc.) Ces seuils sont les même pour tous les types de cours d'eau.
Le bon état écologique correspond au respect de valeurs de référence pour des paramètres biologique s et des paramètres physico-chimiques qui ont un impact sur la biologie.

Sur le territoire communal, le SDAGE recense et fixe des objectifs pour le ruisseau de la Bâtarde qui borde la limite Est du territoire communal.

Les cours d'eaux communaux sont gérés par le Syndicat intercommunal et interdépartemental d'aménagement et d'entretien de la vieille Théve, de la nouvelle Théve, du ru Saint Martin et de leurs affluents (SITRARIVE).

Le SITRARIVE est dépositaire d'une Déclaration d'Intérêt Général (DIG) accordée en 2012 relative à son Programme Pluriannuel d'entretien et de restauration qui lui octroie une servitude de passage pour la réalisation des travaux.

Des projets de restauration du milieu aquatique sont en émergence.



ETATS ET OBJECTIFS 2027 POUR LE RUISSEAU DE LA BÂTARDE

Source : Programme de mesures 2016-2021 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands – SDAGE / Système d'information sur l'eau du bassin Seine-Normandie (Seine-normandie.eaufrance.fr)

Masses d'eau souterraines

Pour évaluer l'état d'une masse d'eau souterraine, l'objectif de bon état chimique est associé au respect d'objectifs d'état quantitatif.
L'état chimique d'une eau souterraine est considéré comme bon lorsque les concentrations de certains polluants ne dépassent pas les normes de qualité environnementales propres aux eaux souterraines, et lorsque aucune intrusion d'eau salée due aux activités humaines n'est constatée. Au delà de la mesure directe des concentrations de polluant dans la nappe, on demande également à ce que son état n'empêche pas d'atteindre les objectifs fixés pour les eaux de surface qu'elle alimente.
Enfin, l'état quantitatif d'une eau souterraine est considéré comme bon lorsque les prélèvements ne dépassent pas la capacité de renouvellement de la ressource disponible, et que l'alimentation en eau des écosystèmes aquatiques de surface et des zones humides directement dépendantes est garantie.

ETATS ET OBJECTIFS POUR LES MASSES D'EAU SOUTERRAINES

Source : Programme de mesures 2016-2021 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands – SDAGE / Système d'information sur l'eau du bassin Seine-Normandie (Seine-normandie.eaufrance.fr)

Desserte en eau destinée à la consommation humaine

Sources : SIECCAO / RPQS 2019 / sieccao.fr

Gestionnaire

La commune fait partie du SIECCAO (Syndicat Intercommunal d'Exploitation des Champs Captants d'Asnières-sur-Oise). Il assure la production et le transport de l'eau destinée à la consommation humaine pour ses 16 communes adhérentes de l'Oise et du Val d'Oise, soit un peu plus de 40 100 habitants.

Le SIECCAO est compétent dans les domaines suivants :

- Protection de la ressource,
- Production, transport et stockage de l'eau destinée à la consommation humaine,
  - Le service de production d'eau destinée à la consommation humaine a été délégué à la société SFDE (Véolia) par le biais d'un contrat d'affermage conclu en 2020 pour une durée de 10,5 ans.
- Distribution de l'eau destinée à la consommation humaine
  - Pour la commune de Survilliers, ce service est délégué à SUEZ Eau France depuis le 18/01/2011 et jusqu'au 31/12/2021.

Alimentation et distribution en eau destinée à la consommation humaine

Le syndicat est alimenté par les champs captants d'Asnières-sur-Oise soit 4 forages.

Le syndicat possède au total 11 forages qui pourront être utilisé à l'avenir en cas de besoins quantitatif ou qualitatif. En effet, ces forages fournissent des eaux brutes (eaux non traitées) de qualités différentes en fonction de leur emplacement. Ces eaux sont mélangées lors de leur acheminement à l'unité de traitement.

Le volume total prélevé dans la ressource en 2019 est de 4 294 274 m³. Il est en baisse de 133 418 m³ par rapport à 2018 (4 427 692 m³ en 2018). La Déclaration d'Utilité Publique autorise le SIECCAO à prélever 40 000 m³ par jour au maximum. Le volume prélevé moyen annuel est de 11 760 m³/jour

En 2019, le volume consommé a été de 2 305 771 m³. Une consommation en hausse de 2.4% par rapport à l'année 2018, où 2 171 767 m³ avaient été consommés. Pour 2019, 169 293m³ ont été facturés à la commune de Survilliers.

La commune comptait en 2019, 1062 abonnés. Survilliers recense un linéaire de 12 km soit 4,7% du total géré par le syndicat.

Stockage

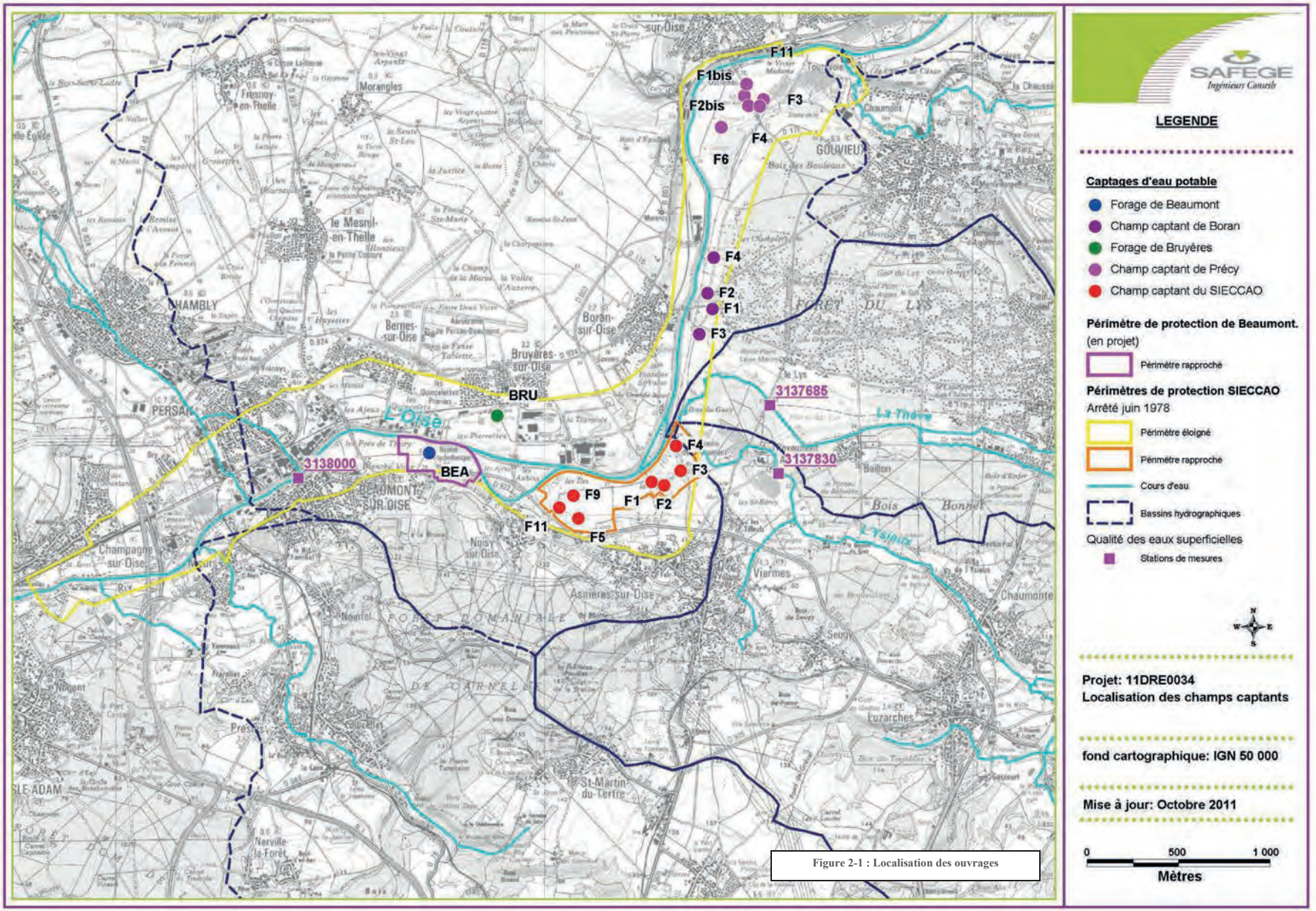
Pour le stockage, le syndicat est doté de 10 réservoirs : 1 enterré de 1 000m³ à Asnières-sur-Oise, 6 semi-enterrés (2x500m³ à Viarmes, 2x3 000m³ à Survilliers, 2 500m³ à St Witz, 150m³ à Luzarches) et 3 sur tour, dont 200m³ à Thiers-sur-Thève et 250m³ à Orry-la-Ville.

CARTOGRAPHIE DES MEMBRES DU SIECCAO

Source : Sieccao.fr

	À l'échelle du syndicat	Pour la commune de Survilliers
2017	2 050 718 m³	194 553 m³
2018	2 164 127 m³	210 885 m³
2019	2 305 771m³	169 293m³

VOLUME CONSOMMÉ (FACTURÉ) ENTRE 2017 ET 2019



LOCALISATION DES POINTS DE CAPTAGES ET PÉRIMÈTRES DE PROTECTION ASSOCIÉS

Source : Sieccao.fr

Qualité de l'eau

Source : orobnat.sante.gouv.fr

L'eau distribuée est conforme à 100% d'un point de vue bactériologique et physico-chimique (voir rapport d'analyse ci-contre).

Le syndicat possède une unité de traitement. Elle a été construite en 2005 pour faire face aux micropolluants organiques et aux pesticides présents dans la nappe. Une fois que l'eau brute arrive des forages, elle est traitée par différents procédés expliqués sur le schéma ci-contre.

Situation projetée

Le SIECCAO et le gestionnaire indiquent que la ressource et la qualité de l'eau est suffisante pour l'alimentation des habitants aujourd'hui et pour assurer les objectifs des communes à moyen et long terme. En 2020, trois nouveaux forages (deux sur la commune d'Asnières-sur-Oise et un sur la commune de Noisy-sur-Oise) ont été raccordés au réseau pour augmenter la quantité d'eau prélevée.

Sur le Colombier, tous les réseaux d'eau sont encore privés. Chaque square a son propre syndic, regroupés dans une ASL. Le SIECCAO a entamé les démarches et les discussions pour reprendre les réseaux mais cela nécessite la réalisation d'études préalables de diagnostic et éventuellement, la réalisation de travaux de réfection avant transfert.

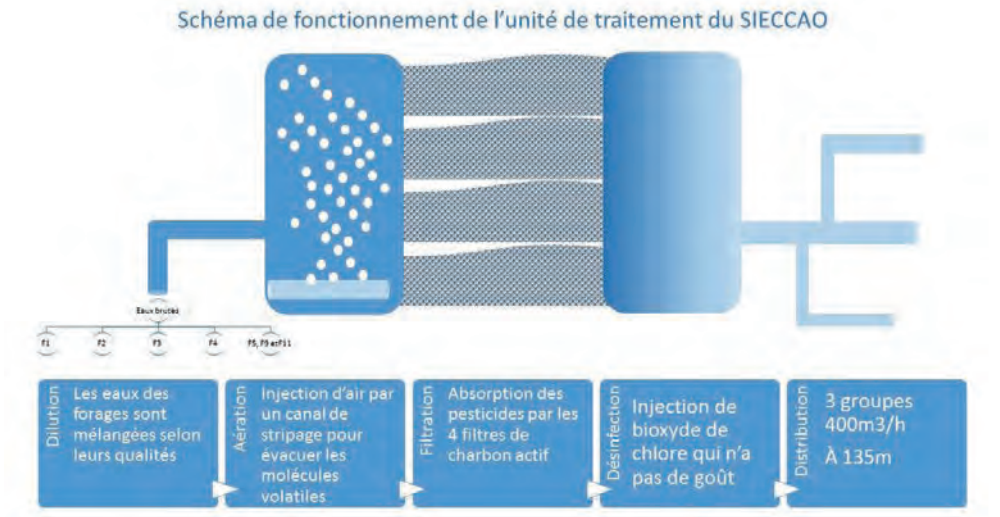


SCHÉMA DE FONCTIONNEMENT DE L'UNITÉ DE TRAITEMENT DU SIECCAO

Source : Sieccao.fr

Date du prélèvement	13/10/2021 06h00
Commune de prélèvement	ASNIERES-SUR-OISE
Installation	SIECCAO (100%)
Service public de distribution	SIECCAO SUEZ
Responsable de distribution	SUEZ EAU FRANCE - HAUT DE FRANCE
Maître d'ouvrage	SIECCAO

Résultats d'analyses

Paramètre	Valeur	Limite de qualité	Référence de qualité
Entérocoques /100ml-MS	0 n/(100mL)	≤ 0 n/(100mL)	
Bact. et spores sulfito-réduc./100ml	0 n/(100mL)		≤ 0 n/(100mL)
Bact. aér. revivifiables à 22°-68h	0 n/mL		
Bact. aér. revivifiables à 36°-44h	1 n/mL		
Bactéries coliformes /100ml-MS	0 n/(100mL)		≤ 0 n/(100mL)
Escherichia coli /100ml - MF	0 n/(100mL)	≤ 0 n/(100mL)	
Température de l'eau *	12.6 °C	≥ et ≤ °C	≥ et ≤ 25 °C
Couleur (qualitatif) *	Aucun changement anormal		
Aspect (qualitatif) *	Aspect normal		
Odeur (qualitatif) *	Aucun changement anormal		
Saveur (qualitatif) *	Aucun changement anormal		
Turbidité néphélométrique NFU	0,38 NFU		≤ 2 NFU
Bioxyde de chlore mg/L ClO2 *	0,1 mg/L		
Titre hydrotimétrique	40,15 °f		
pH *	7,4 unité pH		≥6,5 et ≤ 9 unité pH
Titre alcalimétrique complet	26,56 °f		
Sulfates	110 mg/L		≤ 250 mg/L
Chlorures	31 mg/L		≤ 250 mg/L
Conductivité à 25°C	828 µS/cm		≥200 et ≤ 1100 µS/cm
Ammonium (en NH4)	<0,05 mg/L	≥ et ≤ mg/L	≥ et ≤ 0,1 mg/L
Nitrites (en NO2)	<0,02 mg/L	≤ 0,1 mg/L	
Nitrates/50 + Nitrites/3	0,66 mg/L	≤ 1 mg/L	
Nitrates (en NO3)	43 mg/L	≤ 50 mg/L	
Carbone organique total	0,85 mg(C)/L		≤ 2 mg(C)/L

Conformité

Conclusions sanitaires	Eau d'alimentation conforme aux exigences de qualité en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés.
Conformité bactériologique	oui
Conformité physico-chimique	oui
Respect des références de qualité	oui

Défense incendie

Pour lutter efficacement contre les incendies, chaque commune doit disposer en permanence de points d'eau nécessaires à l'alimentation des engins de lutte contre les incendies et accessibles à ces derniers. Chaque commune doit déterminer ces besoins en eau à partir d'une analyse des risques et de préconisations pour leur couverture réalisés par le service départemental d'incendie et de secours.

Aucune anomalie recensée sur le territoire.

Assainissement

Eaux usées

Assainissement collectif

Sources : SICTEUB / RPQS 2020 / sicteub.org

Gestionnaire

L'assainissement collectif de la commune est géré par le SICTEUB (Syndicat Intercommunal pour la Collecte et Traitement des Eaux Usées des Bassins de la Thève et de l'Ysieux). Il gère ce service pour 21 communes (14 communes sur le Val d'Oise et 7 communes de l'Oise) soit environ 56 184 habitants. Il a pour objet la collecte, le transport et le traitement des eaux usées sur l'ensemble des communes adhérentes du Sicteub.

Réseau

A l'échelle du syndicat :

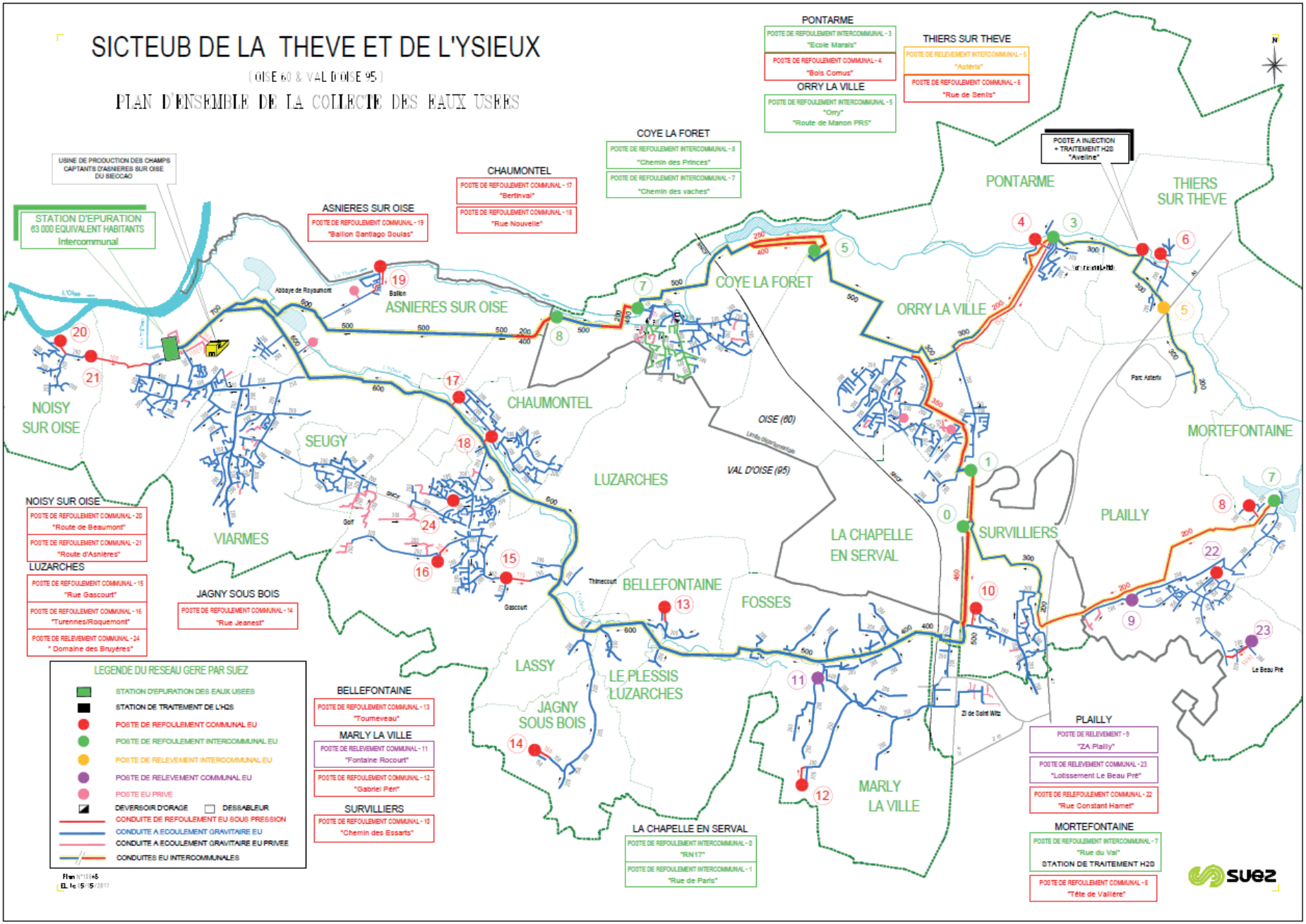
- *276.5 km de canalisations gravitaires*
- *22 clapets anti-retour*
- *6 siphons*
- *5 ventouses*
- *4 unités de traitement H2S*
- *1 bassin d'orage*
- *2 déversoirs d'orage*
- *29 postes de relevages (dont 23 postes de refoulement et 6 postes de relèvement)*
- *22.5 km de canalisation de refoulement*

Sur la commune le linéaire est de 11 875 ml dont 11 785ml de canalisation gravitaire et 247ml de refoulement.

	Population	Abonnés (nb)		Abonnés assujettis		Volume AEP (m³)		Volume assujetti (m³)	
Commune	Totale	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020
Survilliers	4 [illegible]	3 [illegible]	3 [illegible]	3 [illegible]	4 [illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
TOTAL	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

POPULATION COMMUNALE ASSUJETTIE À L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF

Source : Rapport annuel sur le prix et la qualité du service public de l'assainissement collectif (RPQS) – 2020



RÉSEAU DE COLLECTE DES EAUX USÉES DU SICTEUB

Source : sicteub.org > compétences>assainissement collectif> transport

Station d'épuration

La STEP sur laquelle est raccordé le réseau d'assainissement collectif de la commune est située sur la commune d'Asnières-sur-Oise. Son exploitation et sa gestion a été déléguée à Suez Eaux France pour 4 ans depuis le 1er Janvier 2018 (exploitation des postes et réseaux et exploitation de la STEP, y compris l'évacuation, le transport et le compostage des boues).

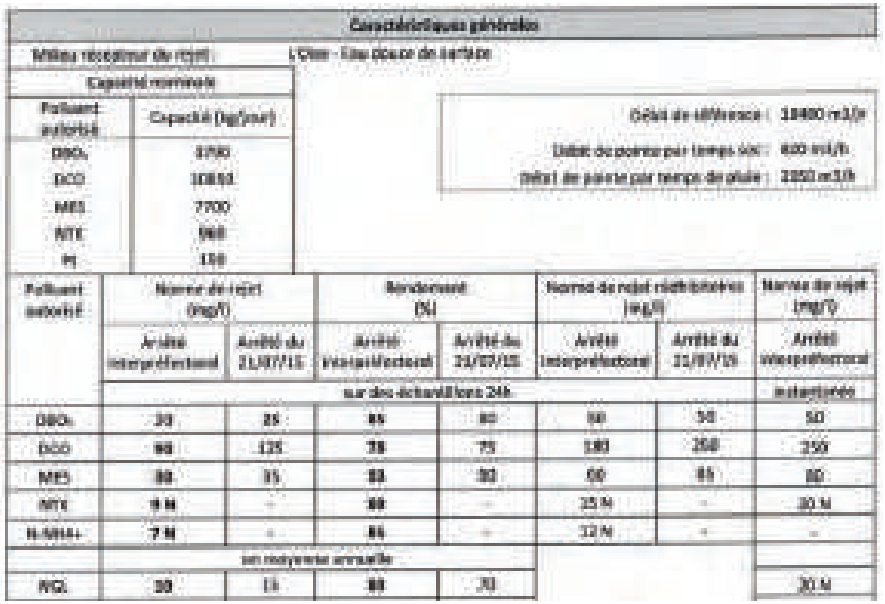
Elle possède une capacité nominale de 63 000 équivalents habitants (EH).

Elle est de type boues activées par aération prolongée. En 2020, 4 108 tonnes de boues ont été produites et évacuées de la station d'épuration d'Asnières-sur-oise. Un tonnage en baisse comparé à 2019 (4 364 t). Les boues sont obtenues par centrifugation et envoyées ensuite au compostage vers les stations d'Ermenonville (60) ou de Villers Faucon (80).

Les résultats des mesures réalisées sur l'eau brute montrent que la station est en-dessous de sa capacité nominale en 2020.

Les micropolluants qui ont été identifiés dans la station d'Asnières sur Oise, comme présents en quantité significative en entrée ou en sortie de la station, dans la campagne RSDE 2018-19, sont les suivants :

-Pesticides/Insecticides : la cyperméthrine, et les organétains (Tributylétain cation et le Triphénylétain cation).
-Industrie chimique : le DEHP, le Monobutylétain cation, le Dibutylétain cation, pour la famille des Alkylphénols, les Nonylphénols (le NP1OE et NP2OE).
-Hydrocarbures : famille des HAP, le benzo(a)Pyrène, le Benzo(b)Fluoranthène, le Benzo(k)Fluoranthène et l'Indeno(1,2,3-cd)Pyrène, Benzo(g,h,i)Périlène;



Caractéristiques du système de traitement (flux de pollution, débits et prescriptions de rejet) de la STEP d'Asnières-sur-Oise

Source : Rapport annuel sur le prix et la qualité du service public de l'assainissement collectif (RPQS) – 2020

	Débit	MES	DBO5	DCO	NTK
	m3/j	kg/j	kg/j	kg/j	kg/j
Nominal	18 840	7 700	3 790	10 850	960
Moyenne 2020	8 634	2 391	1 951	5 360	618

Pourcentages d'utilisation de la station par rapport à sa capacité nominale en 2020

Source : Rapport annuel sur le prix et la qualité du service public de l'assainissement collectif (RPQS) – 2020

Mois	Volume entrée A3 m³	Volume sortie A4 m³	Volume by-passé A5 m³	Pluviométrie mm
janv.-20	269 035	287 140	0	38,24
févr.-20	344 455	375 324	0	117,88
mars-20	341 045	365 861	0	46,61
avr.-20	252 735	267 531	0	17,42
mai-20	257 984	274 120	0	19,03
juin-20	240 599	256 323	0	22,82
juil.-20	218 605	233 630	0	9,03
août-20	210 171	225 340	0	38,63
sept.-20	223 275	242 010	0	35,03
oct.-20	276 467	291 271	0	117,89
nov.-20	226 662	240 290	0	22,02
déc.-20	298 953	320 038	0	134,11
Total	3 159 986	3 379 966	0	619,70
Moyenne	263 332	281 772	0	51,56

Volumes d'eau en entrée et en sortie de la station d'épuration en 2020

Source : Rapport annuel sur le prix et la qualité du service public de l'assainissement collectif (RPQS) – 2020

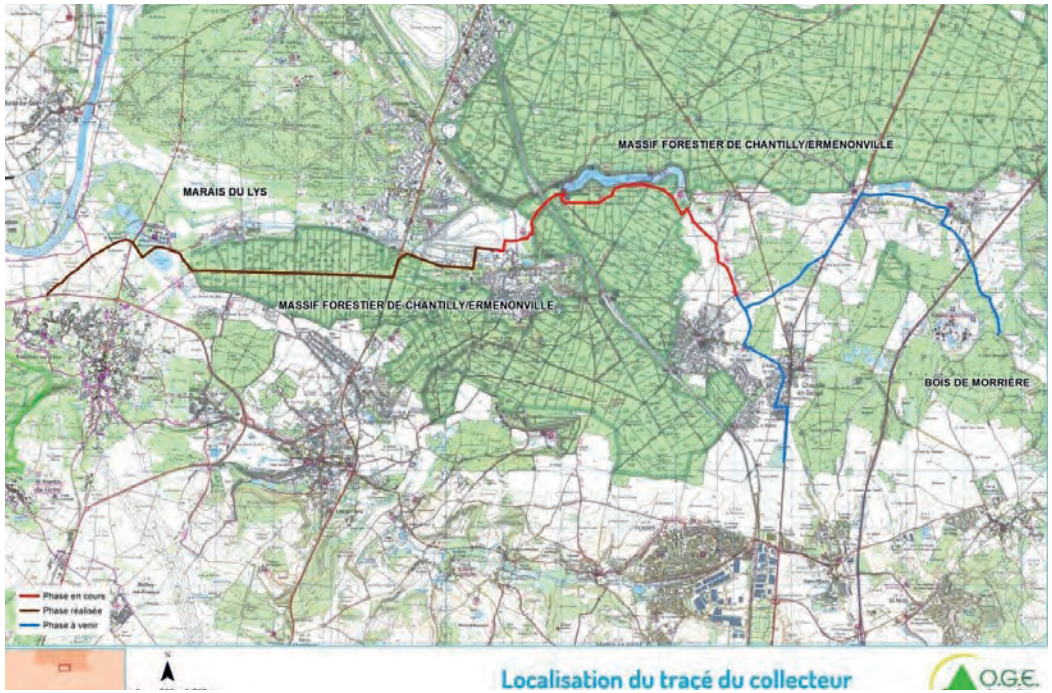
A noter que la commune de Survilliers est concernée (extrême nord du territoire) par la réalisation du collecteur intercommunal d'eaux usées de la vallée de la Thève.

Cet ouvrage doit permettre de remédier à des problèmes récurrents de déversement d'effluents dans le milieu naturel afin d'établir des conditions d'hygiène et de sécurité conformément à la réglementation.

Paramètre	Unité	Flux Moy. en Entrée (kg/j)	Conc. Moy. en Sortie	Flux Moy. en Sortie (kg/j)	Nombre d'analyses ... Rdt. Moy. (%)	à réaliser	réalisées	retenues	en dépass.	Depass. tolérée	Sécheb.	Conformité
DBO5	mgO2/L	1950	3,69481	35,1	98%	52	56	56	6	6	1	OUI
DCO	mgO2/L	5360	27,5	250	95%	104	104	104	6	9	0	OUI
MeS	mg/L	2391	3,49858	31,7	99%	104	104	104	6	9	0	OUI
NG	mgN/L	1660	3,08836	35,5	98%	52	56	56	6	6	1	OUI
N-NH4	mgN/L	471	0,94812	8,45267	98%	52	56	56	6	6	1	OUI
NTK	mgN/L	658	2,99879	26,7	96%	52	56	56	6	6	1	OUI
pH in situ	unité pH		7,98858	0		104	104	104	6	9	0	OUI
Pt	mgP/L	65,5	1,05484	8,52253	85%	52	56	56	6	6	1	OUI
Température eau	°C		18,6			104	104	104	6	9	0	OUI

CONCENTRATIONS ET CHARGES DE POLLUANTS EN ENTRÉE (EAU BRUTE) ET EN SORTIE (EAU TRAITÉE) ET RENDEMENT MOYENS DE LA STATION EN 2020

Source : Rapport annuel sur le prix et la qualité du service public de l'assainissement collectif (RPQS) – 2020



LOCALISATION DU TRACÉ DU COLLECTEUR DE LA VALLÉE DE LA THÈVE 2015 ET 2016

Source : sicteurb.org>actualités>réalisations intercommunales

Situation projetée

La capacité de la STEP est aujourd'hui suffisante pour assurer l'assainissement des communes raccordées et leurs évolutions démographiques projetées.

Assainissement non collectif

Le SICTEUB a pris la compétence SPANC en 2012.

Ses compétences sont :

- Dans le cas des installations neuves ou à réhabiliter : les contrôles de conception et de bonne exécution,
- Dans le cas des installation existantes : le diagnostic initial et le contrôle préalable aux ventes,
- Le contrôle périodique de l'entretien,
- La perception d'une redevance auprès des usagers concernés.

En 2020, une seule installation individuelle a été recensée.

Eaux pluviales

En application de la loi Nouvelle Organisation Territoriale de la République « NOTRe » du 7 Août 2015 les communautés d'Agglomération sont devenues compétentes au 1er janvier 2020 en matière d'assainissement. Ce terme comprend en plus de l'assainissement des eaux usées, l'assainissement des réseaux d'eaux pluviales urbaines. Le statut des collecteurs d'eaux pluviales urbaines est défini par leurs implantations physiques dans la commune, en effet tous réseaux d'eaux pluviales situé dans les zones U et AU des Plans Locaux d'Urbanisme sont qualifiés de réseaux d'eaux pluviales urbaines.

La Communauté d'Agglomération de Roissy Pays de France a transféré cette compétence au SICTEUB pour les communes de FOSSES, MARLY LA VILLE, SURVILLIERS et la ZI de ST WITZ.

Schéma directeur d'assainissement Eaux usées / Eaux pluviales

Le SICTEUB a lancé une vaste campagne de mise à jour des schémas directeurs d'assainissement et des plans de zonage eaux usées et eaux pluviales de l'ensemble des communes de son périmètre.

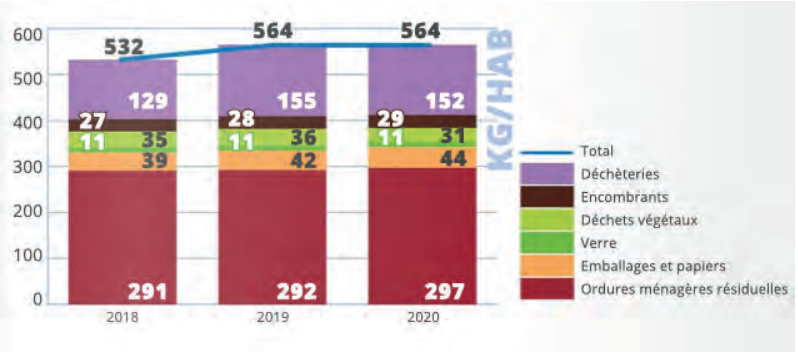
La phase 1 a été achevée en 2020 et la phase 2 s'est déroulée en 2021.

Gestion des déchets

La collecte et le traitement des déchets sont assurés par le SIGIDURS (Syndicat Mixte pour la Gestion et l'Incinération des Déchets Urbains de la Région de Sarcelles). Il exerce les compétences de collecte et de traitement des déchets pour 59 communes, regroupées en 3 intercommunalités entre le Val d'Oise et la Seine-et-Marne.

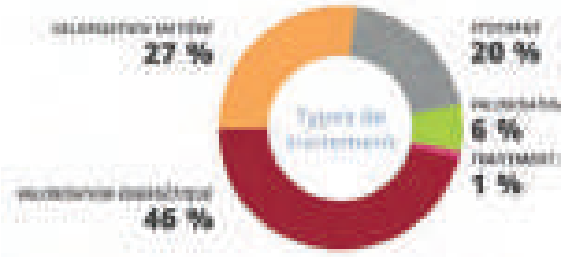
La collecte se fait ainsi :

- Ordures ménagères : 1 fois par semaine
- Gros volumes (précédemment appelés "encombrants") : 1 fois tous les 2 mois
- Déchets verts : toute l'année, selon un calendrier spécifique avec des fréquences de collecte variable selon la saison.
- Emballages et papiers (poubelle "jaune") : 1 fois par semaine
- Verre : en point d'apport volontaire
- Tous les autres déchets : à déposer en déchetterie (Sarcelles, Louvres ou Plailly)



PERFORMANCES À L'HABITANT (EN KG/HAB)

Source : Rapport d'activités 2020 - SIGIDURS



MODES DE VALORISATION/TRAITEMENT DES DÉCHETS

Source : Rapport d'activités 2020 - SIGIDURS

Climat et énergie

Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie (SRCAE)

Le SRCAE, est l'un des grands schémas régionaux créés par les lois Grenelle I et Grenelle II (Article 681) dans le cadre des suites du Grenelle Environnement de 2007. Il décline aussi aux échelles régionales une partie du contenu de la législation européenne sur le climat et l'énergie. Ce schéma doit intégrer dans un seul et même cadre divers documents de planification ayant un lien fort avec l'énergie et le climat, qu'étaient notamment : les schémas éoliens et les schémas de services collectifs de l'énergie.

Après avoir été approuvé à l'unanimité par le conseil régional le 23 novembre 2012, le préfet de la région Île-de-France a arrêté le 14 décembre 2012 le **Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie d'Île-de-France** (SRCAE).

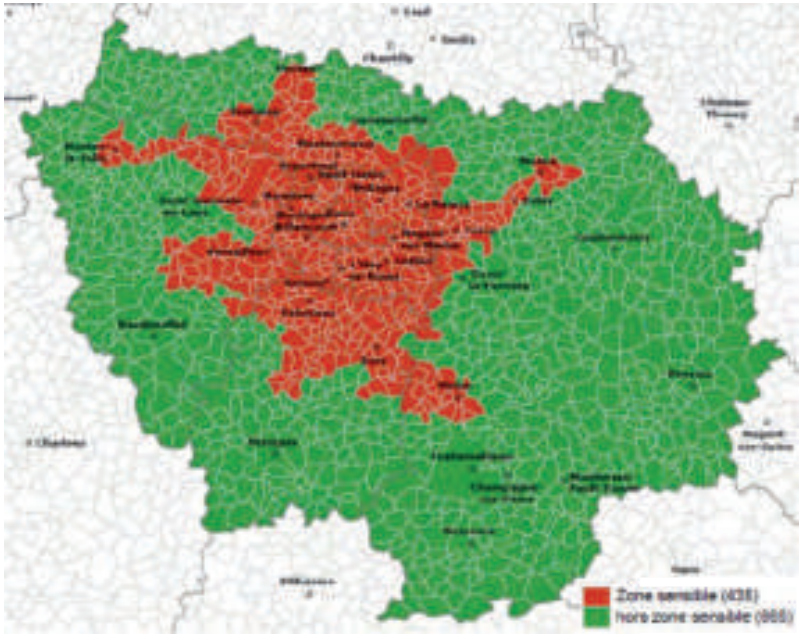
Il fixe 17 objectifs et 58 orientations stratégiques pour le territoire régional en matière de réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre, d'amélioration de la qualité de l'air, de développement des énergies renouvelables et d'adaptation aux effets du changement climatique.

Le SRCAE définit les trois grandes priorités régionales pour 2020 :

- Le renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments avec un objectif de doublement du rythme des réhabilitations dans le tertiaire et de triplement dans le résidentiel,
- Le développement du chauffage urbain alimenté par des énergies renouvelables et de récupération, avec un objectif d'augmentation de 40 % du nombre d'équivalents logements raccordés,
- La réduction de 20 % des émissions de gaz à effet de serre du trafic routier, combinée à une forte baisse des émissions de polluants atmosphériques (particules fines, dioxyde d'azote).

Plusieurs objectifs, notamment en matière de transport et d'urbanisme peuvent s'appliquer sur la commune. En particulier l'objectif «*Promouvoir aux différentes échelles de territoire un développement urbain économe en énergie et respectueux de la qualité de l'air*».

A noter que la commune ne fait pas partie de la zone sensible pour la qualité de l'air établie par le SRCAE.



CARTOGRAPHIE DE LA ZONE SENSIBLE POUR LA QUALITÉ DE L'AIR

Source : SRCAE d'Ile-de-France

Le Schéma Régional Eolien (SRE)

Le Schéma Régional Eolien (SRE) francilien, approuvé par le préfet de la région Île-de-France et le président du conseil régional d'Île-de-France le 28 septembre 2012, constitue un volet annexé au SRCAE. Il établit la liste des 648 communes situées dans des zones favorables à l'éolien et donc susceptibles de porter des projets éoliens.

Le schéma régional éolien a été annulé, en première instance, par le tribunal administratif de Paris, le 13 novembre 2014. La Ministre en charge de l'environnement, de l'énergie et de la mer a interjeté appel de cette décision le 13 janvier 2015, auprès de la cour administrative d'appel de Paris. La procédure contentieuse administrative engagée suit toujours son cours.

Plan Climat-Air-Energie (PCAET)

> Le Plan Climat Air-Énergie Territorial (PCAET) est un outil de planification qui a pour but d'atténuer le changement climatique, de développer les énergies renouvelables et maîtriser la consommation d'énergie. Il impose notamment de traiter le volet spécifique de la qualité de l'air.

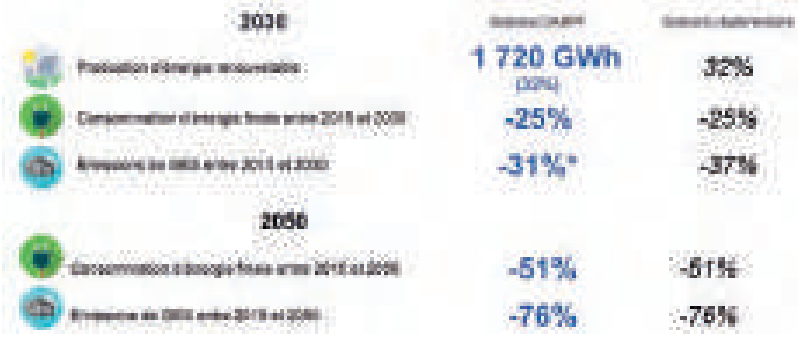
La CARPF (Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France) a approuvé son PCAET le 21 octobre 2021.

Les grands objectifs du PCAET sont :

- De diviser par 4 les émissions de gaz à effet de serre du territoire d'ici 2050 ;
- De diviser par 2 les consommations d'énergie finale d'ici 2050 ;
- De multiplier par 3 la production d'énergies renouvelables d'ici 2030 ;
- De s'adapter au changement climatique ;
- De préserver la qualité de l'air.

La vision de Roissy Pays de France se décline ainsi en 6 principes directeurs couvrant tous les champs de compétence des collectivités et tous les champs d'activités du territoire :

- 1. Accompagner les ménages dans leur projet de rénovation énergétique
- 2. Réduire les déchets à la source
- 3. Renforcer l'attractivité des transports en commun
- 4. Lutter contre la précarité énergétique
- 5. Développer une stratégie de la nature, renforçant la capacité du territoire à capter le carbone, et sa résilience
- 6. Favoriser les circuits courts



OBJECTIFS FIXÉS PAR LE PCAET

Source : Évaluation environnementale stratégique du PCAET

Depuis le 1er janvier 2020 le service développement durable de Roissy Pays de France s'est également engagé dans un processus de labellisation Cit'ergie (label d'excellence distinguant la performance des meilleures politiques et actions climat-air-énergie). Ce processus s'intègre dans la démarche du Plan Climat Air Energie Territorial.

Les objectifs de Cit'ergie sont les suivants :

- Organiser la gouvernance de la politique climat air énergie de la collectivité

- Se doter d'un cadre stratégique avec des objectifs précis
- Se doter d'un programme pluriannuel cohérent avec les objectifs adoptés
- Suivre et piloter l'avancement du programme d'actions

Les bénéfices attendus :

- Identification des domaines d'actions à renforcer
- Dynamique de progrès, démarche d'amélioration continue
- Valorisation de l'image : valeur d'innovation et d'ambition de performance
- Notoriété nationale et européenne, d'un label dont la qualité est garantie

Cit'ergie est une organisation interne transversale pour conduire plus vite et plus loin la performance des politiques climat-air-énergie.

Climat

Le Val d'Oise bénéficie d'un climat océanique.

La commune recense des températures comparables aux moyennes nationales.

Le climat de Survilliers est un climat de type tempéré océanique dégradé, c'est-à-dire légèrement altéré par des apparitions ponctuelles d'influences continentales.

La température moyenne annuelle est de 11°C. Le mois le plus le froid en moyenne est janvier avec +4°C ; les mois les plus chauds sont juillet et août avec +19°C. Le département compte (sous-abri) une moyenne de 48 jours de gelée par an (avec 6 jours sans dégel). Le nombre moyen de jours où la température dépasse 25°C est de 40, dont 8 au-delà de 30°C.

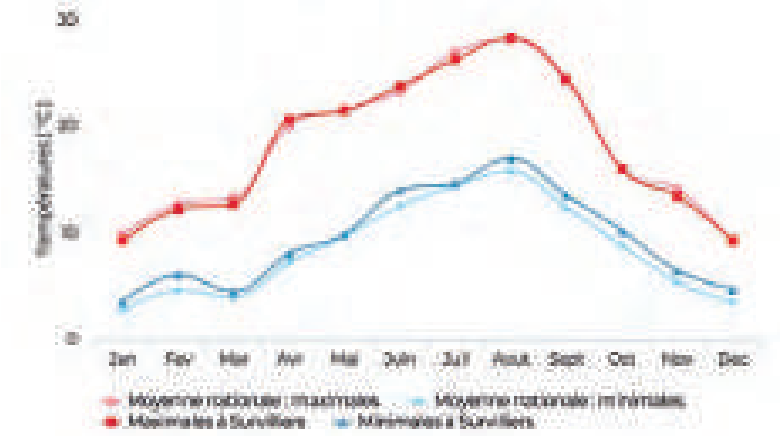
Le Val-d'Oise connaît en moyenne 115 jours de précipitations par an (pluies supérieures ou égales à 1 mm). La moyenne annuelles des précipitations varie de 625 mm (à Boissy-l'Aillerie) à 718 mm (à Survilliers).

Le brouillard (visibilité inférieure à 1 km) est observé en moyenne 41,3 fois par an, à Roissy-en-France (depuis 1974).

Depuis 1955, la durée moyenne annuelle d'ensoleillement enregistrée est de 1719 heures à Bonneuil-en-France.

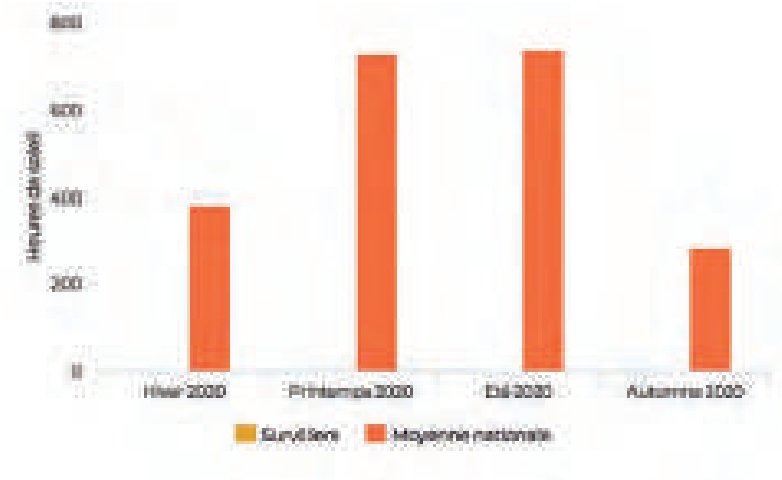
Les orages se rencontrent pour l'essentiel d'avril à août soit 16,4 jours en moyenne, pour un total annuel de 22,1 jours (toujours à Roissy-en-France).

Les vents dominant sont en majorité de secteur sud-ouest ou de nord-est. Les vents forts supérieurs à 58km/h sont constatés en moyenne 50 jours par an ; les vents supérieurs à 100 km/h le sont 1,3 jours par an.



TEMPÉRATURES MOYENNES À SURVILLIERS EN 2020

Source : L'internaute.com d'après Météo France



HEURES D'ENSOLEILLEMENT À SURVILLIERSS EN 2020

Source : L'internaute.com d'après Météo France

Consommation et dépendance énergétique

Source : PCAET Roissy - Pays de France - 2021

Le PCAET indique que "*Le territoire de Roissy Pays de France a consommé en 2015 7 154 GWh, soit 20,3 MWh/habitant (en termes d'énergie, c'est l'équivalent de la consommation de 2190 litres de pétrole par habitant en 1 an). La consommation totale d'énergie par habitant est similaire à la moyenne régionale (23 MWh/habitant), inférieure à la moyenne nationale (28,6 MWh/habitant).*

Le secteur qui consomme le plus d'énergie est le bâtiment (secteurs résidentiel et tertiaire, qui à eux deux consomment 60% de l'énergie), gros consommateur d'électricité et de gaz."

Les formes urbaines pavillonnaires individuelles sont plus défavorables aux économies d'énergie que les formes groupées qui permettent des économies liées à la réduction de la surface d'enveloppe et d'emprise au sol des constructions.

Le diagnostic permet de montrer que la majorité du parc de logements de Survilliers se compose d'appartements (60% du parc en 2018, un chiffre stable depuis 2013).

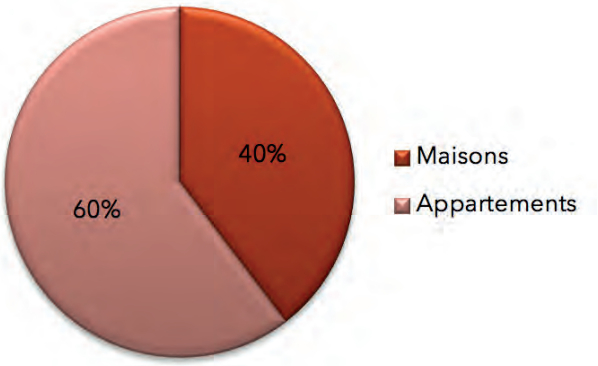
Par contre, seul 34,2% du parc de résidences principales a été construit avant 1970. La première réglementation thermique établie par la France étant entrée en vigueur en 1974, on peut donc supposer qu'une majorité du parc de logements de la commune a déjà pris en compte des considérations énergétiques, notamment dans les systèmes de chauffage, même si les isolants restaient de mauvaise qualité jusque dans les années 80 et les déperditions énergétiques importantes.

En ce qui concerne les transports, le PCAET souligne que " *Le secteur des transports routiers, qui au niveau national représente 33% de l'énergie consommée, représente sur le territoire une part de la similaire : 30% de la consommation d'énergie finale. Cependant la consommation par habitant est moindre : 6,1 MWh/habitant contre 8 MWh/habitant en moyenne en France.*"

En 2018, 87,5% des ménages disposent d'au moins une voiture pour se déplacer à la fois dans le cadre de l'activité professionnelle (l'analyse économique montre la grande mobilité des actifs) mais aussi pour satisfaire les autres besoins quotidiens liés à la scolarité et aux études, à la consommation et aux loisirs. Ce chiffre est plutôt stable puisqu'il était de 86,3% en 2008.

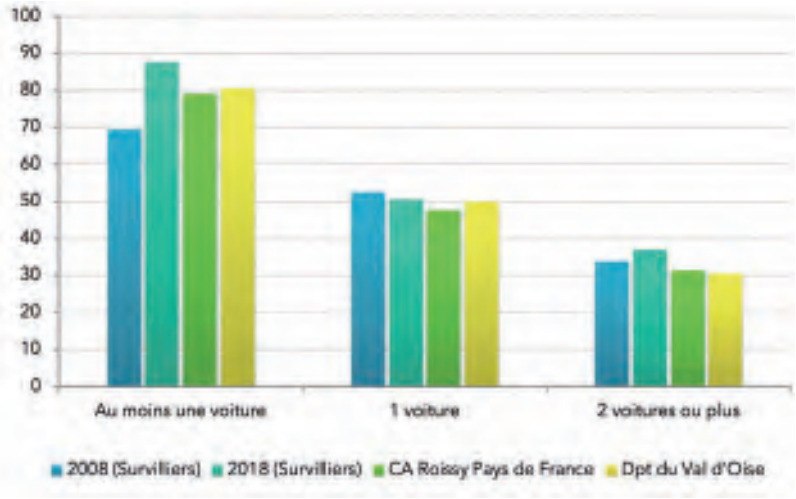
On observe que la tendance, entre 2008 et 2018 sur Survilliers, est à la baisse en ce qui concerne les ménages possédant 1 voiture mais à la hausse concernant ceux possédant 2 voitures ou plus (37% en 2018 contre 33,8% en 2008). On peut se demander s'il s'agit là d'une tendance de fond ou si l'évolution de la population et des ménages (voir chapitre sur la démographie) joue un rôle dans ce constat. Les ménages restent, dans l'ensemble, plus équipés en véhicules automobiles que les ménages à l'échelle de l'intercommunalité ou du département.

Malgré la présence de réseaux de transport collectif, et notamment de la proximité de la gare de Survilliers-Fosses, l'utilisation de la voiture reste importante. Ces tendances se retrouvent à plus fort degré sur les autres territoires qui bénéficient pourtant de transport en commun, preuve que les déplacements en voiture individuelle sont privilégiés et que l'utilisation des modes de déplacement « actifs » n'est pas encore suffisamment développée.



RÉPARTITION DES TYPES DE LOGEMENTS EN 2018

Source : Insee



COMPARAISON DE L'ÉQUIPEMENT AUTOMOBILE DES MÉNAGES

Source : Insee

Les modes de transport alternatifs (marche à pied, vélo), les transports collectifs, l'intermodalité (utilisation combinée de la voiture et du bus), le covoiturage et l'auto-partage sont autant de pistes susceptibles de permettre la structuration des transports et l'économie d'énergie. De plus, la création de logements dans le cadre de formes urbaines plus compactes participerait à l'atteinte d'objectifs de réduction des consommations énergétiques.

Selon le PCAET "*63% de l'énergie consommée sur le territoire provient directement de sources d'énergie fossiles : le pétrole à 34% (principalement sous forme de carburant pour le secteur des transports routiers et en partie sous forme de fioul à destination du bâtiment) et le gaz à hauteur de 29% (à destination du chauffage des bâtiments résidentiels et tertiaire). Ces deux sources d'énergie sont non seulement non renouvelables, ce qui suppose que leur disponibilité tend à diminuer, et elles sont également importées. La dépendance énergétique du territoire est par conséquent importante.*"

Analyse du potentiel de production d'énergie renouvelable

Source : Rapport de présentation - SCOT CARPF - Mai 2019 // PCAET Roissy - Pays de France 2021

"*L'ensemble de la production en énergies renouvelables (ENR) du territoire s'élève à 542 GWh/an. Les sources principale d'EnR sont le biogaz (principalement électrique), les déchets (principalement thermique) et le bois énergie (chauffage résidentiel). La géothermie a également une part non négligeable tandis que les filières solaires sont encore peu développées. L'hydro-électricité ainsi que l'éolien sont inexistant sur le territoire. [...] Le potentiel de production en énergies renouvelables sur le territoire est estimé à l'horizon 2050 à 3100 GWh/an. La principale source de développement est le photovoltaïque avec plus de 60% du potentiel total, vient ensuite le bois énergie avec environ 17% puis la géothermie 10% et le solaire thermique et la chaleur fatale avec 5% chacun. Le potentiel de la méthanisation est relativement faible et déjà bien développé. Les filières hydroélectrique et éolienne n'ont pas de potentiel.*" souligne le PCAET.

Récupération de chaleur fatale

Le PCAET explique que "*Différentes sources de valorisation de la chaleur fatale sont disponibles, en s'appuyant sur une étude réalisée par l'ADEME sur les potentiels de production et de valorisation de chaleur fatale en Île de France. Les quatre sources de chaleur fatale qui font l'objet de cette étude sont les suivantes :*

- *La chaleur fatale issue de la récupération sur les eaux usées ou les eaux grises: récupérable en sortie de bâtiment (sur le raccordement au réseau public), sur le collecteurs d'assainissement ou au niveau des stations d'épuration*
- *La chaleur fatale issue des procédés industriels,*
- *La chaleur fatale issue des Unités d'incinération de déchets non dangereux (UIDND),*
- *La chaleur fatale issue des Data Centers.*"

Par exemple, concernant la récupération des eaux usées, Survilliers posséderait un potentiel de 60 à 100 MWh/an selon la carte des "*potentiel valorisable d'après les gisements des eaux usées en pieds d'immeuble en 2015 à l'IRIS*" fournie dans le PCAET.

Géothermie

D'après le Bureau de Recherches Géologiques et Minières, l'ADEME et EDF, le potentiel géothermique du meilleur aquifère est fort voire très fort sur l'ensemble du territoire du SCoT. Cela signifie que

l'installation de pompes à chaleur sur nappe aquifère est envisageable. Cependant, en cas de choix énergétique géothermique, une étude de faisabilité réalisée par des bureaux d'études compétents est indispensable. Le potentiel à Survilliers semble important mais les risques de retrait-gonflement des argiles peuvent rendre cette ressource difficilement exploitable. C'est notamment le cas sur la commune.

Solaire

Avec près de 1 750 heures d'ensoleillement, le territoire bénéficie d'un potentiel suffisant pour exploiter de manière passive ou active l'énergie solaire.

Le territoire de Roissy Pays de France, et notamment Survilliers, se caractérise par la présence de nombreuses industries et surtout d'une activité de logistique intense. Les bâtiments industriels et particulièrement les entrepôts logistiques entrepôts constituent de bons supports pour l'implantation de panneaux solaires et ainsi l'exploitation du gisement solaire.

Hydraulique

Survilliers n'étant traversée par aucun cours d'eau, l'énergie micro-hydraulique n'est pas envisageable son territoire.

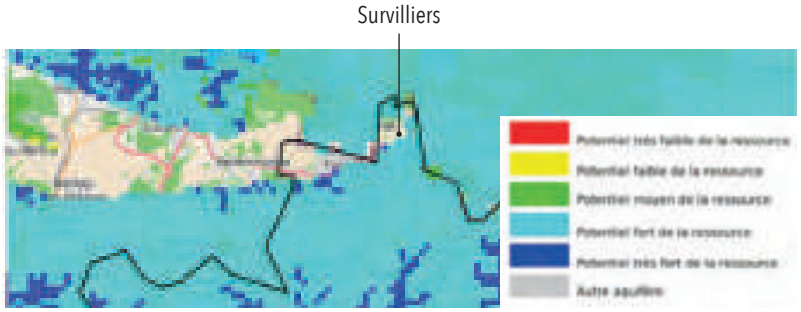
Méthanisation

La méthanisation et la participation à ce mode de production d'énergie est envisageable pour Survilliers.

Filière bois

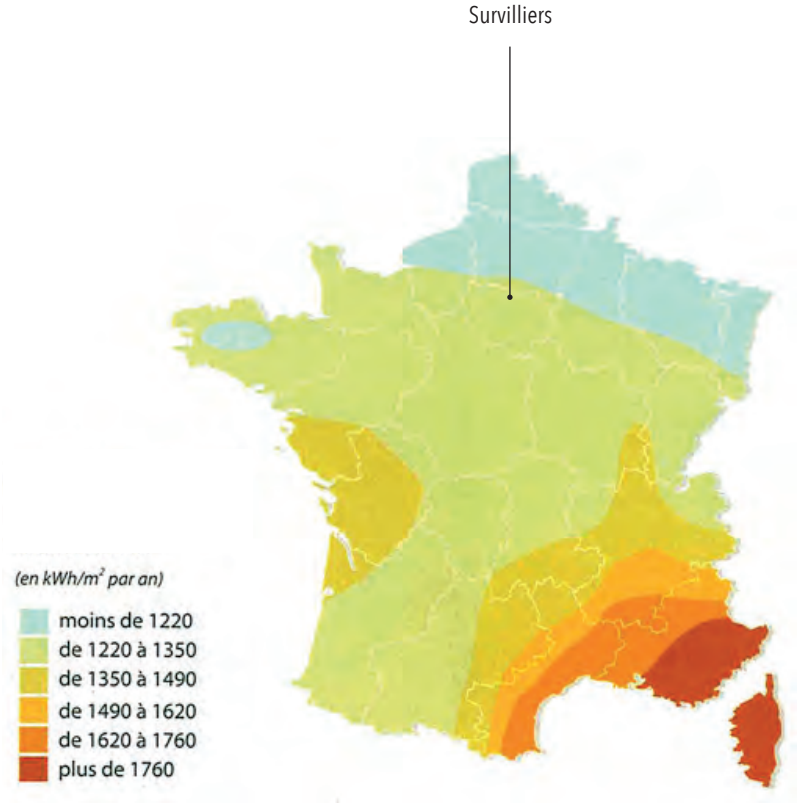
Peu développée, les principaux freins identifiés par le SCOT, au développement de la filière sont le morcellement important du foncier et les difficultés logistiques engendrées (desserte des parcelles par les engins forestiers, livraison du bois etc.)

Avec ses boisements, bien que de taille réduite, Survilliers pourrait participer au développement de cette filière.



RESSOURCES GÉOTHERMIQUES DE SURFACE SUR SYSTÈME OUVERT (NAPPE) EN ÎLE-DE-FRANCE

Source : PCAET



PUISSANCE DU RAYONNEMENT SOLAIRE EN FRANCE

Source : economiedenergie.fr / ADEME

RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS

Risques

Risques naturels

Inondation

Le risque est faible en raison de l'absence de réseau hydrographique sur le territoire communal. La commune n'est pas couverte par un PPRi.

La Directive européenne du 23 octobre 2007 relative à l'évaluation et à la gestion des risques d'inondation a pour objectif de donner un cadre à l'évaluation et à la gestion des risques d'inondation en vue de réduire les conséquences négatives potentielles associées aux inondations. La méthodologie de la directive s'articule autour de 3 étapes :

- *la réalisation d'une Évaluation Préliminaire des Risques Inondation (EPRI) avant décembre 2011 ;*
- *la cartographie des Territoires à Risques inondation Important (TRI) avant décembre 2013 ;*
- *la réalisation d'un Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI) avant décembre 2015, avec lequel les PLU devront être compatibles en application de l'article L123-10 du code de l'urbanisme.*

La commune de Survilliers fait partie du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands dont l'Évaluation Préliminaire des Risques Inondation (EPRI) a été arrêté le 20 décembre 2011 par le préfet d'Île-de-France, coordinateur du bassin. Elle se situe dans le périmètre du PGRI Seine Normandie approuvé le 7 décembre 2015 et entré en vigueur le 23 décembre 2015 mais elle ne se situe pas dans un TRI.

Risque ruissellements et coulées de boues

La liste des arrêtés de catastrophe naturelle indique que des épisodes de violents orages, et fortes intempéries peuvent provoquer des inondations et coulées de boue. L'arrêté pris en 1999 fait suite à la tempête qui avait eu lieu en décembre de la même année. Il fait état de l'arrivée d'inondations, coulées de boue et mouvements de terrain.

Ce phénomène reste néanmoins très ponctuel et exceptionnel.

Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le Journal Officiel du
95PREF19990790	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

Inondations et coulées de boue : 3

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le Journal Officiel du
95PREF20010246	27/06/2001	27/06/2001	27/12/2001	18/01/2002
95PREF19980153	05/08/1997	05/08/1997	12/03/1998	28/03/1998
95PREF19830044	22/06/1983	27/06/1983	03/08/1983	05/08/1983

LISTE DES ARRÊTÉS DE CATASTROPHES NATURELLES SUR SURVILLIERS

Source : www.georisques.gouv.fr

Risques de mouvements de terrain liés à la dissolution naturelle du gypse

Le territoire communal comporte dans sa partie Sud-est des secteurs susceptibles d'être soumis au phénomène de dissolution naturelle du gypse.

Le gypse, appelé aussi pierre à plâtre, est composé de sulfate de chaux, instable au contact de l'eau. Après son dépôt, la couche rocheuse, fracturée, peut faire l'objet d'une érosion interne (dissolution) responsable de cavités. Ces cavités naturelles sont à l'origine de l'instabilité des terrains situés au-dessus du gypse provoquant des désordres en surface (affaissement, effondrement).

Dans ces secteurs, les permis de construire peuvent être soumis à l'observation de précautions spéciales, voire refusés en application des dispositions de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

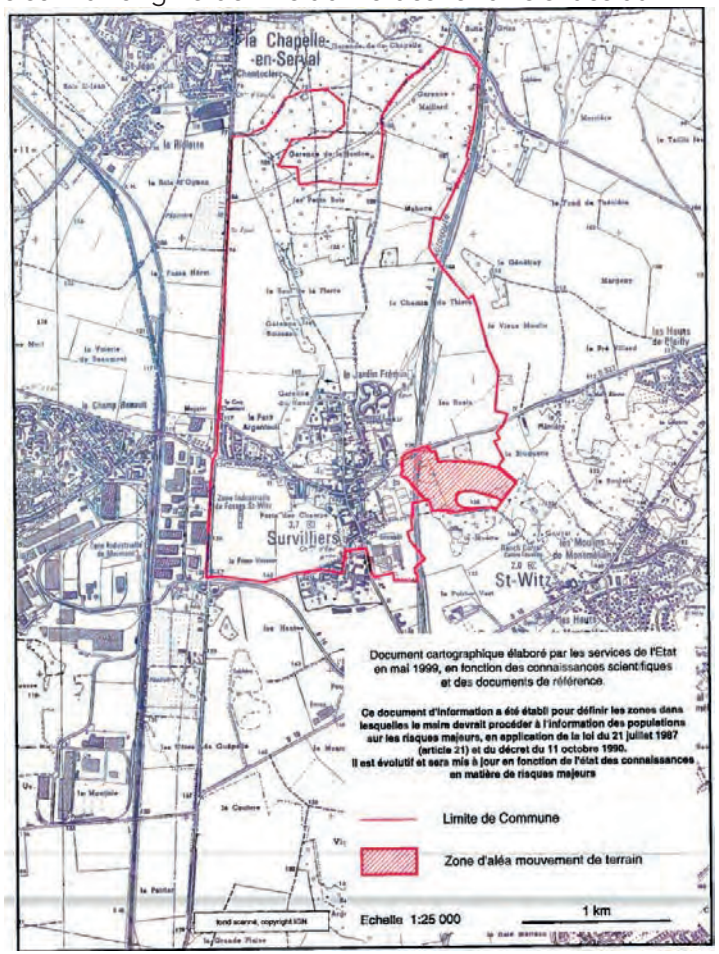
Cavités souterraines et mouvements de terrain

Aucune cavité souterraine ni aucun mouvement de terrain n'ont été recensés sur la commune.

La commune est soumise au PPRN Mouvement de terrain, Affaissements et effondrements (cavités souterraines hors mines) qui a été approuvé le 08/04/1987.

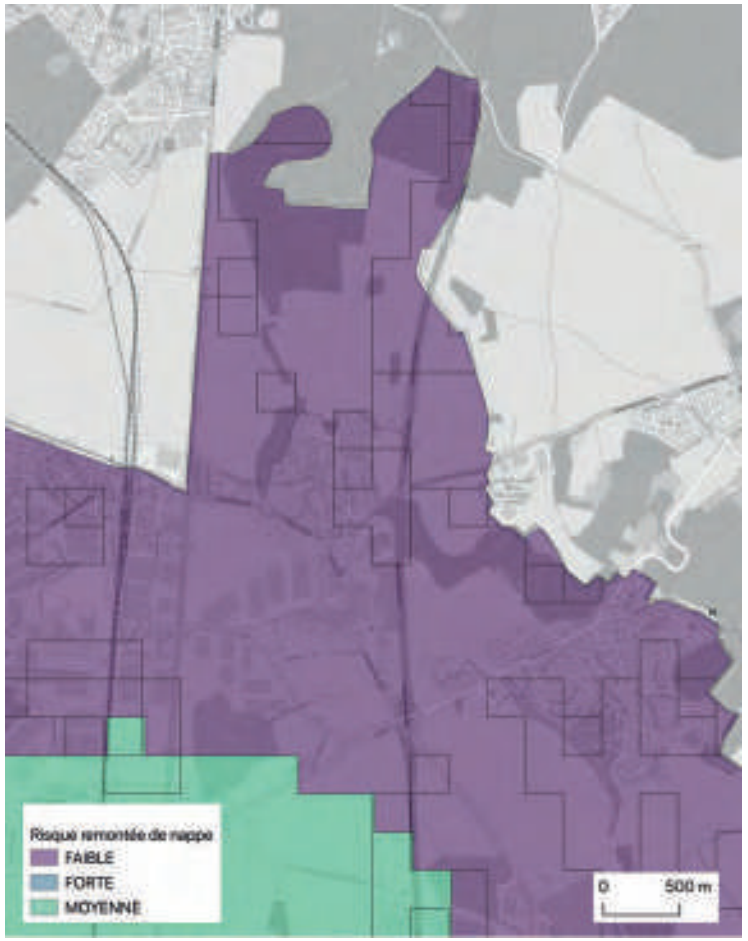
Compte tenu du risque de tassement que ces zones représentent, une étude précise du sol devra précéder tout projet d'urbanisation.

La dissolution naturelle du Gypse peut engendrer des risques de mouvements de terrain (effondrement, affaissement). A Survilliers, les deux rives aux abords de l'A1 et une carrière de gypse sont concernées par cet aléa.



RISQUE DE MOUVEMENTS DE TERRAIN

Source : Dossier communal des risques majeurs



RISQUE DE REMONTÉE DE NAPPE

Source : georisque.gouv.fr

Risque de remontée de nappe

Située en point haut, le territoire est globalement peu impacté par le risque de remontée de nappe dû à la nappe subaffleurante.

Séismes

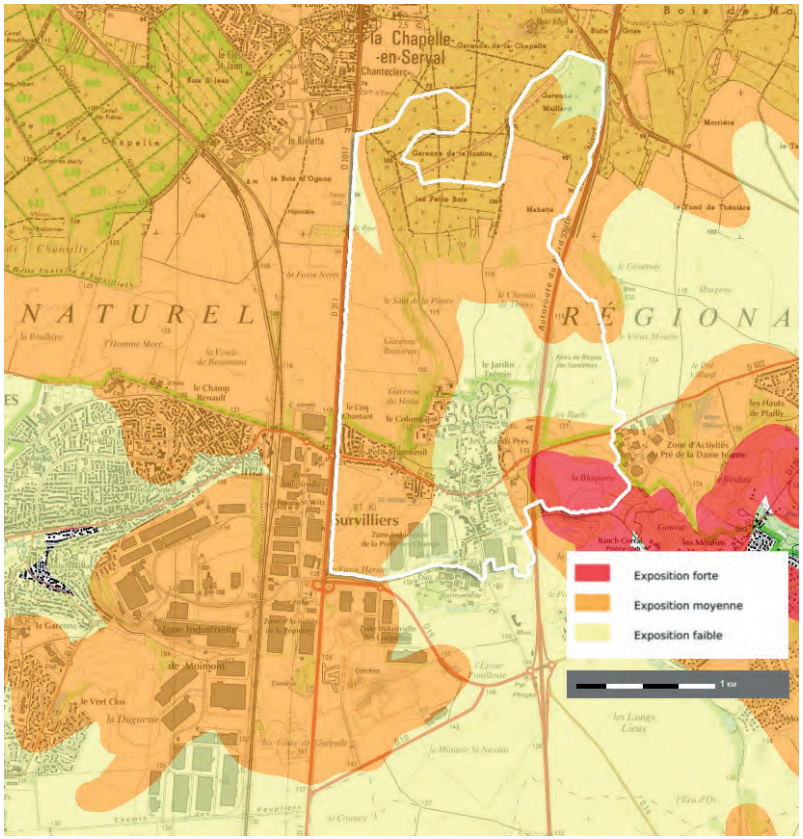
Survilliers se situe en zone de sismicité 1, ce qui indique que le risque de séismes est très faible.

Risque retrait gonflement des argiles

Le bureau de recherches géologiques et minières (BRGM) a montré que le département était concerné par le risque de retrait gonflement des argiles susceptible d'affecter les constructions. Le phénomène de retrait-gonflement concerne exclusivement les sols à dominante argileuse. Par suite d'une modification de leur teneur en eau, les terrains superficiels argileux varient de volume : retrait lors d'une période d'assèchement, gonflement lorsqu'il y a apport d'eau. Le bâtiment en surface est soumis à des mouvements différentiels alternés (sécheresses/périodes humides) dont l'influence finit par amoindrir la résistance de la structure.

Sur la commune, la majeure partie du territoire est située dans une zone d'aléa faible et moyen. Cependant, la partie sud-est est classée en zone d'aléa fort.

Les cartes départementales d'aléa retrait-gonflement élaborées par le BRGM peuvent contribuer à attirer l'attention des maîtres d'ouvrage sur la question. Cependant, pour déterminer avec certitude la nature du terrain situé au droit de la parcelle et adapter au mieux les caractéristiques de la construction aux contraintes géologiques locales, une étude géotechnique menée par un bureau d'études techniques spécialisé constitue la mesure a priori la plus sûre.



RISQUE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Source : infoterre.brgm.fr

Risques industriels et technologiques

Plan de prévention des risques technologiques

Survilliers est soumise au PPRT de la NCS Pyrotechnie et Technologies approuvé par arrêté préfectoral le 17/06/2011.

La société NCS Pyrotechnie et Technologies, située rue de la Cartoucherie, est classée en établissement SEVESO « seuil haut ». Le site de production de NCS est implanté à cheval sur les communes de Survilliers et de Saint-Witz. Occupant une surface d'environ 14,5 hectares, il comprend plus de 90 installations en activité, dont notamment :

- 1 atelier de fabrication de produit explosif
- 20 cellules de fabrication de compositions pyrotechniques
- 34 lignes automatisées de fabrication d'éléments pyrotechniques, dont 22 lignes pour les allumeurs, 11 pour les générateurs de gaz et 1 pour les charges de scellement
- 31 poudrières et stockages de produits pyrotechniques.

D'un point de vue réglementaire, l'usine est soumise au régime de l'autorisation avec servitudes d'utilité publique pour une quantité maximale autorisée de 244 tonnes. Au vu de l'actuelle étude des dangers, la quantité maximale pouvant être présente a diminué significativement pour atteindre 60 tonnes. Cette quantité dépasse encore le seuil de classement SEVESO AS de 10 tonnes et de fait, l'établissement reste soumis à l'arrêté ministériel du 10 mai 2000 modifié, relatif à la prévention des accidents majeurs. A ce titre, la NCS dispose d'un système de Gestion de la Sécurité pour son site de Survilliers.

Pour l'ensemble de ses activités pyrotechniques, le site de Survilliers – Saint-Witz relève du régime de l'autorisation au titre de la rubrique 1310-2-B de la nomenclature des installations classées.

Au titre de ces activités pyrotechniques, l'établissement est également soumis à la réglementation concernant la sécurité à la production, au stockage et à l'emploi des matières ou produits explosifs, notamment le décret 79-846 portant règlement d'administration publique sur la protection des travailleurs contre les risques particuliers auxquels ils sont soumis dans les établissements pyrotechniques et à ses textes d'application.

Concernant l'urbanisation future, des aménagements ou des projets de construction, ces derniers peuvent être interdits ou subordonnés au respect de prescriptions techniques visant le renforcement de la protection des personnes qui y sont présentes. Le règlement interdira l'implantation d'établissements difficilement évacuables dans le périmètre du PPRT.

En matière d'urbanisation déjà existante, les PPRT peuvent également prescrire des mesures de protection des populations face aux risques encourus

LOCALISATION DU PPRT

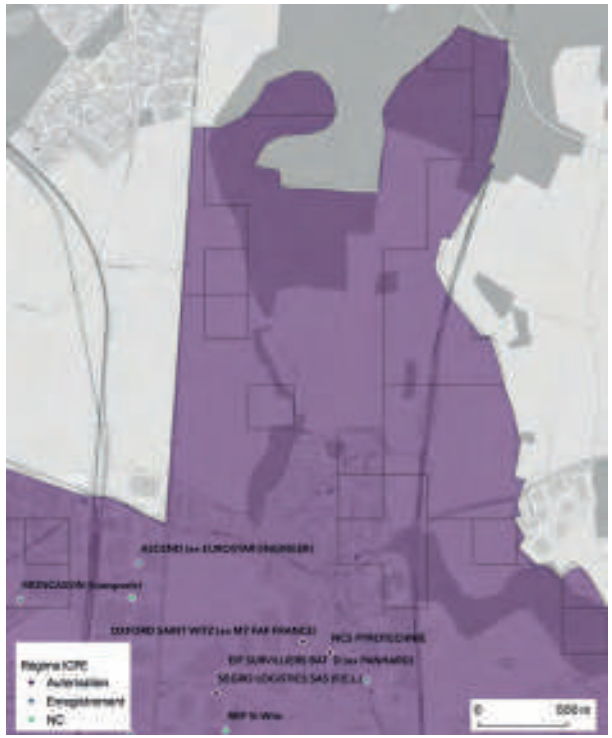
Source : georisque.gouv.fr

Installations classées pour la protection de l'environnement

Les installations et usines susceptibles de générer des risques ou des dangers sont soumises à une législation et une réglementation particulières, relatives à ce que l'on appelle «les installations classées pour la protection de l'environnement». Localement ce sont les services de l'inspection des installations classées au sein des DREAL (hors élevages) ou des directions départementales de protection des populations des préfectures (élevages) qui font appliquer, sous l'autorité du préfet de département, les mesures de cette police administrative.

La commune de Survilliers compte 4 établissements classés ICPE:

- *ING REEIF (ex IPBM ex SOPHIA GE), localisé dans la ZA de la Porte des Champs,*
- *EIF SURVILLIERS BAT D (ex PANHARD), localisé Bâtiment D - La Porte des CHAMPS*
- *JPG, localisé au 63, Grande Rue*
- *NCS PYROTECHNIE, localisé Rue de la Cartoucherie*



LOCALISATION DES ICPE

Source : georisque.gouv.fr

Le classement ICPE n'emporte pas de contraintes réglementaires d'urbanisme particulières mais en raison de la protection contre les nuisances et de l'existence de «risques technologiques», le PLU peut préciser les zones où certaines ICPE peuvent être interdites.

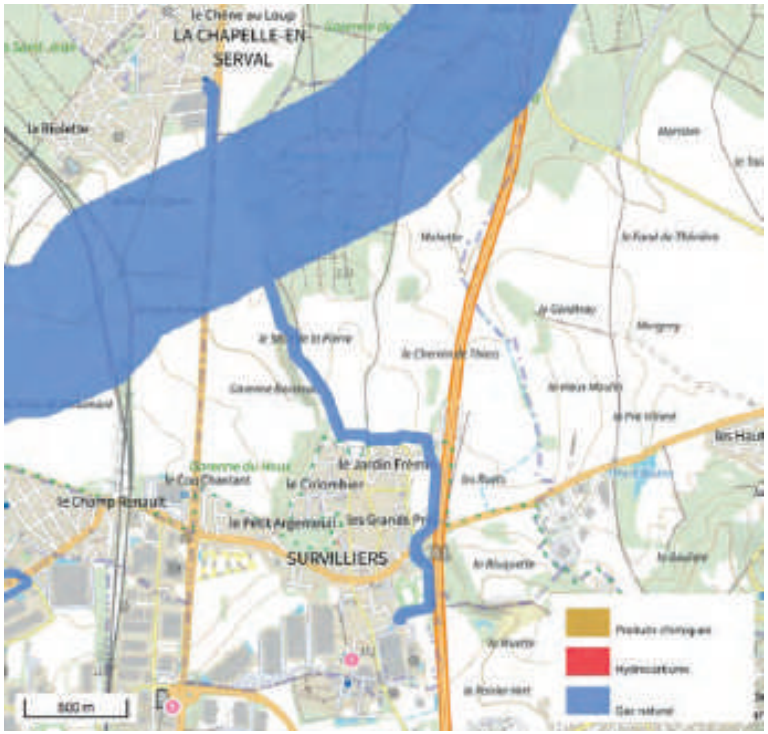
Transport de marchandises dangereuses

Les RD317 et A1 sont concernées par le transport de marchandises dangereuses.

Canalisation de matières dangereuses

Une canalisation de matières dangereuses achemine du gaz naturel, des produits pétroliers ou chimiques à destination de réseaux de distribution, d'autres ouvrages de transport, d'entreprises industrielles ou commerciales de sites de stockage ou de chargement.

La commune de Survilliers est concernée par le passage d'une canalisation de transport de gaz naturel.



PASSAGE D'UNE CANALISATION DE MATIÈRE DANGEREUSE

Source : georisque.gouv.fr

Nuisances et pollutions

Qualité de l'air

Pour qualifier la qualité de l'air dans les agglomérations de moins de 100 000 habitants, le Ministère en charge de l'Environnement, l'ADEME et les ASQAA ont développé un indicateur diffusé de manière quotidienne vers le grand public : l'Indice de Qualité de l'Air (IQA). Cet indice est calculé à partir des données issues des analyseurs des quatre polluants NO2, SO2, O3 et PM10. Il suit une échelle de graduation, calée sur des valeurs règlementaires, allant de 1 à 10 (de très bon à très mauvais). Le mode de calcul de cet IQA est explicité dans l'arrêté du 22 juillet 2004 et modifié à partir du 1er janvier 2012 par arrêté ministériel du 21 décembre 2011

Source : Airparif

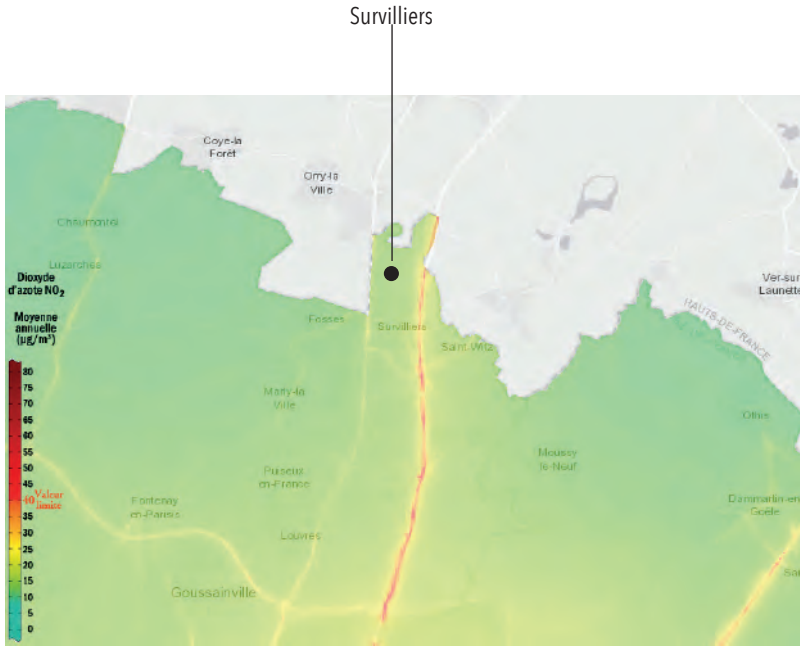
Survilliers bordant l'Île-de-France, les études et bilans réalisés par Airparif nous donnent une vision plutôt précise de la qualité de l'air sur la commune. En 2020, la baisse des niveaux de pollution chronique se poursuit, à l'exception de l'ozone qui continue d'augmenter. Cette baisse est due à l'évolution tendancielle et à l'impact sur la qualité de l'air des restrictions d'activités liées à l'épidémie de COVID-19.

À l'exception de l'ozone, la baisse tendancielle des niveaux de pollution chronique se poursuit et l'intensité de dépassement des normes se réduit d'année en année. Les recommandations de l'OMS sont néanmoins largement dépassées notamment pour l'O_3 et les $PM_{2,5}$, pour lesquelles il existe un décalage important avec les seuils réglementaires.

La baisse des concentrations en NO_2 a entraîné une forte diminution du nombre de personnes potentiellement exposées au dépassement de la valeur limite réglementaire pour ce polluant, qui est passé de près de 500 000 habitants en 2019 contre plusieurs dizaines de milliers en 2020. Cette valeur limite réglementaire pour le NO_2 est en revanche toujours largement dépassée à proximité du trafic routier, en particulier dans le cœur dense de l'agglomération parisienne.

Pour l'ozone (O_3), polluant secondaire qui se forme dans l'atmosphère à partir d'autres polluants de l'air et en présence d'un fort ensoleillement, la recommandation de l'OMS est toujours largement dépassée en tout point de la région Île-de-France.

Le nombre total d'épisodes de pollution est en légère baisse en 2020 par rapport à l'année 2019. Cinq jours de dépassements du seuil d'information et de recommandation réglementaire pour les particules (PM10) ont été enregistrés en période hivernale, auxquels s'ajoutent neuf journées de dépassement dues à l'ozone (O_3) lors de la période estivale.



CARTE ANNUELLE DE POLLUTION AU DIOXYDE D'AZOTE (NO_2) POUR 2020

Source : Airparif

Sites et sols pollués

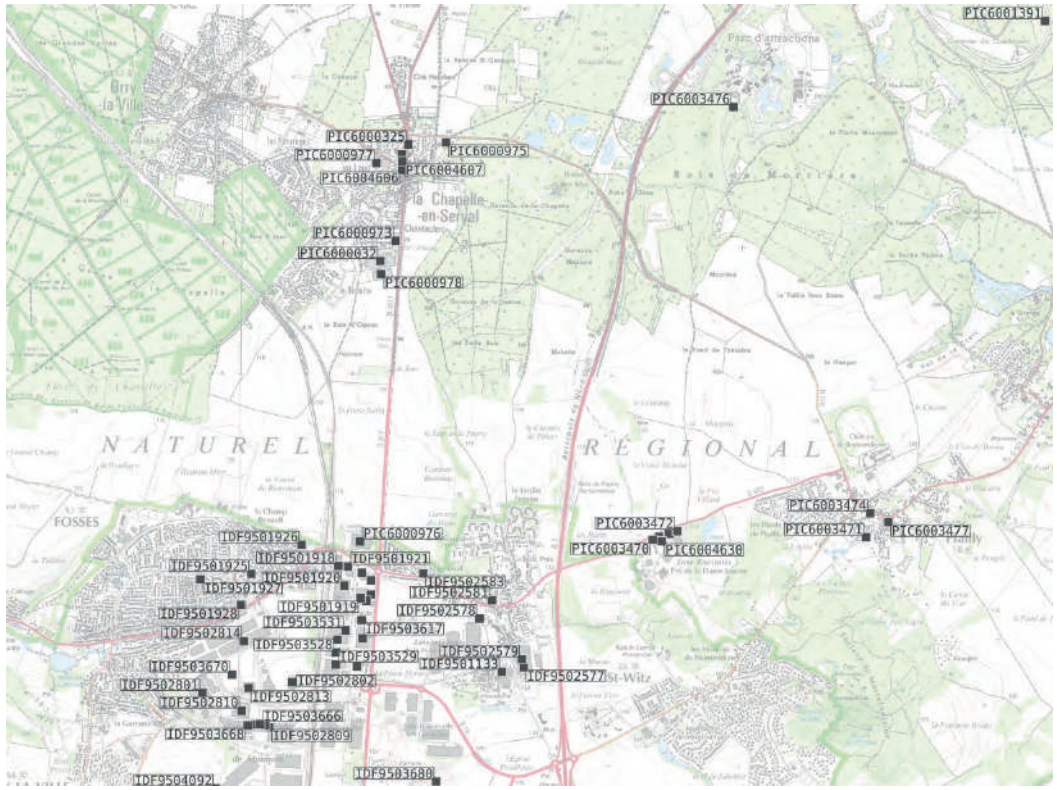
La base de données BASIAS est un inventaire réalisé à l'échelle de la France et dont les principaux objectifs sont de : recenser, de façon large et systématique, tous les sites industriels abandonnés ou non, susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement; conserver la mémoire de ces sites ; fournir des informations utiles aux acteurs de l'urbanisme, du foncier et de la protection de l'environnement.

Certains sites sont susceptibles d'être pollués ou le sont réellement. La Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du logement recense 8 sites qui sont ainsi classés dans deux bases de données, BASIAS (base des anciens sites industriels et activités de service) pour les sols susceptibles d'être pollués et BASOL(base de données des sites et sols pollués appelant une action des pouvoirs publics).

Nom du site	Commune principale	Adresse du site
NCS PYROTECHNIE ET TECHNOLOGIES	95470 SURVILLIERS	RUE DE LA CARTOUCHERIE BP N°10

LISTE ET LOCALISATION DES ANCIENS SITES INDUSTRIELS ET ACTIVITÉS DE SERVICE

Source : Basol



N° Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Site géolocalisé
IDF9501133	NCS Pyrotechnie et Technologies, Sté	Poudre, usine de fabrication de	rue Cartoucherie de la	SURVILLIERS	V89.03Z C24.1 C25.61Z C20.16Z C20.51Z	En activité	Centroïde
IDF9502577	D.A.F. FRANCE, Société	Entrepôt	Grande Rue	SURVILLIERS	H52.10 V89.03Z	Ne sait pas	Centroïde
IDF9502578	ETOILE DEVELOPPEMENT	Entrepôt	Port La Porte des Champs	SURVILLIERS	H52.10 C27.20Z D35.30Z	Ne sait pas	Centroïde
IDF9502579	GUISSET Jean Paul, Société	Entrepôt	63 Grande Rue	SURVILLIERS	C27.20Z H52.10 G47.30Z	En activité	Centroïde
IDF9502580	FORMES NOUVELLES, Société	?	10 rue Ferme Saint Ladre de la	SURVILLIERS	C25.61Z	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
IDF9502581	CUMIN G.	Garage automobile	12 rue Liberté de la	SURVILLIERS	G45.21B G45.21A V89.03Z	En activité	Centroïde
IDF9502583	JOSSE Philippe	?	18 rue Gare de la	SURVILLIERS	C25.61Z	Ne sait pas	Centroïde
IDF9504271	ECLAIRAGE ET CHAUFFAGE, Société Quintinoise d'	?		SURVILLIERS	D35.30Z	Ne sait pas	Pas de géolocalisation

LISTE ET LOCALISATION DES ANCIENS SITES INDUSTRIELS ET ACTIVITÉS DE SERVICE

Source : Basias

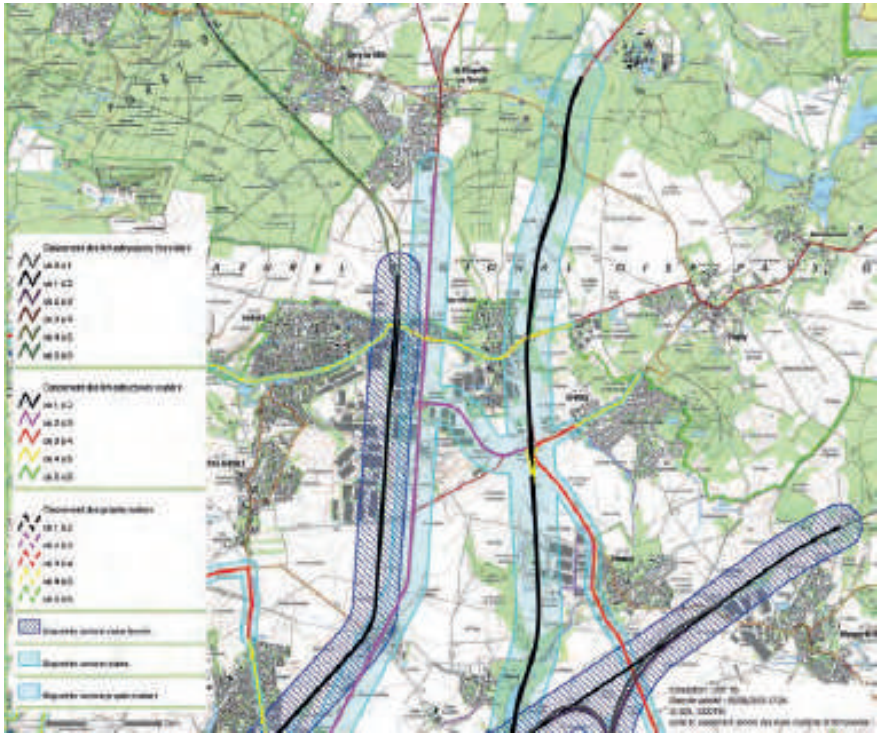
Nuisances sonores

Un arrêté préfectoral en date du 28 janvier 2002 fixe pour Survilliers le classement des infrastructures de transports terrestres, routières ou ferrées, au titre de la lutte contre le bruit. Chaque catégorie engendre une largeur maximale des secteurs affectés par le bruit.

Pour Survilliers, les infrastructures concernées et les largeurs associées sont :

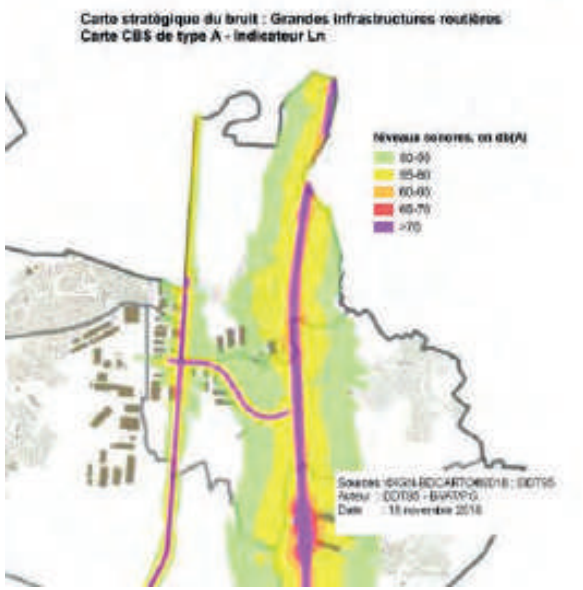
- En catégorie 1, pour 300 m, de part et d'autre de l'autoroute A1,
- En catégorie 2, pour 250 m, de part et d'autre de la RD1017,
- En catégorie 4, pour 30 m de part et d'autre de la RD 922.

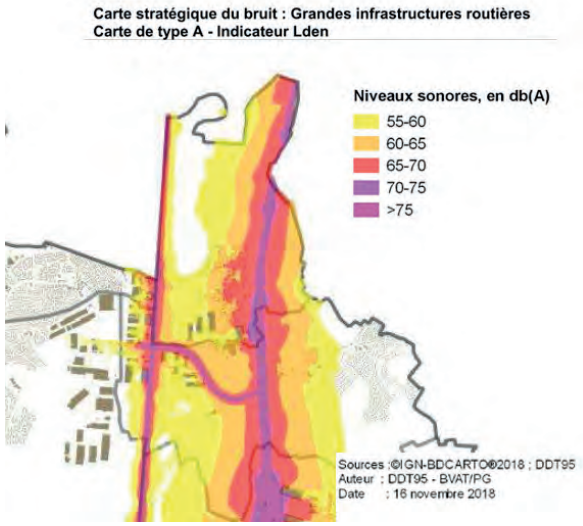
Le mur antibruit positionné le long de l'A1 n'a jamais été terminé. Il manque encore à ce jour environ 150m.



CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT TERRESTRE

Source : Application Cartélie – DDT 95 – Ministère de l'égalité des territoires et du logement





BRUIT DES TRANSPORTS TERRESTRES

Source : DDT 95

Servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique constituent des limitations administratives au droit de propriété. Elles sont instituées par une autorité publique dans un but d'intérêt général et elles interdisent aux particuliers d'y déroger unilatéralement.

La carte des servitudes d'utilité publique et la liste détaillée accompagnée des notices d'explications sont disponibles en annexe du PLU.

CARTOGRAPHIE DES SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Source : DDT du Val d'Oise

BILAN • MILIEU PHYSIQUE | RESSOURCES NATURELLES | RÉSEAUX | RISQUES

ATOUTS ET OPPORTUNITÉS

- ☑ Une ressource en eau suffisante et de qualité,
- ☑ Un parc de logements récent et concomitant ou postérieur à la mise en place de la première réglementation thermique : on peut supposer que le parc est relativement peu énergivore.

CONTRAINTES ET MENACES

- ☒ Une dépendance énergétique forte (mode de transport individuels) et peu de dispositifs alternatifs mis en place,
- ☒ Une forte exposition aux nuisances sonores (A1 et RD317 en particulier)
- ☒ Pas de risques naturels significatifs mais le retrait-gonflement des argiles et la dissolution naturelle du gypse peuvent représenter un risque dans certains secteurs,
- ☒ La présence de risques technologiques, en particulier lié à la Cartoucherie (classée SEVESO)

ENJEUX

- ➡ La limitation de l'imperméabilisation des sols pour éviter le développement des risques de ruissellement,
- ➡ L'utilisation rationnelle des équipements et des ressources,
- ➡ La limitation de l'exposition des personnes aux nuisances, notamment sonores.

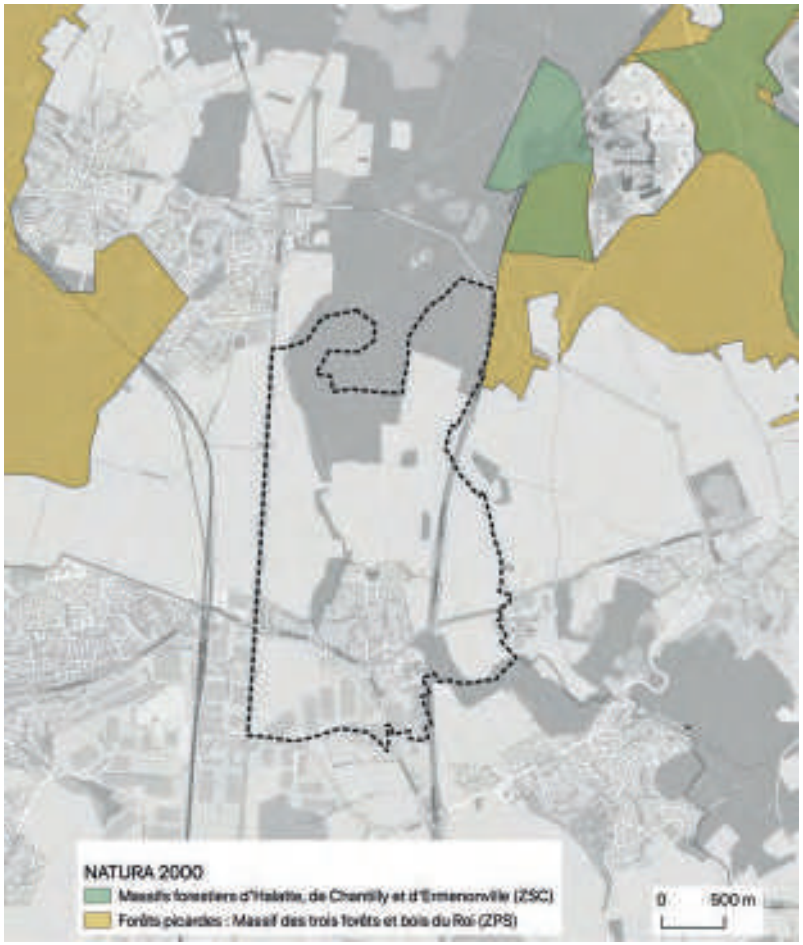
BIODIVERSITÉ ET MILIEUX NATURELS

Protections et inventaires environnementaux

Sites Natura 2000 • Massifs forestiers d'Halatte, de Chantilly et d'Ermenonville (ZSC) & Forêts picardes : Massif des trois forêts et bois du Roi (ZPS)

Le réseau Natura 2000 est un ensemble de sites naturels européens, terrestres et marins, identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces sauvages, animales ou végétales, et de leurs habitats. Natura 2000 concilie préservation de la nature et préoccupations socio-économiques. Les deux objectifs sont la préservation de la diversité biologique et la valorisation du patrimoine naturel de nos territoires. Le réseau Natura 2000 est constitué de Zones de Protection Spéciale (ZPS) désignées au titre de la Directive Oiseaux, et de Zones Spéciales de Conservation (ZSC) désignées au titre de la Directive Habitats.

Le territoire de Survilliers ne comporte pas de sites Natura 2000. Néanmoins, on peut noter la présence de plusieurs sites à proximité immédiate, c'est pourquoi, ils sont détaillés dans les pages suivantes.



LOCALISATION DES SITES NATURA 2000 À PROXIMITÉ DU TERRITOIRE COMMUNAL

Source : DDT du Val d'Oise

Ces deux sites, se superposant sur leur presque totalité et ayant des enjeux globalement convergeant, font l'objet d'un seul document d'objectifs (DOCOB). Ils sont donc traités, le plus souvent, comme une seule entité dans les pages suivantes.

Présentation du site

Vaste complexe forestier de la couronne verte parisienne réunissant les forêts d'Halatte, Chantilly, Ermenonville et le bois du Roi, le site présente une diversité exceptionnelle d'habitats forestiers, intraforestiers et périforestiers sur substrats variés, majoritairement sableux. Typique des potentialités du Valois, le massif forestier intègre des habitats d'étangs, de landes, de pelouses, de rocheux gréseux, de prairies humides…

La valeur écologique de cette entité forestière est par conséquent importante ; les intérêts biocénotiques sont multiples et exemplaires, ce qui a justifié la création du Parc naturel régional Oise Pays de France en 2004 et le classement en zone de protection spéciale (ZPS), notamment en raison d'une importante population d'Engoulevent d'Europe inféodée aux landes et peuplements forestiers clairs sur affleurements sableux.

Ainsi le site abrite une avifaune riche et diversifiée, avec la présence d'espèces nicheuses comme l'Alouette lulu, la Bondrée apivore ou encore la Pie-grièche écorcheur, mais aussi des espèces migratrices comme le Balbuzard pêcheur, la Cigogne blanche et la Grue cendré.

Appellation : Forêts picardes : massif des 3 forêts et bois du Roi	
Code : FR2212005	ZPS : arrêté en vigueur : 06/04/2006
Compilation : 31/12/2005	DOCOB : 2010
Mise à jour : 31/12/2005	Directive : Oiseaux
Superficie : 13599 ha	
Nombre de communes concernées : 36	

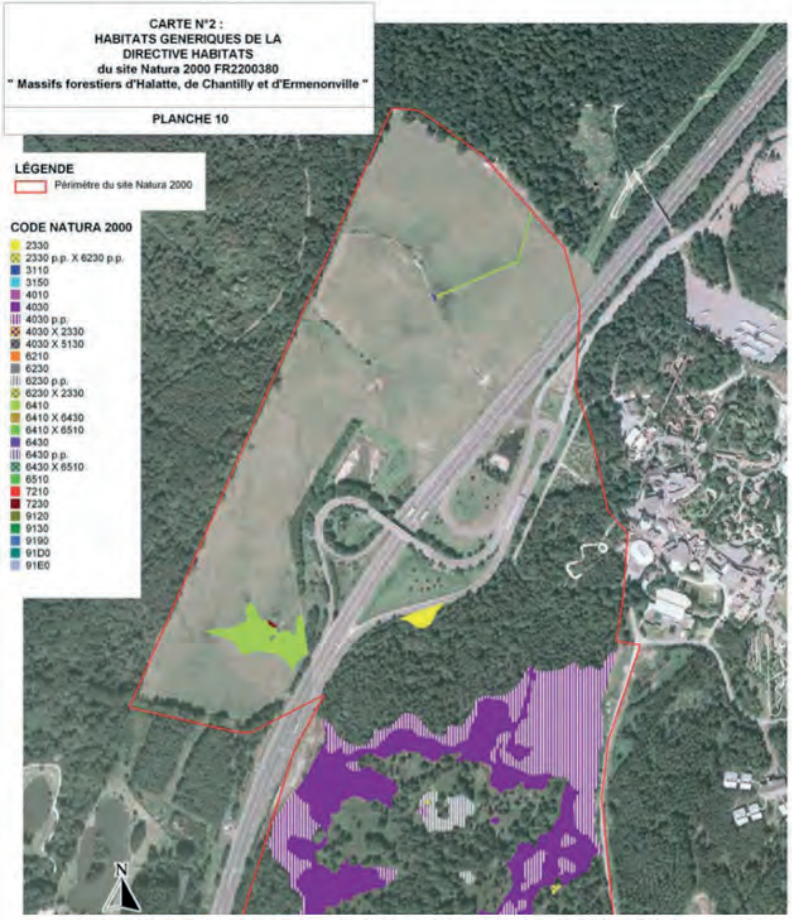
Appellation : Massifs forestiers d'Halatte, de Chantilly et d'Ermenonville	
Code : FR2200380	ZSC : arrêté en vigueur : 26/03/2015
Compilation : 31/01/1996	DOCOB : 2010
Mise à jour : 30/06/2014	Directive : Habitats, faune et flore
Superficie : 2 396 ha	
Nombre de communes concernées : 16	

Habitats

Classes d'habitats	Couverture
Forêts caducifoliées	70%
Forêts de résineux	25%
Landes, Broussailles, Recrus, Maquis et Garrigues, Phrygana	2%
Marais (vegetation de ceinture), Bas-marais, Tourbières,	1%
Eaux douces intérieures (Eaux stagnantes, Eaux courantes)	1%
Prairies semi-naturelles humides, Prairies mésophiles améliorées	1%

Source : inpn.mnhn.fr

Il semble utile de mentionner que la ZCS Massifs forestiers d'Halatte, de Chantilly et d'Ermenonville, située au nord du territoire communal sans le concerner directement, recense quelques habitats génériques de l'annexe I de la directive Habitats (carte ci-contre). Il s'agit d'habitats communautaires mais non prioritaires (pour la zone qui borde la commune et située à l'Ouest de l'autoroute A1).



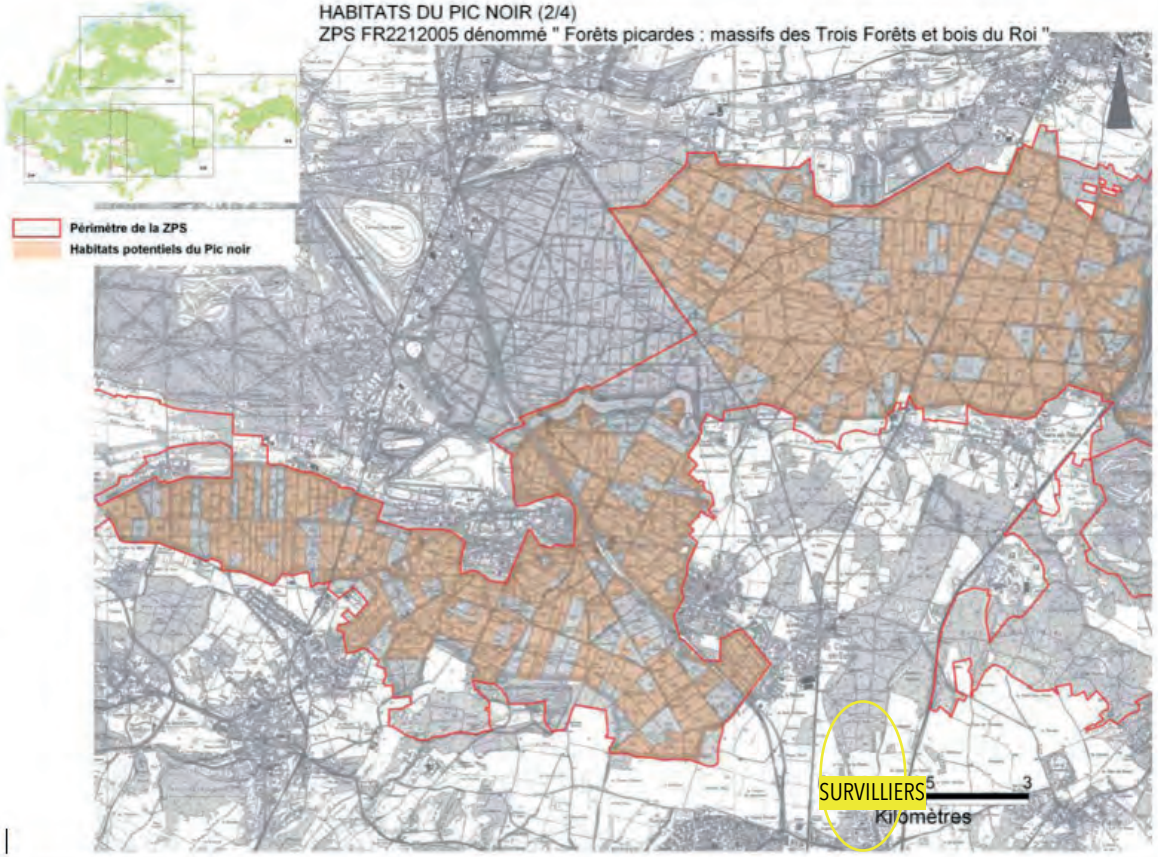
Habitats naturels d'intérêt communautaire (I)	Code N 2000	Dynamique d'évolution – menaces	Préconisations de gestion	Origine des données
Prés humides oligotrophes sur sols paratourbeux basiques, collinéens et continentaux du Nord et de l'Est	6410.1	Boisement - abandon, eutrophisation, drainage, plantation	Maintien d'une eau oligotrophe et d'un fonctionnement hydrique favorable, fauche exportatrice tardive ou pâturage extensif estival	Ecothème
Prés humides et bas-marais acidiphiles atlantiques	6410.12	Boisement - abandon, eutrophisation, drainage, plantation	Maintien d'une eau oligotrophe et d'un fonctionnement hydrique favorable, pâturage extensif estival	Ecothème
Molinaies acidiphiles subatlantiques à pré-continentales	6410.13	Boisement - abandon, eutrophisation, drainage, plantation	Maintien d'une eau oligotrophe et d'un fonctionnement hydrique favorable, étrépage et/ou pâturage extensif	Ecothème
Molinaies acidiphiles atlantiques landicoles	6410.15	Boisement - abandon, eutrophisation, drainage, plantation	Maintien d'une eau oligotrophe et d'un fonctionnement hydrique favorable, étrépage et/ou pâturage extensif	Ecothème
Mégaphorbiaies mésotrophes collinéennes	6430.1	Boisement - abandon, eutrophisation, drainage, plantation *Nb : La gestion extensive des peupleraies avec le maintien de l'hydromorphie des sols ne sont pas incompatibles avec le maintien des mégaphorbiaies. La présence des mégaphorbaies ne remet pas en cause l'existence des peupleraies et inversement*	Maintien d'une eau oligotrophe à mésotrophe et d'un fonctionnement hydrique favorable, fauche exportatrice et/ou pâturage extensif	Ecothème
Mégaphorbiaies eutrophes des eaux douces	6430.4	Boisement - abandon, eutrophisation, drainage, plantation	Maintien d'une eau oligotrophe à mésotrophe et d'un fonctionnement hydrique favorable, fauche exportatrice et/ou pâturage extensif	Ecothème
Végétation des lisières forestières nitrophiles, hygrophiles, héliophiles à semi-héliophiles	6430.6	Boisement - fermeture par recolonisation ligneuse naturelle	Fauche exportatrice tardive biennale ou triennale	Ecothème
Végétation des lisières forestières nitrophiles, hygroclines, semi-sciaphiles à sciaphiles	6430.7	Boisement - fermeture par recolonisation ligneuse naturelle	Fauche exportatrice tardive biennale ou triennale	Ecothème
Végétation des bas-marais neutro-alcalins	7230.1	Stable - drainage, eutrophisation, abandon, plantation	Maintien d'une eau oligotrophe à mésotrophe et d'un fonctionnement hydrique favorable, débroussaillage, fauche exportatrice, pâturage extensif et/ou étrépage	Ecothème

Espèces d'intérêt présentes

Le Pic Noir (Dryocopus martius)

Source des données ci-dessous : DOCOB et INPN

Il occupe des habitats dans les forêts de feuillus et les résineux, en affectionnant tout particulièrement les vieilles chênaies, hêtraies et vieilles pinèdes. La conservation de cette espèce est favorisée par la présence d'îlots de vieillissement.



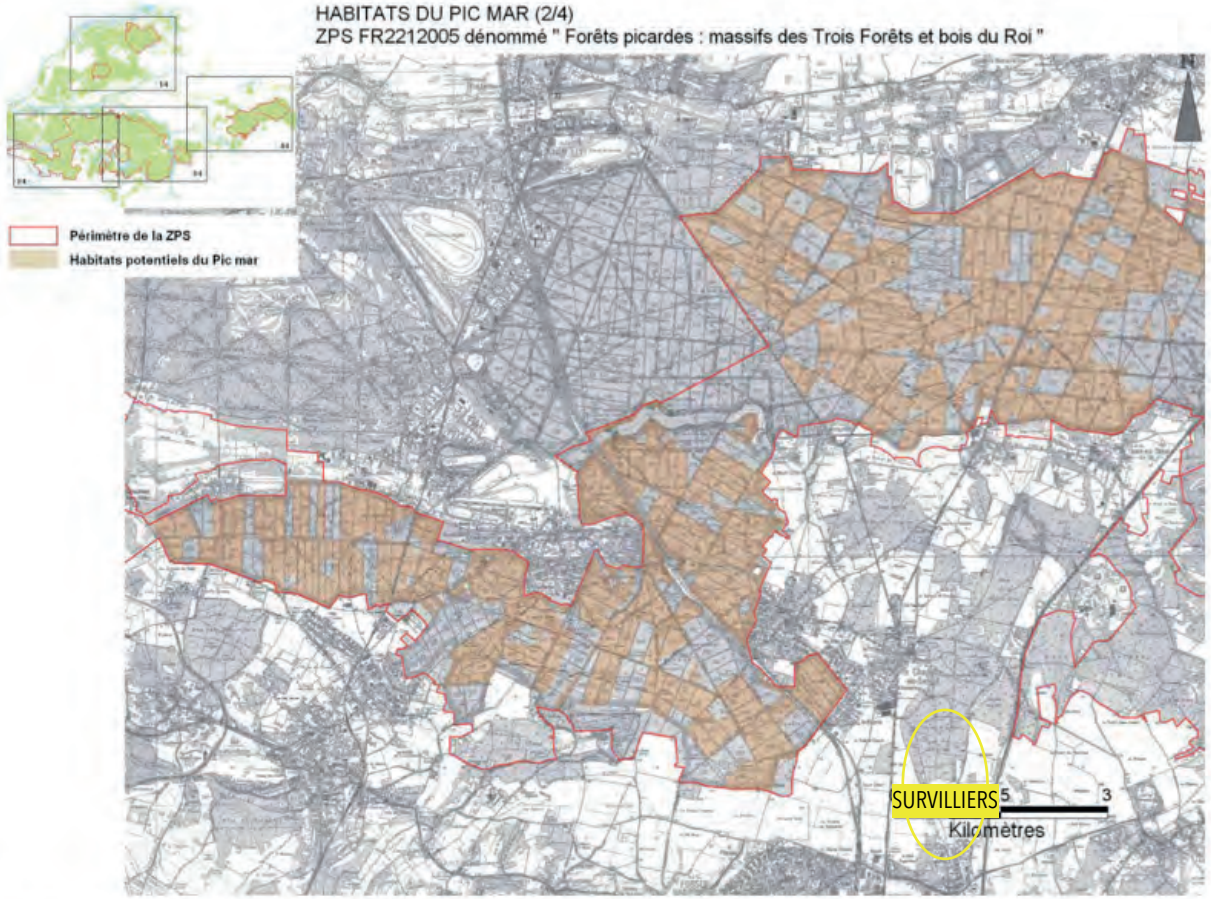
Source : oiseaux.net

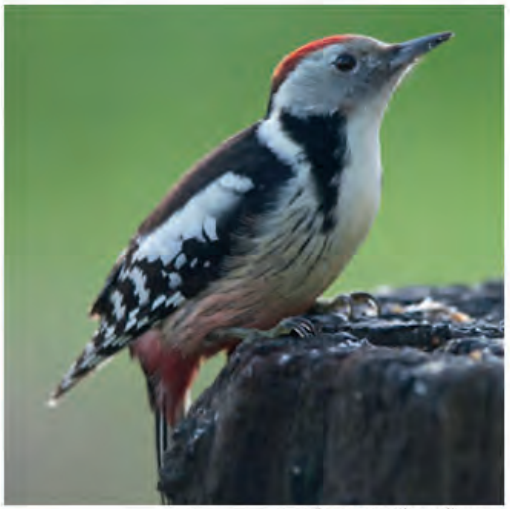
Espèces d'intérêt communautaire (I)	Enjeux de conservation du site (par rapport à la responsabilité régionale et à l'état des populations et de leurs habitats)	Préconisations de gestion
Pic noir	Secondaire - population viable	Préservation des arbres avec des loges et des arbres morts, maintien de gros arbres (sans branche basse), travaux forestiers adaptés à proximité des nids

Le Pic Mar (Dendrocopos medius)

Source des données ci-dessous : DOCOB et INPN

Reconnaissable à sa tête rouge vif, on le rencontre au niveau des vieilles chênaies de l'ensemble des massifs forestiers de la ZPS. Il s'agit d'une espèce à fort intérêt patrimonial. Les belles populations actuelles ne pourront être préservées que si un réseau de boisements mâtures est conservé.





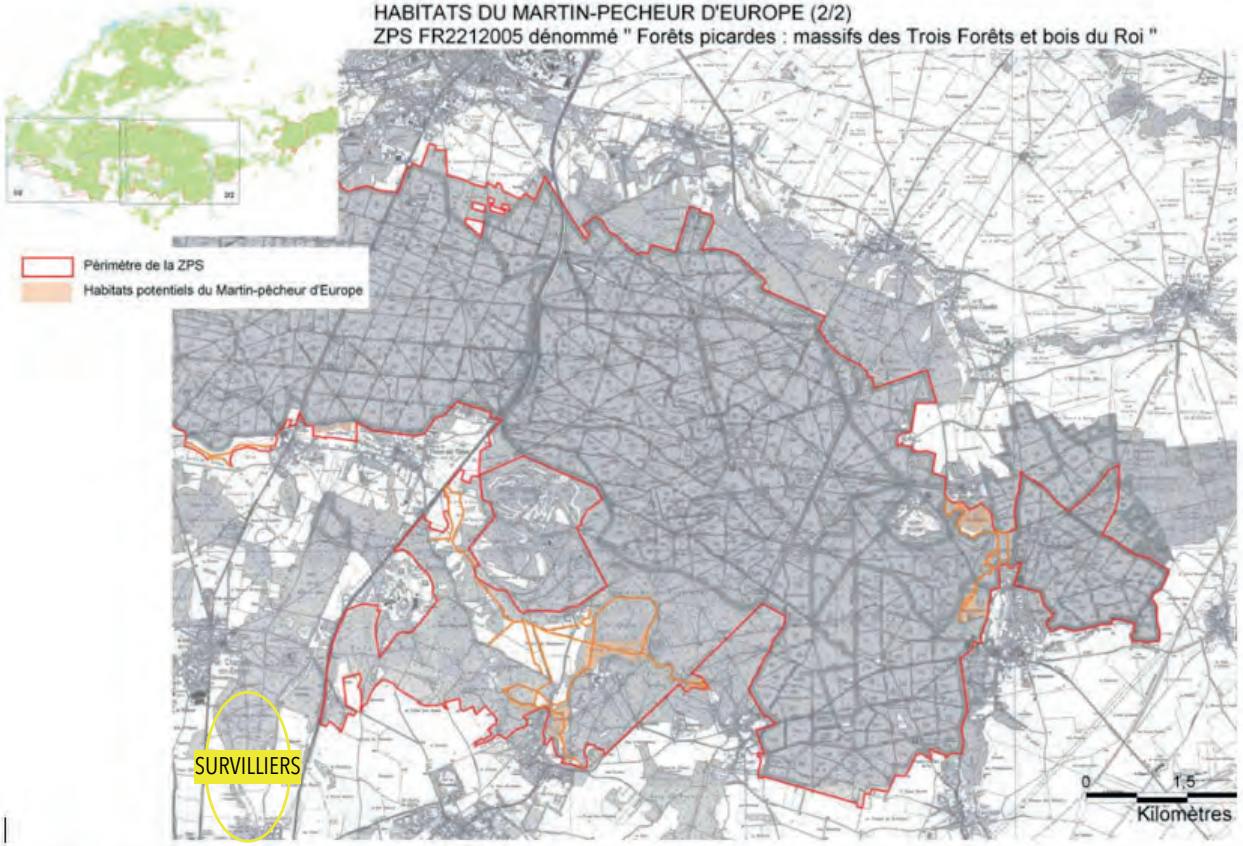
Source : ornithomedia.com

Espèces d'intérêt communautaire (I)	Enjeux de conservation du site (par rapport à la responsabilité régionale et à l'état des populations et de leurs habitats)	Préconisations de gestion
Pic mar	Prioritaire - habitat boisé mature = peuplement à forte naturalité	Préservation des arbres avec des loges et des arbres morts, maintien de gros arbres (sans branche basse), travaux forestiers adaptés à proximité des nids

Le Martin pêcheur (Alcedo atthis)

Source des données ci-dessous : DOCOB et INPN

Espèce en déclin en Europe, il fréquente les lacs, réservoirs, étangs, mares et cours d'eau du massif forestier. Le maintien d'une eau de bonne qualité piscicole, et d'un linéaire de berges abruptes conditionnent la présence du Martin pêcheur sur le site.



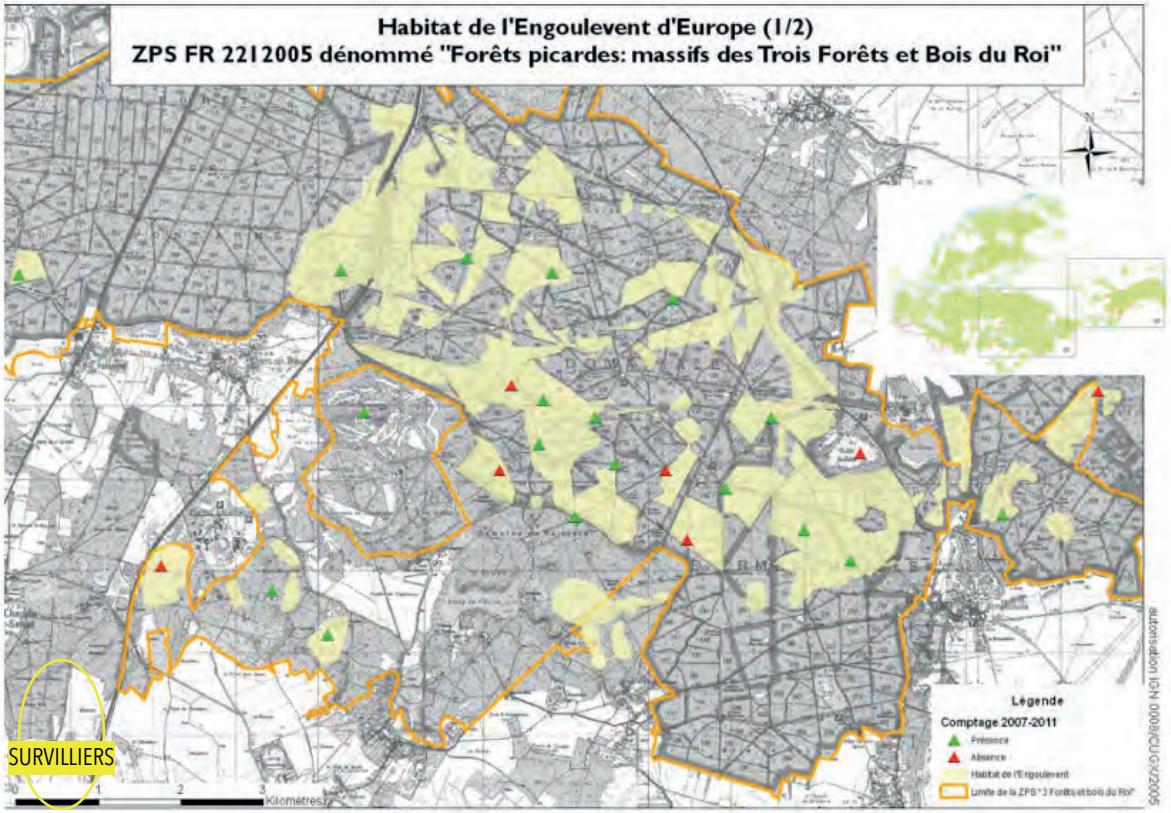
Source : wikipedia.org

Espèces d'intérêt communautaire (I)	Enjeux de conservation du site (par rapport à la responsabilité régionale et à l'état des populations et de leurs habitats)	Préconisations de gestion
Martin-pêcheur d'Europe	Secondaire	Maintien d'une eau de bonne qualité piscicole, maintien d'un linéaire de berges abruptes

L'Engoulevent d'Europe (Caprimulgus europaeus)

Source des données ci-dessous : DOCOB

On rencontre cette espèce menacée dans les secteurs de landes sèches du site. Contrairement au massif de Compiègne-Laigue, l'Engoulevent ne doit pas sa présence dans le massif aux tempêtes de 1999 ayant ouvert le milieu, car il était présent bien avant ces événements. Le site représente ainsi une responsabilité particulière pour cette espèce à fort intérêt. Sa population semble stable depuis ces dernières années. Néanmoins les populations ont tendance à se concentrer du fait d'une régression importante de son habitat. Ainsi la conservation et la restauration de secteurs de landes est indispensable à la préservation de cette espèce.



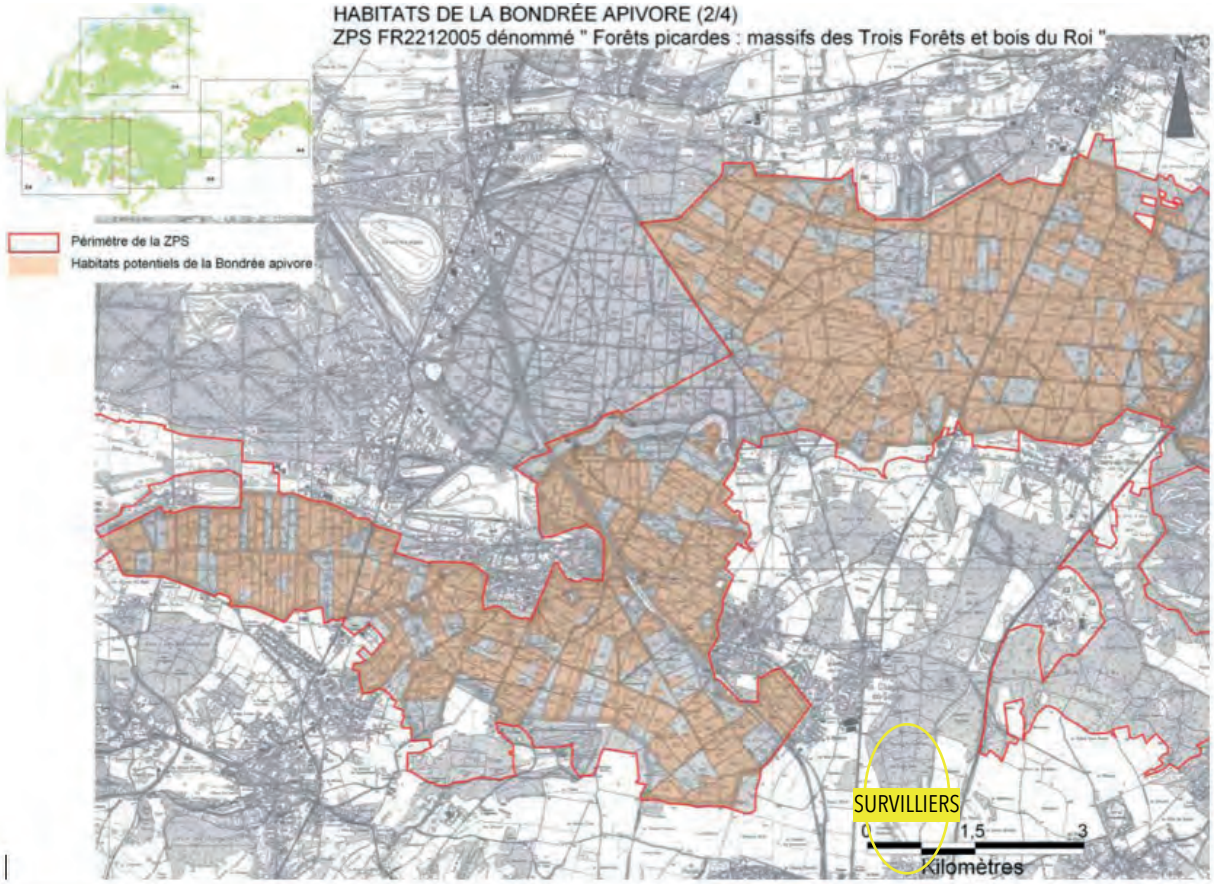
Source : normandie.lpo.fr

Espèces d'intérêt communautaire (I)	Enjeux de conservation du site (par rapport à la responsabilité régionale et à l'état des populations et de leurs habitats)	Préconisations de gestion
Engoulevent d'Europe	Prioritaire – préservation et augmentation de la surface d'habitats favorables	Maintien et restauration de systèmes de landes avec quelques arbres, espèce connue aussi dans les coupes forestières

La bondrée apivore (pernis apivorus)

Source des données ci-dessous : DOCOB

Fréquente sur le territoire. Elle est favorisée par une mosaïque d'habitats forestiers suffisamment vastes (reproduction) et de milieux ouverts périphériques (chasse).



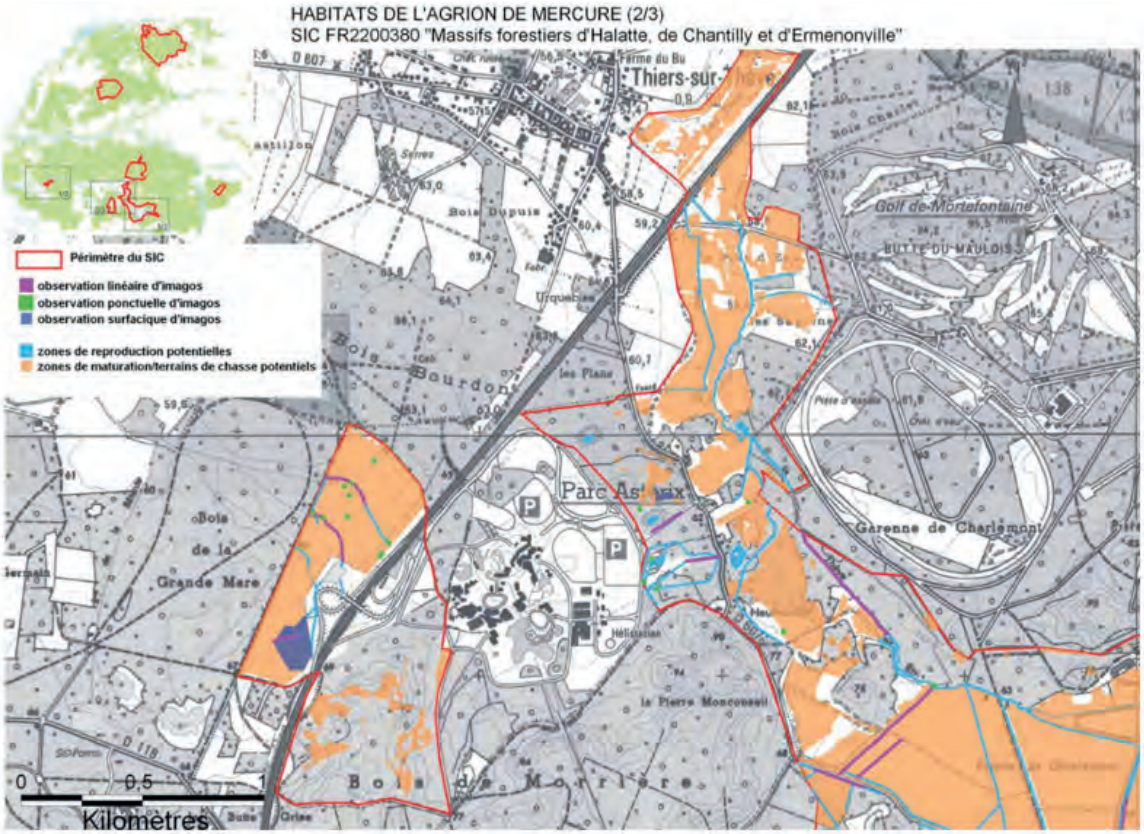
Source : oiseaux.net

Espèces d'intérêt communautaire (I)	Enjeux de conservation du site (par rapport à la responsabilité régionale et à l'état des populations et de leurs habitats)	Préconisations de gestion
Bondrée apivore	Secondaire	Création d'îlots de feuillus âgés, travaux forestiers adaptés à proximité des nids

L'agrion de Mercure

Source des données ci-dessous : DOCOB, INPN

Chez cette demoiselle, le mâle a le corps de couleur bleue noir. Le dessin typique du deuxième segment de l'abdomen est en forme de tête de taureau. Les cercoïdes sont plus longs que les cerques. La femelle est verdâtre avec la face dorsale de l'abdomen noir. Les ailes sont repliées au repos. Le ptérostigma est en forme de losange et noirâtre au centre. Sa présence est favorisée par une eau de qualité et les zones de chasse (prairies ouvertes, berge herbeuse).



Source : INPN

Espèces d'intérêt communautaire (I)	Enjeux de conservation du site (par rapport à la responsabilité régionale et à l'état des populations et de leurs habitats)	Préconisations de gestion
Agrion de Mercure	Prioritaire - préservation et restauration du réseau de rus (secondairement de mares) des bords de Thève	Restauration et conservation du réseau de rus et de leur connexion en vallée de la Thève, maintien d'une eau oligotrophe et de la nature sablo-graveleux du substrat, restauration des herbiers aquatiques, gestion des rives, préservation et gestion extensive des milieux ouverts périphériques des cours d'eau

Menaces et enjeux pour le site

Enjeux à l'échelle du site

Survilliers est principalement concernée de par sa proximité avec les massifs forestiers, par les enjeux et objectifs liés) ces espaces. L'état de conservation des ensembles forestiers proprement dits est relativement satisfaisant. Il faut toutefois veiller aux drainages inopportuns des microzones hydromorphes (notamment au niveau des sources et suintements perchés). Le massif subit une pression humaine (surtout touristique, ludique et immobilière) toujours accrue occasionnant des pertes d'espaces (parcs d'attraction, périphérie urbaine, sablières, réseau routier et autoroutier,...) avec fragmentations et coupures de corridor par l'urbanisation, linéaire périphérique...

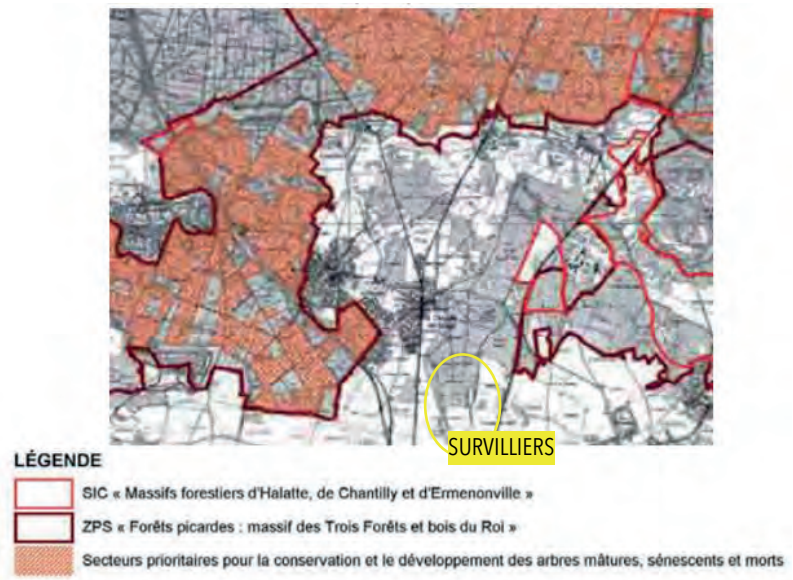
Le maintien des mosaïques d'habitats intersiticiels est quant à lui fortement précaire, soit suite aux abandons d'activités traditionnelles ou aux fluctuations des pâturages "sauvages" (lapins, cervidés), soit en conséquence des aménagements et de l'évolution des techniques de gestion.

L'objectif principal lié à l'écosystème forestier est la préservation d'un réseau de vieux bois. Plusieurs espèces de la directive (Pic noir, Pic mar, Lucane Cerf-volant, Dicrane vert) sont dépendantes de la présence de ces vieux bois. Aujourd'hui les populations ont tendance à diminuer. L'objectif est donc de maintenir ces vieux bois, îlots de sénescences et bois morts, habitats de nombreuses espèces.

L'objectif principal lié aux milieux associés à la forêt est la préservation et la restauration d'un réseau de landes et d'habitats associés fonctionnel. La lande est aujourd'hui en forte régression au sein du massif forestier d'Ermenonville et du bois du Roi. Pendant plusieurs siècles après le défrichement de ces zones pour le pâturage, l'homme s'est appliqué avec plus ou moins de succès pour reboiser ces zones. A présent, la lande est fragmentée en petites zones indépendantes. Les espèces ne peuvent plus migrer et le brassage génétique n'a plus lieu. On risque donc d'assister à un appauvrissement de ce milieu. Cet objectif a donc pour but de reconnecter ces zones afin d'avoir un maillage le plus cohérent possible, permettant la préservation de ce milieu via la constitution d'un réseau viable.

Le troisième objectif est d'obtenir un bon équilibre agro-sylvo-cynégétique. Celui-ci est primordial si l'on veut préserver le milieu forestier. Cet objectif doit permettre à chacun d'avoir son espace de vie. Les milieux intra-forestiers ouverts doivent permettre d'alimenter les grands animaux de la forêt et les plans de chasse doivent permettre de gérer de manière efficace les populations afin de limiter les dégâts sur la régénération forestière. Une des espèces à surveiller est le sanglier, en effet, celui-ci peut impacter de façon significative la population d'Engoulevent d'Europe. Ce bon équilibre est primordial à une régénération naturelle de la forêt, elle-même favorable à la biodiversité des peuplements forestiers et de leur sous-bois.

Enfin le dernier objectif forestier a pour but de préserver principalement les autres milieux associés à la forêt qui sont rares et à forte biodiversité telles que les forêts tourbeuses et les mares intra-forestières. Ces objectifs doivent permettre de préserver l'ensemble des habitats forestiers et associés et l'ensemble des espèces dites forestières.



SECTEURS PRIORITAIRES POUR LA CONSERVATION ET LE DÉVELOPPEMENT DES ARBRES MÂTURES, SÉNESCENTS ET MORTS (EXTRAIT)

Enjeux à l'échelle du PLU

Les enjeux liés à la préservation du site	La marge d'action dans le PLU
Le maintien des corridors (éviter les coupures et les fragmentations)	+++
La préservation des habitats forestiers	+++
La préservation des zones de prairie humide	+++
Le maintien et la restauration d'un système de landes	+
La préservation d'îlots de vieux bois, bois sénescents	+
Le maintien d'un bon équilibre agro-sylvo-cynégétique	+

Forte +++

Modérée ++

Faible +

Zone Naturelle d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

Lancé en 1982, l'inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. On distingue 2 types de ZNIEFF :les ZNIEFF de type I : secteurs de grand intérêt biologique ou écologique ; les ZNIEFF de type II : grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

Comme pour les sites NATURA 2000, la commune ne recense pas de ZNIEFF sur son territoire mais se trouve bordée par deux ZNIEFF au Nord du territoire.

La ZNIEFF de Type 1 : Massif forestier de Chantilly/Ermenonville

Source : Conservatoire des Sites Naturels de Picardie (FRANÇOIS R.), 2010.- 220014323, MASSIF FORESTIER DE CHANTILLY/ ERMENONVILLE. - INPN, SPN-MNHN Paris, 30P. http://inpn.mnhn.fr/zone/znieff/220014323.pdf

Superficie : 11086,78 hectares

Description

Le massif forestier de Chantilly-Ermenonville s'étend en rive gauche de l'Oise, à cheval sur la bordure sud-occidentale du plateau du Valois et sur le Pays de France. Ce plateau massif est constitué par la plate-forme du calcaire lutétien, que surplombent plusieurs buttes sableuses résiduelles (Butte aux gens d'armes...).

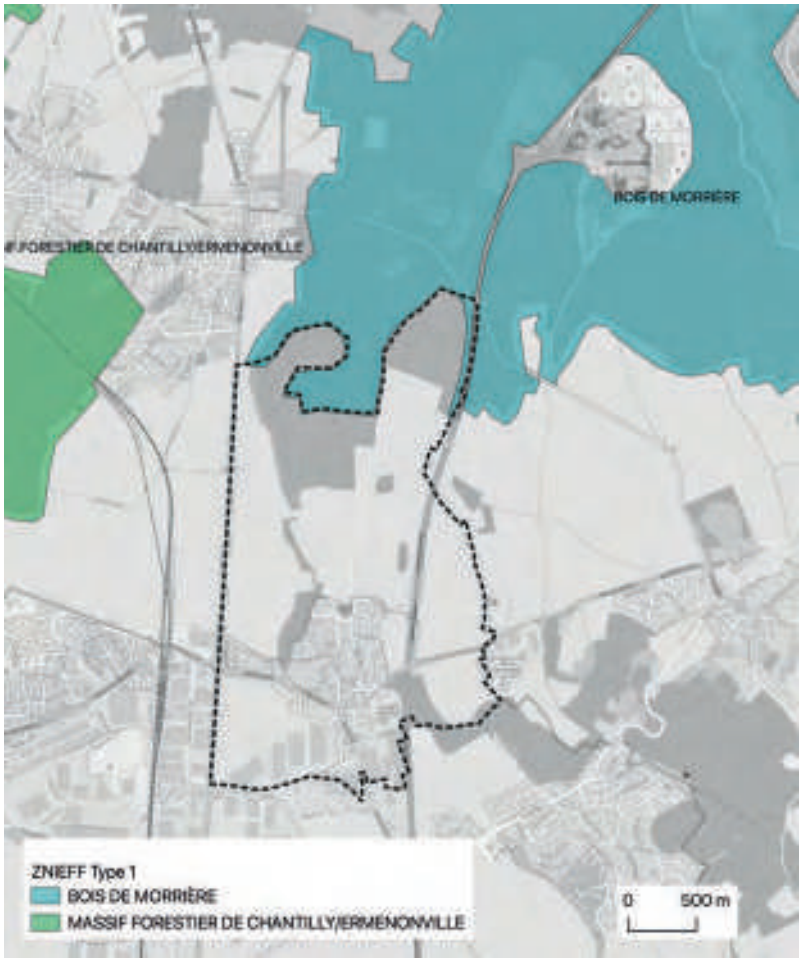
La structure géologique de la forêt reprend l'essentiel des affleurements tertiaires du sud de l'Oise. On note, de haut en bas :

- les sables d'Auvers, qui recouvrent la majorité des affleurements lutétiens sur le plateau ;
- les calcaires lutétiens, souvent très massifs et épais, surtout vers Saint-Maximin ;
- les alluvions récentes, essentiellement sableuses, et comprenant localement quelques facies tourbeux (vers Saint Nicolas d'Acy par exemple).

Un synclinal longe la vallée de la Thève en suivant une orientation nord-ouest/sud-est.

Les sources alimentent deux petits cours d'eau, la Thève et la Nonette, qui encadrent le massif au sud et au nord. Quelques mares et micro-zones humides boisées subsistent localement, en haute vallée de la Nonette essentiellement, où des étangs ont été aménagés, certains par les moines au moyen âge (étangs de Chaalis ou de Comelle), d'autres plus récemment. Certaines de ces zones humides, sur substrat sableux, permettent la présence d'aulnaies acides à sphaigne et à Osmonde royale.

Ce sont les chênaies-charmaies-hêtraies acidoclines atlantiques sur sables (du Carpinion betuli) qui dominent les peuplements, traités en futaie pour la plus grande partie.



LES ZNIEFF 1 SUR SURVILLIERS ET A PROXIMITÉ

Source : Exploitation SIG des données de la DRIEA

Les ZNIEFF ne constituent pas une mesure de protection réglementaire mais c'est un instrument d'appréciation et de sensibilisation destiné à éclairer les décisions publiques et privées La jurisprudence confirme cependant qu'elles doivent être prises en compte dans les projets d'aménagement.

Les affleurements de calcaire, plus ou moins mêlés aux sables auversiens, permettent la présence de végétations calcicoles, dont la hêtraie thermocalcicole du Cephalanthero-Fagion (type subatlantique méridional) et la chênaie pubescente du Quercion pubescentis, sur les corniches du Lutétien en exposition méridionale.

Quelques lisières comprennent de petites pelouses (Festuco lemanii-Anthyllidetum vulnerariae) et des ourlets thermophiles (Geranion sanguinei) sur calcaires et sables calcaires, par exemple dans le champ de manœuvres de Senlis. Sur les buttes de sables (formant des reliefs comparables à ceux d'anciennes dunes) subsistent, en forêt d'Ermenonville notamment, des landes à Ericacées (Calluno-Ericion cinerae), avec des systèmes de sables mobiles. Ceux-ci sont largement développés vers la Mer de Sable.

Les étangs et les mares apportent une importante diversité de biotopes dans ces milieux de plateaux majoritairement secs.

Intérêt des milieux

Plusieurs habitats remarquables, rares et menacés en Europe, sont inscrits à la directive "Habitats" de l'Union Européenne :

- la chênaie-charmaie acidocline du Lonicero periclymeni-Fagetum petraeae (type subatlantique méridional) ;
- la chênaie-charmaie à Jacinthe du Hyacinthoido non-scriptae-Fagetum sylvaticae (type subatlantique méridional à Tilia cordata) ;
- la chênaie-hêtraie du Fago sylvaticae-Quercetum petraeae (type subatlantique méridional) ;
- la hêtraie calcicole de l'Hordelymo europaei-Fagetum sylvaticae (type subatlantique méridional) ;
- la frênaie à Laîche espacée du Carici remotae-Fraxinetum excelsioris ;
- les groupements herbacés humides nitrophiles de l'Aegopodion podagrariae et de l'Alliarion petiolatae ;
- les groupements herbacés sur sables (Thero-Airion, Violion caninae) ;
- les landes à Ericacées (Calluno-Ericion cinerae) ;
- les pelouses calcicoles du Festuco lemanii-Anthyllidetum vulnerariae, les lisières calcicoles du Geranion sanguinei...

Ces habitats, d'intérêt européen, ainsi que d'autres milieux importants aux échelles nationale ou régionale, autorisent la présence de nombreuses d'espèces végétales et animales de très grand intérêt patrimonial.

S'agissant de l'avifaune, cet intérêt élevé a permis la reconnaissance du massif en Zone d'Importance Communautaire pour les Oiseaux (ZICO), comme l'ensemble du massif des Trois Forêts, en application de la directive "Oiseaux" de l'Union Européenne.

D'autres milieux occupent le fond de la vallée de la Nonnette, notamment des peupleraies artificielles, quelques lambeaux d'aulnaies (Alno-Padion), de rares prairies humides (Mentho-Juncion), et quelques mégaphorbiaies...

Intérêt des espèces

La flore comprend, entre autre, les taxons rares et/ou menacés suivants :

Dans les milieux tourbeux :

- l'exceptionnelle Osmonde royale (Osmunda regalis*),
- le Dactylorhize négligé (Dactylorhiza praetermissa*),
- le Mouron délicat (Anagallis tenella*),
- la Bruyère à quatre angles (Erica tetralix*),
- la Baldellie fausse-renoncule (Baldellia ranunculoides),
- la Véronique en écus (Veronica scutellata*),
- le Laiteron des marais (Sonchus palustris),
- la Guimauve officinale (Althaea officinalis),
- la Fougère des marais (Thelipterys palustris)...

Dans les bois clairs sur calcaire :

- le Sceau de Salomon odorant (Polygonatum odoratum)
- l'Iris fétide (Iris foetidissima) ;
- le Chêne pubescent (Quercus pubescens) ;
- la Belladone (Atropa bella-donna), dans les coupes sur calcaire ;
- la très rare Mélique penchée (Melica nutans) ;
- le Fragon petit houx (Ruscus aculeatus)...

Sur les pelouses et lisières thermocalcicoles :

- le Géranium sanguin (Geranium sanguineum*),
- la Mélitte à feuilles de Mélisse (Melittis melissophyllum),
- la Gentiane croisette (Gentiana cruciata*),
- l'Orchis militaire (Orchis militaris),
- l'Orchis singe (Orchis simia),
- le très rare Doronic à feuilles de plantain (Doronicum plantagineum),
- la Germandrée botryde (Teucrium botrys),
- l'Anacamptis pyramidal (Anacamptis pyramidalis),
- l'Orobanche du serpolet (Orobanche alba),
- l'Epipactis rouge foncé (Epipactis atrorubens),
- le Bugle petit-pin (Ajuga chamaepytis),
- le Bugle de Genève (Ajuga genevensis),
- l'Alysson calicinal (Alyssum alyssoides)...

Sur les sables plus ou moins acides :

- le Cynoglosse officinal (Cynoglossum officinale) ;
- la Laîche des sables (Carex arenaria) ;
- l'Ornithope délicat (Ornithopus perpusillus) ;
- la minuscule Mousse fleurie (Crassula tillea), sur les sables nus ;
- la Téesdalie à tige nue (Teesdalia nudicaulis) ;
- la Violette des chiens (Viola canina*) ;
- la Potentille argentée (Potentilla argentea) ;
- la Sagine noueuse (Sagina nodosa) ;
- la Salicaire pourpier (Lythrum portula) ;
- la Laîche des lièvres (Carex ovalis) ;
- le Maïanthème à deux feuilles (Maïanthemum bifolium)...

Mousse fleurie (Crassula tillea)

Source : INPN

Chêne pubescent (Quercus pubescens)

Source : INPN

Les éléments faunistiques parmi les plus remarquables sont :

Pour l'avifaune :

- le Pic mar (Dendrocopos medius),
- le Pic noir (Dryocopus martius),
- la Bondrée apivore (Pernis apivorus),
- le Martin-pêcheur (Alcedo atthis),
- l'Engoulevent d'Europe (Caprimulgus europaeus).

Ces espèces sont inscrites en annexe I de la directive "Oiseaux" de l'Union Européenne.

Plusieurs espèces rares et/ou menacées à l'échelle de la Picardie ou du nord de la France ont été notées :

- la Bécasse des bois (Scolopax rusticola) ;
- le Tarier pâtre (Saxicola torquata) ;
- le Gobemouche noir (Ficedula hypoleuca), dans les vieilles chênaies ;
- le Rougequeue à front blanc (Phoenicurus phoenicurus) ;
- le Torcol fourmilier (Jynx torquilla) ;
- le rare Grimpereau des bois (Certhia familiaris), dans les vieilles futaies ;
- le Pouillot de Bonelli (Phylloscopus bonelli)...

Pour la mammalofaune :

- La Noctule commune (Nyctalus noctula)
- la rare Martre des pins (Martes martes)

Les populations de grands mammifères, notamment de Cerf élaphe (Cervus elaphus), sont d'un très grand intérêt.

Pour l'herpétofaune :

- la Vipère péliade (Vipera berus) ;
- la Coronelle lisse (Coronella austriaca) ;
- le Lézard des murailles (Podarcis muralis) ;
- la Grenouille agile (Rana dalmatina), assez rare en Picardie
- le Triton alpestre (Triturus alpestris), peu fréquent et menacé en France.

Noctule commune (Nyctalus noctula)

Source : INPN

Cerf élaphe (Cervus elaphus)

Source : INPN

Activités humaines sur le site

- Sylviculture
- Pêche
- Chasse
- Tourisme et loisirs
- Circulation routière ou autoroutière
- Circulation ferroviaire

Critères d'intérêt de la zone

- Patrimoniaux
  - *Faunistique*
  - *Insectes*
  - *Amphibiens*
  - *Reptiles*
  - *Oiseaux*
  - *Mammifères*
  - *Floristique*
  - *Bryophytes*
  - *Ptéridophytes*
  - *Phanérogames*
- Fonctionnels
  - *Fonctions de régulation hydraulique*
  - *Ralentissement du ruissellement*
  - *Auto-épuration des eaux*
  - *Rôle naturel de protection contre l'érosion des sols*
  - *Fonction d'habitat pour les populations animales ou végétales*
  - *Corridor écologique, zone de passages, zone d'échanges*
  - *Étapes migratoires, zones de stationnement, dortoirs*
  - *Zone particulière d'alimentation*
  - *Zone particulière liée à la reproduction*

Facteurs influençant l'évolution de la zone

Les pelouses et lisières calcicoles, ainsi que les groupements pionniers et les landes sur sables, tendent à disparaître sous l'avancée des broussailles et des milieux sylvatiques. Des coupes circonstanciées sont souhaitables afin de conserver une héliophilie indispensable à ces groupements de grand intérêt patrimonial. Dans le même ordre d'idées, il serait nécessaire d'éviter le reboisement des lisières et des trouées.

Les layons forestiers, souvent très riches sur les plans floristique, entomologique et batrachologique, gagneraient à être gérés en conservant les actuelles micro-topographies (ornières, dépressions humides...) et par le biais d'une fauche exportatrice. De même que le creusement de nouvelles mares permettrait d'augmenter la biodiversité tant animale que végétale au sein des systèmes dunaires sableux particulièrement secs.

Le maintien de ces biodiversités ornithologique, mammalogique et entomologique serait favorisé par la présence de nombreux arbres d'âge avancé (150 à 200 ans, voire plus) ou sénescents De nombreuses espèces cavernicoles ne subsistent plus que dans les grandes forêts du nord de la France, à la faveur de vastes futaies âgées de chênes et de hêtres.

La libre circulation des grands animaux, entre les massifs d'Halatte et de Chantilly-Ermenonville, pose des problèmes au niveau des franchissements de la vallée de la Nonette, entre Vineuil-Saint-Firmin et Avilly-Saint-Léonard, du fait notamment de l'évolution de l'urbanisation et des poses de grillages en lisière du massif.

La ZNIEFF de Type 1 : Bois de Morrière

Source : FRANÇOIS R., LEBRUN J. (Conservatoire d'espaces naturels de Picardie), 2015.- 220014325, BOIS DE MORRIÈRE. - INPN, SPN-MNHN Paris, 34P. http://inpn.mnhn.fr/zone/znieff/220014325.pdf

Superficie : 1169,81 hectares

Description

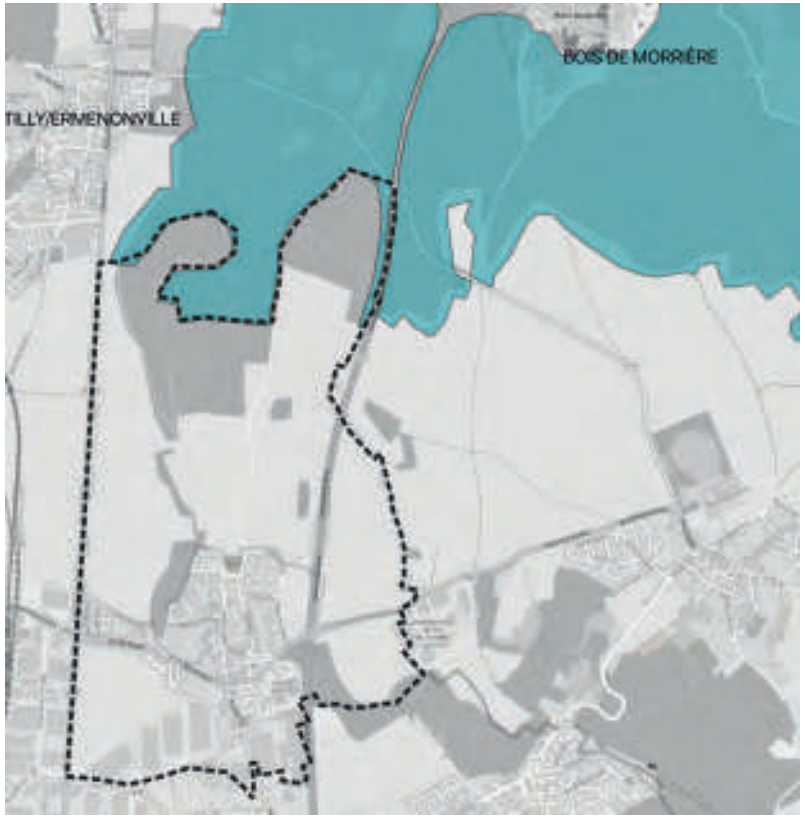
Le Bois de Morrière et les bois adjacents (Bois de la Grande Mare, Bois Bourdon, Garennes de la Chapelle et de la Justice...), ainsi que les prairies des environs de Thiers-sur-Thève (Les Prés, Le Plat d'eau, les prairies de Charlepont), s'inscrivent dans la continuité du massif forestier de Chantilly-Ermenonville, au contact entre le sud du plateau du Valois et le Pays de France.

Les milieux se développent en grande partie sur des buttes de sables couvrant la plateforme du calcaire lutétien. Sur les buttes de sables lessivés (buttes formant des reliefs comparables à ceux d'anciennes dunes) dominent les landes à Éricacées, avec des systèmes de sables plus ou moins mobiles et humides. Ceux-ci sont largement développés vers le parc Astérix.

L'existence de calcaire, mêlé aux sables auversiens ou sous-jacent aux placages sableux permet la présence de végétations silico-calcaricoles (pelouses, prairies maigres), par exemple sur des buttes proches de Thiers-sur-Thève ou en bordure du plateau de plailly. Des chênaies-charmaies-hêtraies acidoclines atlantiques traitées en futaies pour la plus grande partie, sont présentes sur les sols les moins lessivés, et des chênaies sessiliflores sur les sols podzolisés.

Le fond de vallée de la Thève est couvert d'alluvions récentes (sableuses et limoneuses). Des sources alimentent la Thève, laquelle est rejointe par quelques fossés à écoulements intermittents, au niveau des prairies de Charlepont à l'amont et au niveau de la zone prairial du Plat d'eau à l'aval du site.

Quelques lentilles tourbeuses alcalines sont disséminées le long des affluents de la Thève (ru de la Batarde, marais d'Arras). Des faciès paratourbeux plus acides existent ponctuellement dans les dépressions du Bois de Morrière. A ce niveau, se maintiennent des bas-marais alcalins paratourbeux, quelques mégaphorbiaies, des fourrés de saules et des aulnaies marécageuses. Des prairies mésohygrophiles et méso-eutrophes acidoclines sont également présentes. Quelques mares subsistent, aux environs du parc Astérix notamment, et quelques étangs ont été aménagés récemment. Ces milieux aquatiques augmentent la diversité des biotopes, particulièrement dans ces milieux essentiellement secs.



La ZNIEFF 1 « Bois de Morrière» sur La Chapelle-en-Serval (en jaune)

Source : Exploitation SIG des données de la DREAL Hauts-de-France

Activités humaines sur le site

Sylviculture / Élevage / Circulation routière ou autoroutière

Critères d'intérêt de la zone

- **Patrimoniaux**
  - Écologique
  - Faunistique
  - Insectes
  - Amphibiens
  - Reptiles
  - Oiseaux
  - Floristique
  - Bryophytes
  - Phanérogames
- **Fonctionnels**
  - Fonctions de régulation hydraulique
  - Expansion naturelle des crues
  - Ralentissement du ruissellement Soutien naturel d'étiage
  - Fonctions de protection du milieu physique
  - Fonction d'habitat pour les populations animales ou végétales
  - Corridor écologique, zone de passages, zone d'échanges
  - Zone particulière d'alimentation
  - Zone particulière liée à la reproduction.
- **Complémentaires**
  - Paysager
  - Géomorphologique
  - Géologique
  - Paléontologique

- Les éléments faunistiques parmi les plus remarquables sont pour l'avifaune nicheuse :
  - le Râle des genêts (Crex crex), dans les prairies de la vallée de la Thève
  - le Pic noir (Dryocopus martius),
  - la Bondrée apivore (Pernis apivorus),
  - le Martin-pêcheur (Alcedo atthis),
  - l'Engoulevent d'Europe (Caprimulgus europaeus)
  - le Vanneau huppé (Vanellus vanellus)
- Pour la mammalofaune, le Cerf élaphe (Cervus elaphus) fréquente les bois, les prairies et les marais.
- L'entomofaune comprend notamment les odonates suivants :
  - l'Agrion de Mercure (Coenagrion mercuriale*),
  - le Cordulegastre de Boltoni (Cordulegaster boltonii) ;
  - la Leucorrhine à gros thorax (Leucorrhinia pectoralis*),
  - le Leste sauvage (Lestes barbarus)...

Leste sauvage (Lestes barbarus)
Source : INPN

Intérêt des espèces

De nombreux milieux remarquables, rares et menacés en Europe et inscrits à la directive "Habitats" de l'Union Européenne, ont été répertoriés :

- les chênaies-charmaies acidoclines du Lonicero-Carpinenion (type subatlantique méridional) ;
- la chênaie-hêtraie du Fago sylvaticae-Quercetum petraeae (type subatlantique méridional) ;
- les groupements sur sables calcaires du Koelerio-Phleion, du Sileno-Cerastion semidecandri;
- les groupements herbacés sur sables mobiles (Corynephorion canescentis) à fixés (Thero-Airion, Violion caninae, Galio saxatilis - Festucion filiformis, Carici arenariae - Festucion filiformis) ;
- les landes à Ericacées (Ulicion minoris) ;
- des groupements de mares acides (Elodo palustris - Sparganion) ;
- des habitats de bas-marais présentant des intergrades entre systèmes acidiphiles (Caricion fuscae) et systèmes alcalins (Hydrocotylo-Schoenion)

- les prairies paratourbeuses basiclines (Allio angulosi - Molinienion caeruleae)...
- des prairies de fauche sur sables plus ou moins organiques (Colchico autumnalis - Arrhenatherenion elatioris, Brachypodio rupestris - Centaureion nemoralis).

Ces habitats, ainsi que d'autres milieux importants à l'échelle tant nationale que régionale, abritent un grand nombre d'espèces végétales et animales de très grande valeur patrimoniale. Les éboulis de grès sont colonisés par des groupements bryophytiques et lichéniques à Ombilicaria, qui sont particulièrement rares en Picardie avec des espèces telles que Racomitrium lanuginosum ou encore Campylopus pilifer. La flore comprend, entre autres, les taxons rares et/ou menacés suivants :

Facteurs influençant l'évolution de la zone

Les pelouses et les groupements de landes à Ericacées sur sables tendent à disparaître sous l'avancée des boisements, notamment de pins et de bouleaux, particulièrement dynamiques.

Ainsi, des coupes circonstanciées seraient nécessaires, afin de conserver ces groupements de très grand intérêt à la fois patrimonial et paysager. De même, il serait nécessaire d'éviter le boisement des lisières et des trouées.

- Dans les milieux humides :
  - le Millepertuis des marais (Hypericum elodes*);
  - le Dactylorhize négligé (Dactylorhiza praetermissa*) ;
  - le Saule Rampant (Salix repens subsp. repens*) ;
  - le Mouron délicat (Anagallis tenella*), au bord des mares tourbeuses
  - l'Orchis casque (Orchis morio) ;
  - l'Orchis grenouille (Coeloglossum viride*) ;
  - la Laîche puce (Carex pulicaris*) ;
  - la Laîche de Maire (Carex mairei*) ;
  - la Véronique en écus (Veronica scutellata*) ;
  - le Potamot à feuilles de renouée (Potamogeton polygonifolius*) ;
  - la Scorzonère humble (Scorzonera humilis)
  - le Scirpe à nombreuses tiges (Eleocharis multicaulis)

- Sur les landes et pelouses sur sables acides à sablo-calcaires :
  - la Bruyère à quatre angles (Erica tetralix*)
  - le Genêt des anglais (Genista anglica*)
  - le Jonc rude (Juncus squarrosus*)
  - la Bruyère cendrée (Erica cinerea*),
  - la Laîche des sables (Carex arenaria),
  - la Spargoutte de Morison (Spergula morisonii),
  - la Violette des chiens (Viola canina*),
  - la Potentille argentée (Potentilla argentea),
  - la Pulmonaire à longues feuilles (Pulmonaria longifolia),
  - la Mibore naine (Mibora minima)
  - l'Hélianthème taché (Tuberaria guttata), en limite nord de répartition
  - la Véronique en épi (Veronica spicata),
  - Le Millepertuis des montagnes (Hypericum montanum)
  - La Filipendule vulgaire (Filipendula vulgaris)

Bruyère cendrée (Erica cinerea*)

Source : INPN

Les ultimes prairies humides de Thiers-sur-Thève mériteraient d'être préservées au moyen d'une valorisation par une fauche ou par un pâturage extensif (fauche tardive, intrants limités ou absents...). Le pâturage intensif par des chevaux de loisirs est une menace active sur les espaces prairiaux.

Le creusement de nouvelles mares, ainsi que l'entretien adéquat des mares actuelles, permettraient d'augmenter la biodiversité tant animale que végétale au sein des systèmes sableux particulièrement secs.

Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) • Massif des trois forêts et bois du Roi

Il s'agit de sites d'intérêt majeur qui hébergent des effectifs d'oiseaux sauvages jugés d'importance communautaire ou européenne.

Superficie : 32 200 hectares

Description du site

Le massif forestier de Chantilly-Ermenonville s'étend en rive gauche de l'Oise. Les chênes, charmes et hêtres dominent les peuplements, traités en futaies pour la plus grande partie. Les sources alimentent deux petits cours d'eau, la Thève et la Nonette, qui encadrent le massif au sud et au nord. Quelques mares et zones humides boisées de petite taille subsistent localement, en haute vallée de la Nonette essentiellement, où des étangs ont été aménagés, certains par les moines au Moyen-Âge (étangs de Chaalis ou de Comelle), d'autres plus récemment.

Le massif du Bois du Roi est situé sur une butte résiduelle au cœur du plateau du Valois dans le sud-est de l'Oise. Des plantations de résineux ont été effectuées par place. Les châtaigneraies sont particulièrement développées sur les sables. Les espaces relictuels de landes à Ericacées proviennent probablement d'une ancienne mise en valeur pastorale de cette butte sableuse.

Les tempêtes des années 80 et 90 ont mis à mal certains secteurs de la forêt d'Halatte, notamment dans les hêtraies du nord et créé des clairières résultant des chablis.

Le site est utilisé comme halte migratoire, site d'hivernage et site de nidification pour de nombreuses espèces avifaunistiques.

Fonctionnement et évolution du site

L'absence d'entretien des pelouses et landes à bruyères relictuelles entraîne une fermeture progressive du milieu par boisement spontané, très peu contenue par l'action des trop rares lapins et grands mammifères. Il s'ensuit une banalisation biologique, cynégétique et paysagère de ces anciens espaces ouverts originaux. Des coupes circonstanciées des buissons envahissants, en dehors de la saison de reproduction, permettraient d'enrayer cette dégradation.

Dans le massif boisé, il importe d'assurer la conservation des clairières, des futaies claires où peuvent subsister des petites landes à bruyères ainsi que les vieux arbres sénescents ou morts afin d'optimiser la biodiversité faunistique et floristique inféodée à ce type de milieu.

Espèces	Nicheur	Migrateur	Hivernant
Blongios nain	X		
Cigogne blanche		X	
Bondrée apivore	X		
Milan noir		X	
Busard Saint-Martin	X		X
Balbuzard pêcheur		X	
Faucon émerillon		X	
Grue cendrée		X	
Engoulevent d'Europe	X		
Martin pêcheur d'Europe	X		X
Pic noir	X		
Pic mar	**X**		
Alouette lulu	X		
Pie-grièche écorcheur	X		

La ZICO : Forêts picardes : Massif des trois forêts et bois du Roi sur SURVILLIERS

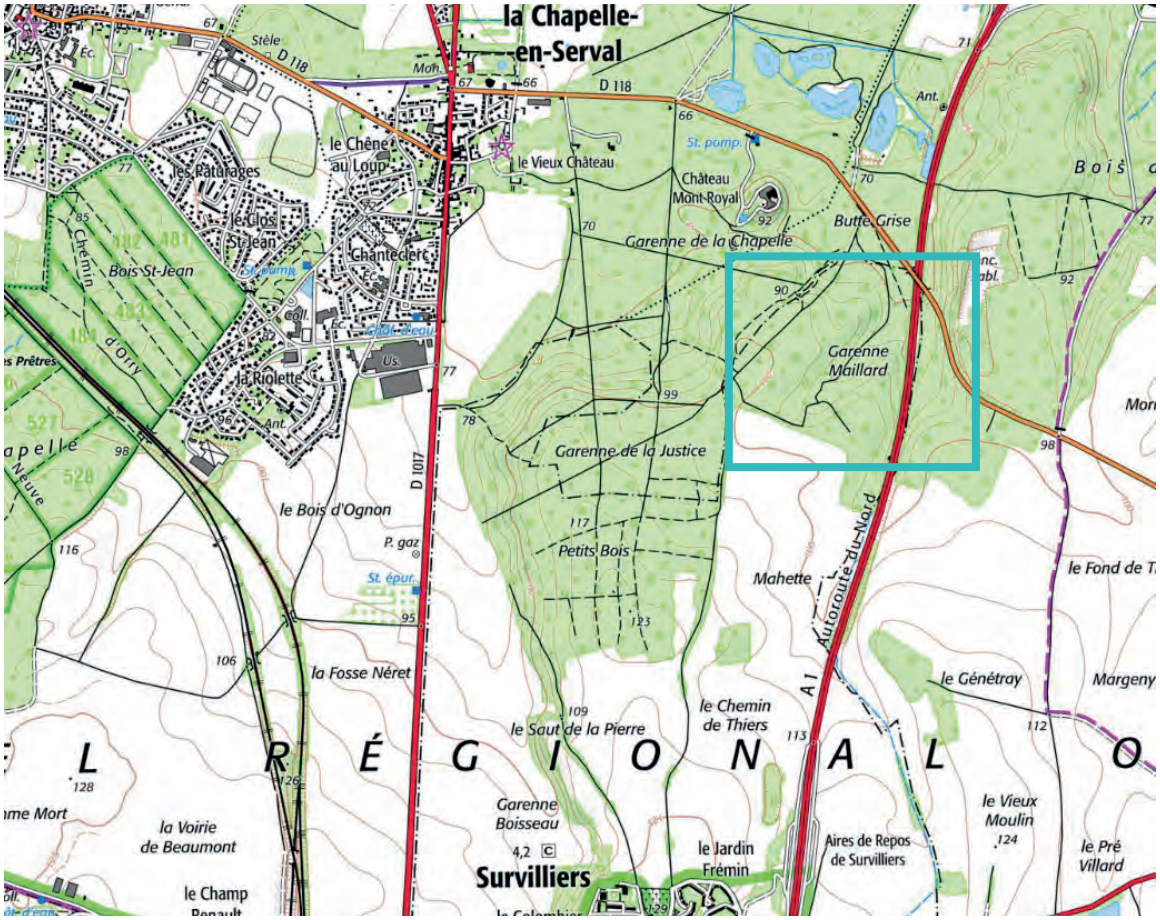
Source : Exploitation SIG des données de la DREAL Hauts-de-France

Une ZICO ne constitue pas une mesure de protection règlementaire mais attire l'attention sur des zones sensibles où il est nécessaire d'éviter toute destruction d'habitat d'oiseaux supplémentaire, en tenant compte des secteurs et des milieux les plus sensibles pour les espèces à protéger.

Espaces naturels sensibles

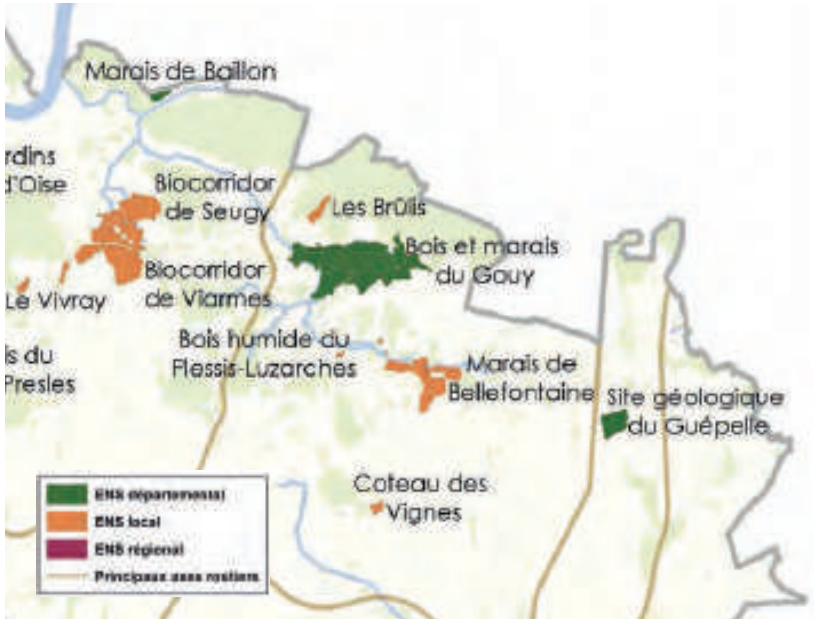
Les Espaces Naturels Sensibles (ENS) des départements sont un outil de protection des espaces naturels par leur acquisition foncière ou par la signature de conventions avec les propriétaires privés ou publics. Ils ont pour objectif de préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et des champs d'expansion des crues et d'assurer la sauvegarde des habitats naturels ; mais également d'aménager ces espaces pour être ouverts au public, sauf exception justifiée par la fragilité du milieu naturel.

Le territoire de la commune de Survilliers ne comporte aucun ENS cependant le schéma départemental a identifié le site de Garenne Maillard comme un site potentiel à protéger.



L'ENS POTENTIEL DE SURVILLIERS

Source IGN



LES ENS A PROXIMITE DE SURVILLIERS

Source : Département du Vald'Oise

Autres espaces du patrimoine naturel

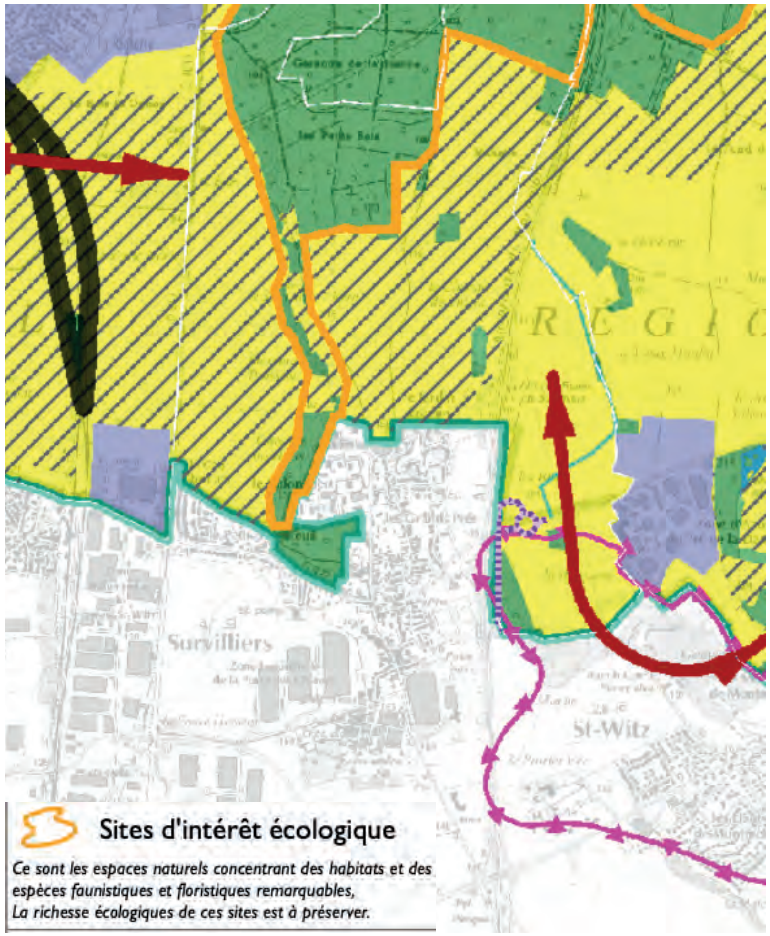
Les sites repérés par la Charte du PNR

Source : Charte du ONR Oise - Pays de France / Rapport 3 / 2021

La charte du Parc Naturel Régional Oise - Pays de France a recensé le site dit des "Garennes de Survilliers" parmi les sites d'intérêt écologiques de son territoire.

Son intérêt écologique est identifié comme d'intérêt "Très Fort" pour sa participation au réseau écologique des milieux ouverts.

Le site d'intérêt écologique des Garennes de Survilliers est situé en limite de plateau entre La Chapelle-en-Serval et Survilliers et en bordure ouest de l'autoroute A1. Aujourd'hui largement boisé, le site comporte encore des milieux ouverts (landes, ourlets calcicoles) notamment le long du gazoduc qui traverse le site et le long du coteau.



EXTRAIT DU PLAN DE RÉFÉRENCE - ZOOM SUR LE TERRITOIRE DE SURVILLIERS

Source : parc-oise-paysdefrance.fr

Tendances évolutives/menaces

Tendances évolutives & menaces

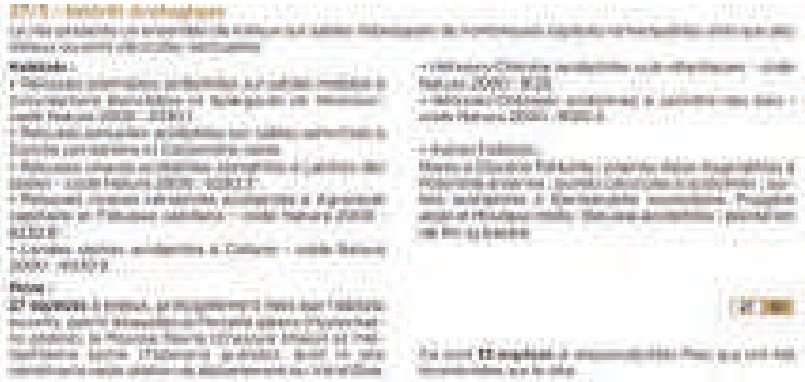
Fermeture des milieux ouverts (landes et pelouses) par boisement spontané et/ou installation de la fougère aigle (Pteridium aquilinum).

Pratique sauvage de sports motorisés ou surfréquentation localisée qui dégradent les milieux et portent atteinte aux espèces les plus sensibles.

Conclusion & pistes d'actions

Le site d'intérêt écologique des Garennes de Survilliers représente un enjeu particulièrement important pour le Département du Val-d'Oise car il constitue la principale, voire la seule station du Val-d'Oise pour plusieurs espèces végétales.

Les démarches d'études engagées avec certains propriétaires dans le cadre de l'élaboration de leur Plan simple de gestion et avec GRTgaz (emprise gazoduc) pour la prise en compte du patrimoine naturel du site sont à poursuivre et développer.



La trame verte et bleue (TVB)

La Trame verte et bleue (TVB), l'un des engagements phares du Grenelle de l'environnement, est une démarche qui vise à maintenir et à reconstituer un réseau d'échanges sur le territoire national pour que les espèces animales et végétales puissent, comme l'homme, communiquer, circuler, s'alimenter, se reproduire, se reposer... c'est-à-dire assurer leur survie, en facilitant leur adaptation au changement climatique ! Elle contribue ainsi au maintien des services que nous rend la biodiversité : qualité des eaux, pollinisation, prévention des inondations, amélioration du cadre de vie, etc.-

La Trame verte et bleue s'appuie également sur la biodiversité ordinaire. La biodiversité dite ordinaire désigne celle qui nous entoure au quotidien, au fond du jardin, sur des parcelles agricoles en exploitation extensive, au bord des routes de et des chemins, dans les parcs urbains…

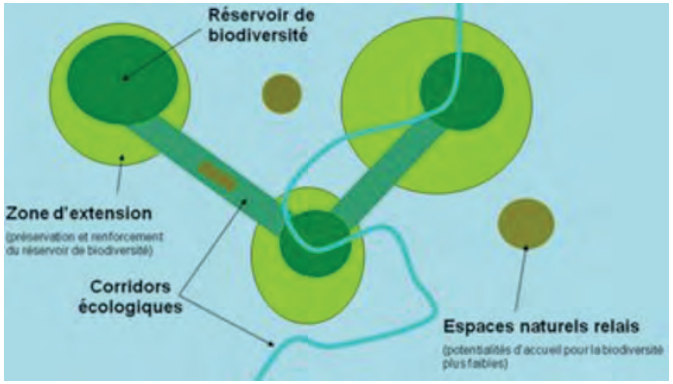
- La trame verte se compose des formations végétales linéaires ou ponctuelles (alignements d'arbres, bandes enherbées, bois, prairies...), mais aussi de l'ensemble des espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité.
- La trame bleue est constituée de cours d'eau dans leur intégralité ou seulement partiellement, de canaux et de zones humides dont la remise en état ou la préservation présente un intérêt écologique.

La fragmentation des habitats naturels, leur destruction par la consommation d'espace ou l'artificialisation des sols constituent les premières causes d'érosion de la biodiversité. La trame verte et bleue (TVB) constitue l'une des réponses à ce constat partagé. Elle a pour objectif d'enrayer la perte de la biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, notamment agricoles, en milieu rural.

Elle correspond à la représentation du réseau d'espaces naturels et à la manière dont ces espaces fonctionnent ensemble : on appelle l'ensemble « continuités écologiques ». Ces milieux ou habitats abritent de nombreuses espèces vivantes plus ou moins mobiles qui interagissent entre elles et avec leurs milieux. Pour prospérer, elles doivent pouvoir circuler d'un milieu à un autre, aussi bien lors de déplacements quotidiens que lorsque les jeunes partent à l'exploration d'un nouveau territoire ou à l'occasion de migrations.

Ainsi, la prise en compte de ces continuités, tant dans les politiques d'aménagement que dans la gestion courante des paysages ruraux, constitue une réponse permettant de limiter le déclin d'espèces dont les territoires et les conditions de vie se trouvent aujourd'hui fortement altérés par les changements globaux. La TVB est constituée de toutes les continuités écologiques présentes sur un territoire. Plusieurs continuités écologiques peuvent se superposer sur un même territoire selon l'échelle d'analyse et les espèces animales ou végétales considérées. Ces continuités écologiques se composent :

- **de réservoirs de biodiversité** : zones vitales, riches en biodiversité, où les individus peuvent réaliser tout ou partie de leur cycle de vie ;
- **de corridors ou de continuums écologiques** : voies de déplacement empruntées par la faune et la flore qui relient les réservoirs de biodiversité. Ils ne sont pas nécessairement linéaires, et peuvent exister sous la forme de réseaux d'habitats discontinus mais suffisamment proches.
- **de cours d'eau et canaux**, qui jouent à la fois le rôle de réservoirs de biodiversité et de corridors.

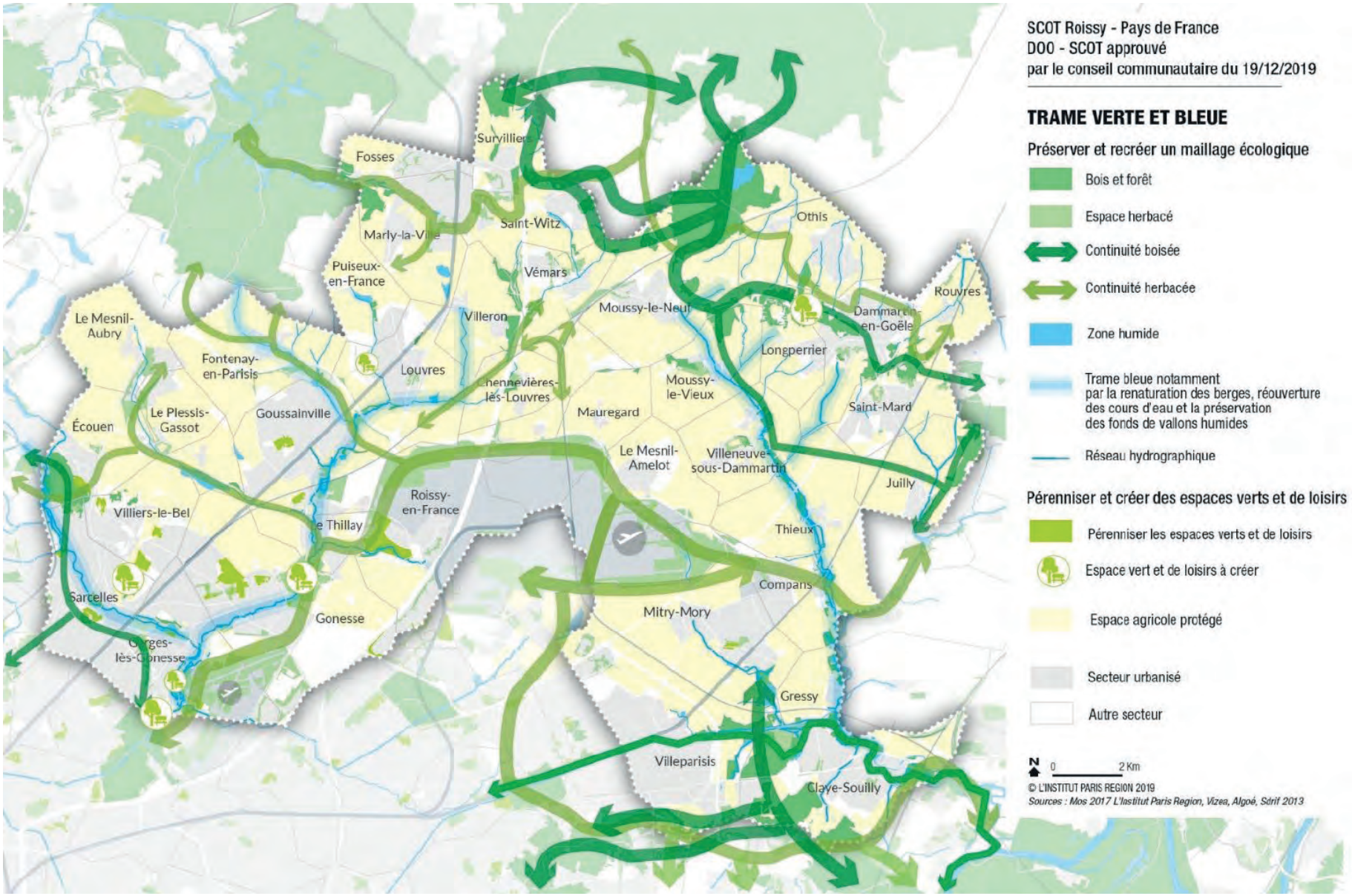


SCHÉMATISATION DE LA NOTION DE CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE

Source : Biotope

La Trame verte et bleue est identifiée par les schémas régionaux de cohérence écologique (SRCE) que les SCoT et par conséquent, les PLU doivent prendre en compte. Cette échelle locale permet d'intégrer les continuités écologiques et la biodiversité dans les projets de territoire.

A l'échelle élargie – les grandes composantes



LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES À L'ÉCHELLE ÉLARGIE

Source : SCOT

La commune de Survilliers s'inscrit au cœur d'une importante continuité écologique, constituée d'espaces boisés de grande qualité. Ce corridor est identifié au sein du Parc Naturel Régional « Oise Pays de France ».

Par ailleurs, l'absence de développement urbain au nord du centre-bourg de Survilliers, garantit la préservation de cette continuité écologique : le milieu n'est pas fragmenté par une artificialisation éparse. Les trames vertes et bleues sont ainsi respectées dans leur globalité et à toutes les échelles.

Le nord du territoire est largement marqué par la présence de la forêt et d'espaces de respiration dus à la présence des champs et des terres agricoles, il est également possible de constater que Survilliers a su préserver les traces de cette identité paysagère et rurale au sein de ses espaces urbanisés.

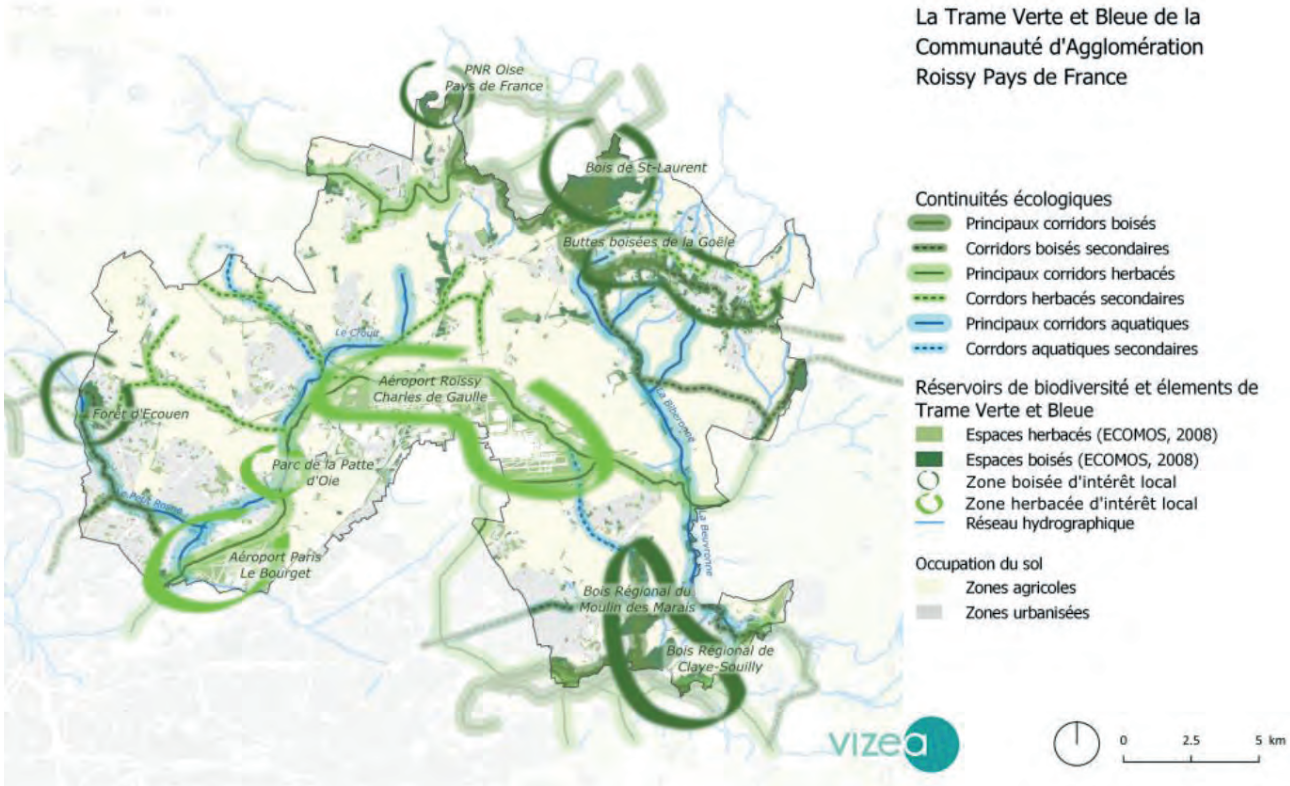
En effet, la forêt au nord du territoire reste connectée au bourg par la présence du bois de Garenne, directement en limite avec le bâti collectif (Le Colombier), les logements pavillonnaires en bordure de la route départementale RD922, mais également, avec le bâti ancien du centre-bourg.

L'ensemble de la zone urbaine est marqué par la présence d'arbres de grandes tailles, à laquelle s'ajoutent des espaces de respiration en cœurs d'îlots des quartiers pavillonnaires.

Enfin, la majeure partie des habitations est entourée d'un jardin planté d'arbres.

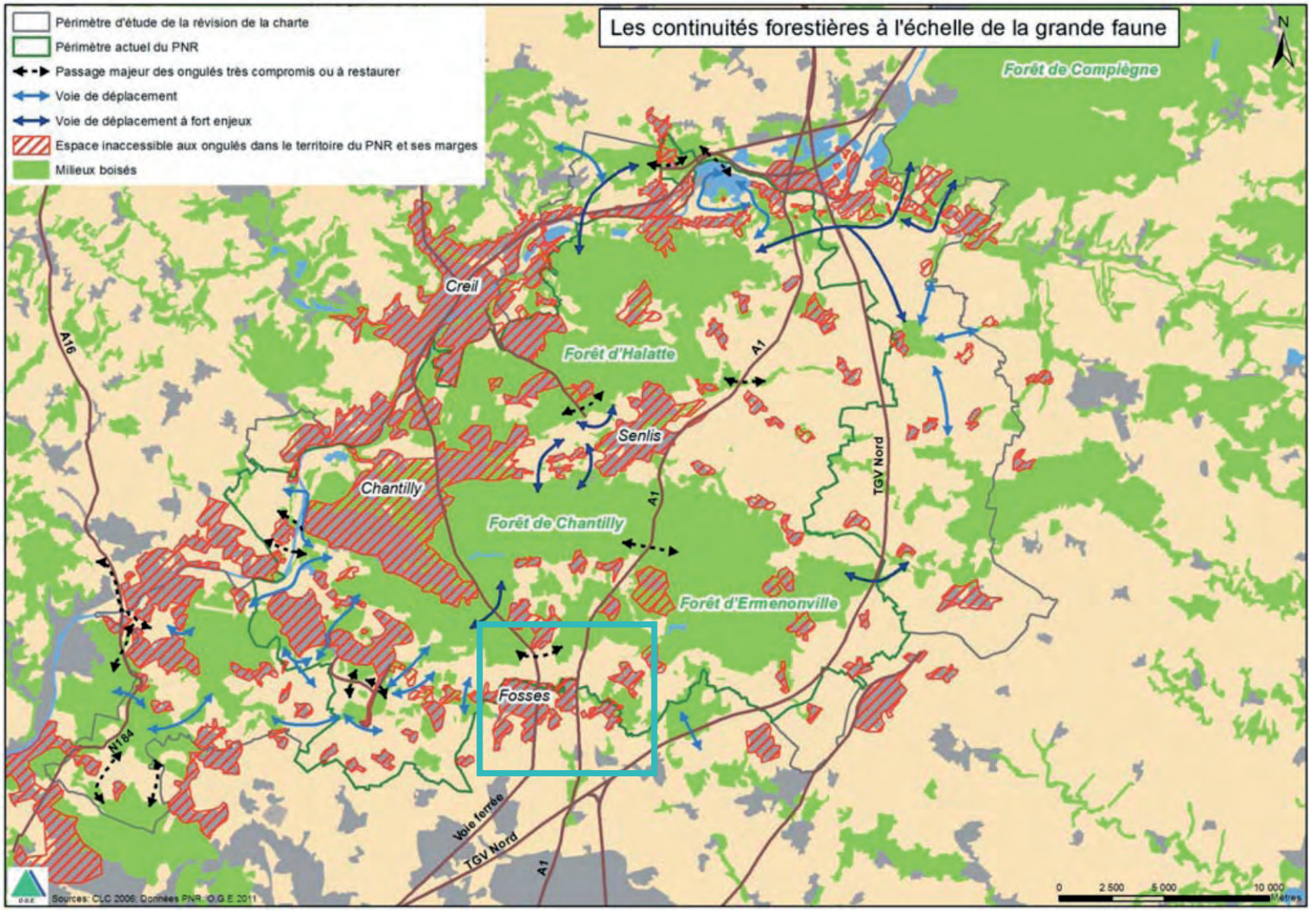
Ces différentes échelles d'implantation naturelle au sein de la zone urbaine sont connectées entre elles, et proposent ainsi une trame verte urbaine remarquable au sein de l'enveloppe bâtie de la commune.

A l'échelle du PLU, il s'agira de conserver l'importance de ces espaces par un zonage adapté, mais également de conserver leur qualité, par une identification et une protection des boisements.



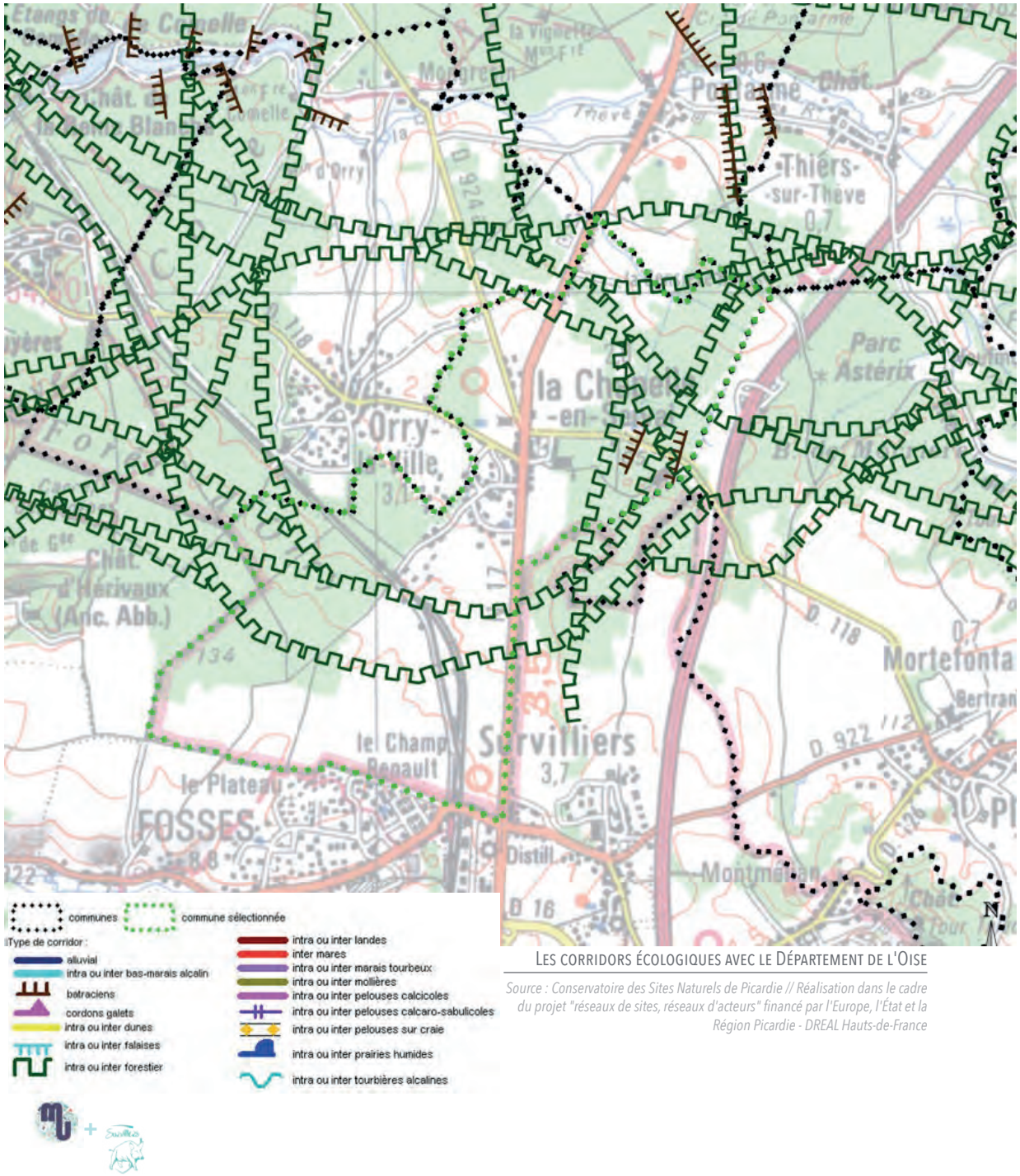
LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES À L'ÉCHELLE ÉLARGIE

Source : SCOT



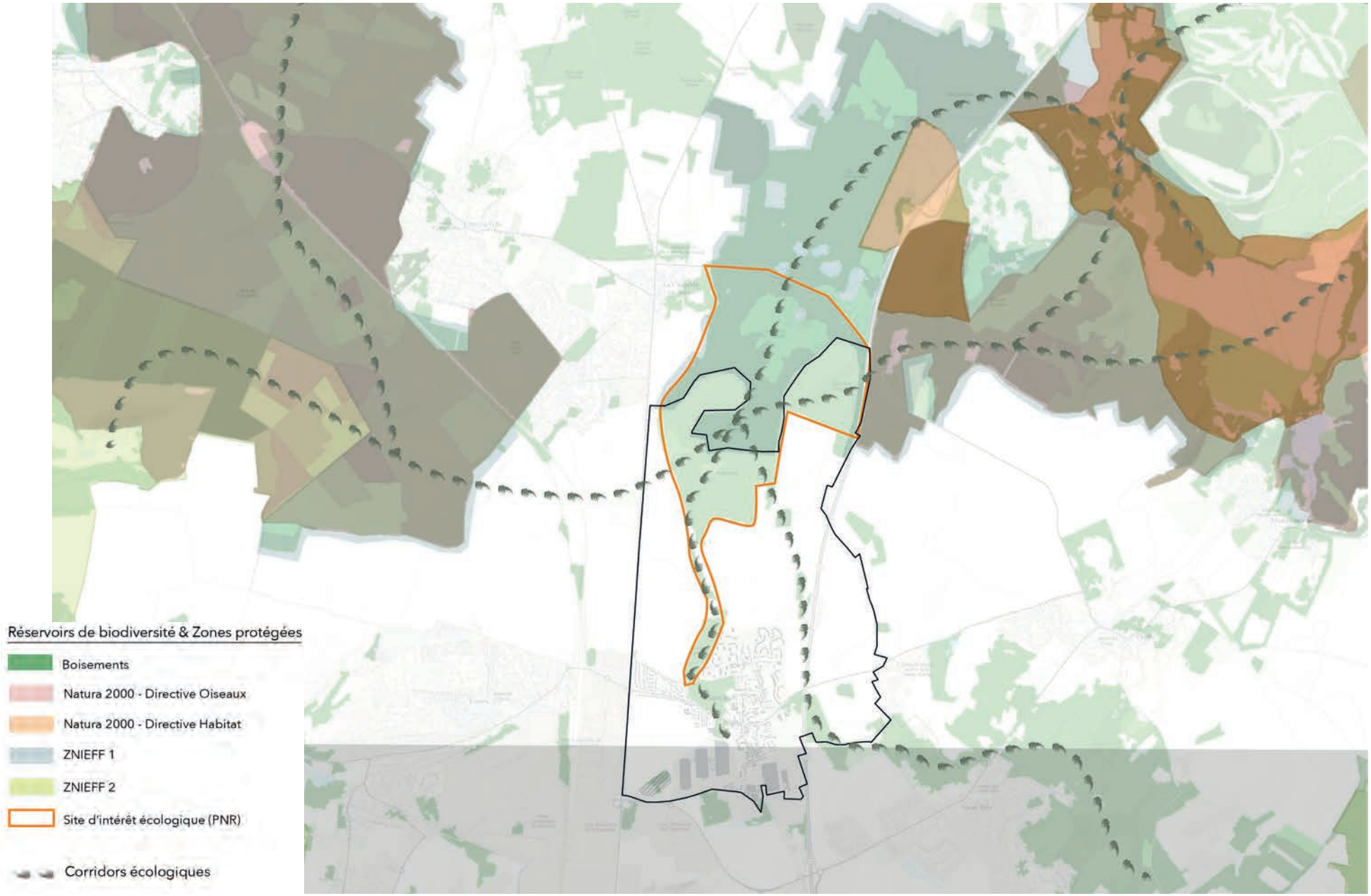
CARTE DES CONTINUITÉS FORESTIÈRES À L'ÉCHELLE DES DÉPLACEMENTS DE LA GRANDE FAUNE

Source : Charte du PNR Oise-Pays-de-France – Diagnostic d'évolution du territoire



LES CORRIDORS ÉCOLOGIQUES AVEC LE DÉPARTEMENT DE L'OISE

Source : Conservatoire des Sites Naturels de Picardie // Réalisation dans le cadre du projet "réseaux de sites, réseaux d'acteurs" financé par l'Europe, l'État et la Région Picardie - DREAL Hauts-de-France



SYNTHÈSE DES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ ET DES CORRIDORS ÉCOLOGIQUES PRÉSENTS SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL ET LEURS LIENS AVEC LES TERRITOIRES VOISINS

Corridors écologiques à l'échelle communale et du site urbain

Corridors extra-urbains

A l'échelle de la commune, on recense principalement des corridors de la sous-trame arborée qui participent au fonctionnement du territoire élargi.

Cette sous-trame est composée des grands massifs boisés, mais également de plus petit ensembles comme les friches ou les arbres alignés le long des infrastructures. Ces plus petits éléments, nombreux sur le territoire, forment des corridors écologiques ou espaces relais pour la biodiversité.

En comparaison des massifs forestiers présents aux alentours du territoire, les milieux de cette sous-trame au sein du périmètre présentent une valeur limitée. Cependant, ils sont néanmoins essentiels pour leur rôle dans le transit des espèces inféodées à cette sous-trame entre ces plus grands massifs, qui jouent le rôle de réservoirs de biodiversité.

Ils se situent principalement au nord du territoire communal vers les forêts de Chantilly et Ermenonville à l'Ouest. Un corridor écologique longe également l'autoroute A1 et poursuit vers Saint-Witz.

Les corridors qui traversent le territoire sont fragilisés par la présence de la RD1017 et de l'A1 qui constituent un passage difficile notamment à cause du trafic important qu'elles supportent.

Corridors intra-urbains

Les espaces urbains et les infrastructures sont les principaux obstacles au déplacement de la faune et de la flore sur le territoire : ils morcellent et séparent les milieux naturels et agricoles, formant pour certaines espèces des barrières infranchissables. Si la végétalisation des villes ne permet en aucun cas de remplacer les surfaces naturelles consommées par l'expansion urbaine, elle peut en revanche rendre les territoires construits plus « perméables » à la faune et à la flore, améliorant ainsi le fonctionnement des grandes continuités écologiques. Les linéaires d'arbres, les parcs arborés, les coulées vertes… participent à rendre la matrice urbaine plus hospitalière aux espèces de milieux boisés. Toutes les espèces ne sont pas susceptibles d'en profiter, mais cela bénéficie à celles pouvant se déplacer de proche en proche, pour relier deux réservoirs boisés (oiseaux, insectes volants, certaines plantes et champignons…). De même, lorsque la matrice urbaine est parsemée d'espaces ouverts non construits, publics ou privés, ceux-ci peuvent servir de points d'étapes intermédiaires pour les espèces des milieux herbacés. Il s'agit d'une biodiversité généralement ordinaire, s'accommodant du milieu urbain, mais contribuant néanmoins à la richesse des écosystèmes à l'échelle du territoire. L'étendue et la proximité des espaces urbains végétalisés, leur organisation en réseaux (logique de corridors à l'échelle locale), mais aussi leur gestion, sont des facteurs essentiels de leur bon fonctionnement écologique. Ces écosystèmes urbains fournissent par ailleurs bien d'autres services : espaces de loisirs, de détente, de rencontres, pratique du sport, gestion de l'eau pluviale, des risques (inondations, vagues de chaleur…), effets sur le bien-être et la santé, alimentation… Ils contribuent particulièrement à l'adaptation des espaces urbains aux changements climatiques.

La trame verte très développée au sein du tissu urbain de Survilliers. Ainsi plusieurs corridors intra-urbains ont pu être repérés. Principalement nord-sud, ils s'appuient et prolongent dans le tissu les corridors forestiers du Grand Territoire.

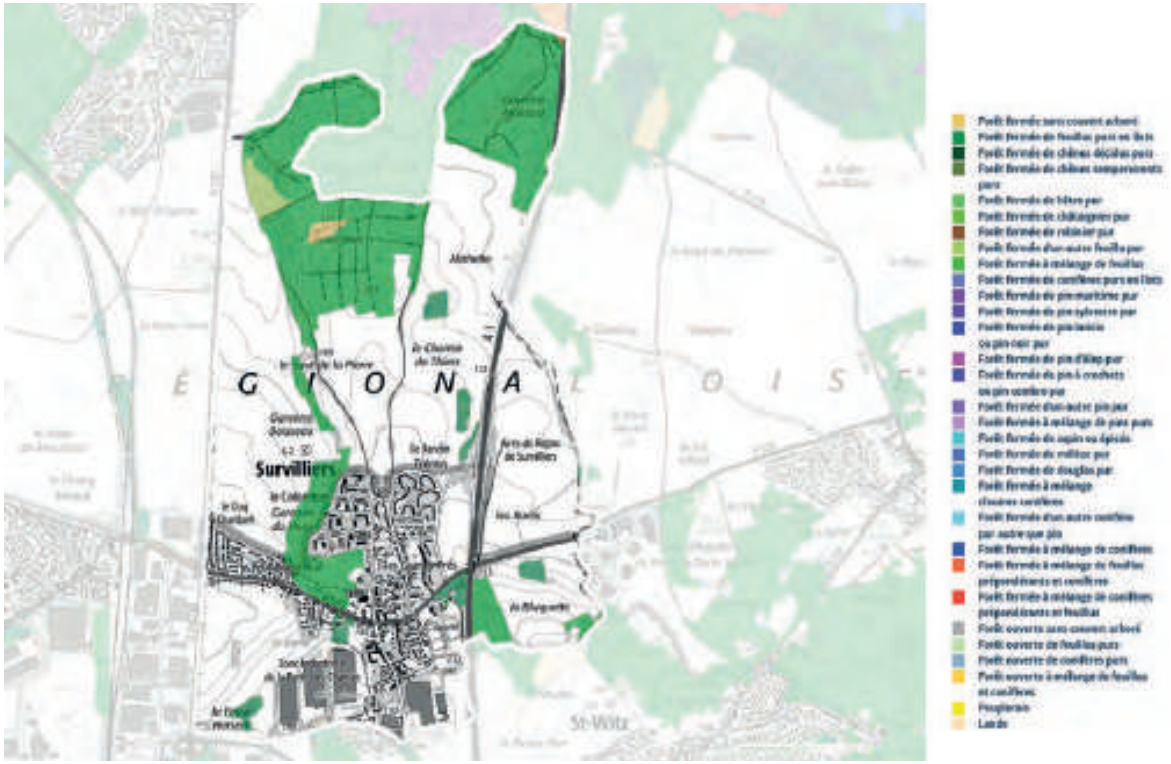
LES CORRIDORS ÉCOLOGIQUES À L'ÉCHELLE DU SITE URBAIN

Les milieux riches en biodiversité

Les espaces boisés

Comme on peut le constater sur les cartes ci-contre, la majeure partie des espaces naturels de la commune sont constitués par des espaces boisés situés au nord et à l'Ouest de la commune (Petit bois et Garenne Maillard, Garenne du Houx). Les boisements se caractérisent principalement par des forêts de feuillus.

Le motif du bois est très présent dans l'Ouest de la commune puisqu'il borde toute une partie de l'espace urbain. La Garenne du Houx, qui forme le parc autour de la mairie, est un véritable espace de nature en coeur de village. Pendant les périodes de confinement du au COVID-19, un cerf a même été plusieurs fois aperçu aux abords de la mairie.



LOCALISATION DES FORMATIONS VÉGÉTALES

Source : IGN 2018 - Géoportail

BOIS DE LA GARENNE DU HOUX VU DEPUIS LA MAIRIE

Les zones humides

Source : DRIEE Ile de France

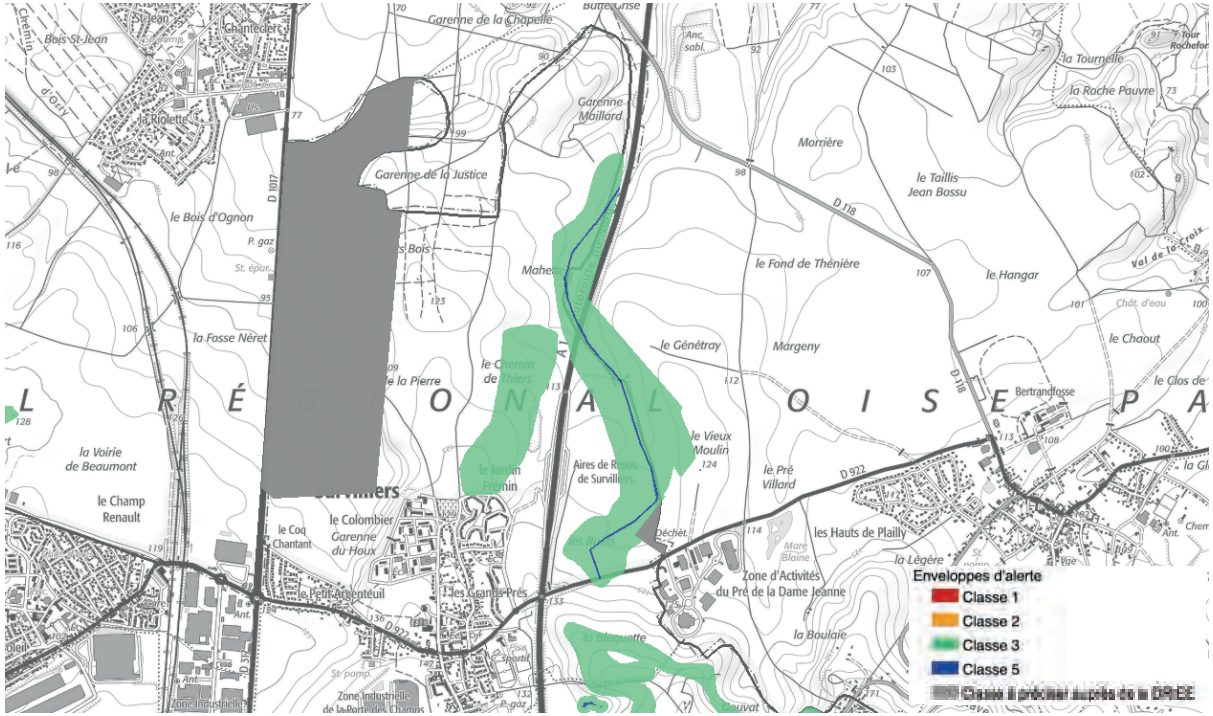
Pour faciliter la préservation des zones humides et leur intégration dans les politiques de l'eau, de la biodiversité et de l'aménagement du territoire à l'échelle de l'Ile-de-France, la DRIEE (ex-DIREN) a lancé en 2009 une étude visant à consolider la connaissance des secteurs potentiellement humides de la région selon les deux familles de critères mises en avant par l'arrêté du 24 juin 2008 modifié, critères relatifs au sol et critères relatifs à la végétation. Cette étude a abouti à une cartographie de synthèse qui partitionne la région en cinq classes selon la probabilité de présence d'une zone humide et le caractère de la délimitation qui conduit à cette analyse. Elle s'appuie sur un bilan des études et une compilation des données préexistantes ; l'exploitation d'images satellites pour enrichir les informations sur le critère sol.

Classe 2010	Type d'information	Surface (km2)	% de l'Ile-de-France
Classe 1	Zones humides de façon certaine et dont la délimitation a été réalisée par des diagnostics de terrain selon les critères et la méthodologie décrits dans l'arrêté du 24 juin 2008 modifié	1	0,01 %
Classe 2	Zones dont le caractère humide ne présente pas de doute mais dont la méthode de délimitation diffère de celle de l'arrêté : - zones identifiées selon les critères de l'arrêté mais dont les limites n'ont pas été calées par des diagnostics de terrain (photo-interprétation) - zones identifiées par des diagnostics terrain mais à l'aide de critères ou d'une méthodologie qui diffère de celle de l'arrêté	227	1,9 %
Classe 3	Zones pour lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser.	2 439	20,1 %
Classe 4	Zones présentant un manque d'information ou pour lesquelles les informations existantes indiquent une faible probabilité de zone humide.	9 280	76,5 %
Classe 5	Zones en eau, ne sont pas considérées comme des zones humides	182	1,5%

Les zones humides sont essentielles pour la ressource en eau. Elles permettent de stocker de grandes quantités d'eau lors des périodes de crues et de pluies, qui sont relarguées ensuite dans les cours d'eau à la saison sèche. Ce sont des filtres naturels qui, grâce à leur végétation caractéristique, correspondent à des réservoirs de biodiversité.

Si dans les PLU, la problématique constructive (difficulté pour créer des sous-sols, difficulté pour construire les fondations,…) est à considérer, il faut insister tout autant sur les aspects de protection de la ressource en eau et de la biodiversité que représente les zones humides. On rappelle qu'il est dans l'intérêt général de préserver et de protéger les zones humides contre l'intensification des pratiques agricoles, l'aménagement hydraulique inadapté, l'imperméabilisation des sols et la pression de l'urbanisation.

La commune est concernée par des zones humides répertoriées "enveloppe d'alerte de classe 3 et à préciser" par la DRIEE.



ENVELOPPE D'ALERTE DES ZONES HUMIDES

Source : DRIEE Ile-de-France

IDENTITÉ PAYSAGÈRE

Inscription paysagère dans le grand territoire

Source : Atlas des paysages du Val d'oise et fiches de synthèse du CAUE

L'atlas des paysages du Val d'Oise indique que Survilliers fait partie du grand ensemble paysager « Plaine de Roissy-en-France, axe de l'A1 et des aéroports » (au nord) et « Axe construit du RER et de la RD317 » (au sud).

Plaine de Roissy-en-France, axe de l'A1 et des aéroprots

- Limites et voisinage

Le territoire est marqué par les infrastructures. Les limites de cette unité ne sont pas nettes. Contribuer à leur lisibilité constitue d'ailleurs un des enjeux majeurs. L'ouest de la plaine de Mareil-en-France s'achève par la frange constituée par les agglomérations de Gonesse, Goussainville, Louvres et Survilliers. A l'est, l'unité de paysage est limitée par la ligne LGV, et les bords de l'aéroport. Au sud, l'unité entre en contact direct avec la conurbation parisienne. Au nord, le vaste faisceau de voies et les dégagements cultivés se heurtent aux boisements de Luzarches, Morrière, Mortefontaine.

- Charpente naturelle

L'ensemble repose sur la planéité de la Plaine de France. La plaine est parcourue de ruisseaux dont les vallées constituent néanmoins des lignes marquantes et des paysages singuliers. Le Croult, le Rhin, le fossé Gallais constituent un réseau hydrographique dont le centre est formé par le plan d'eau du Thillay.

- Structure et motifs
  - Une plaine d'openfield

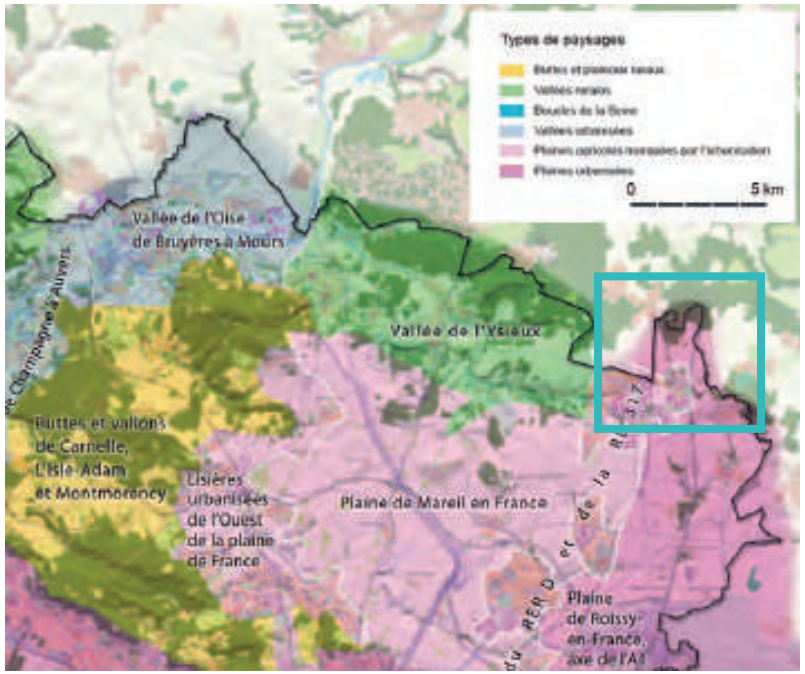
Le paysage ancien est un openfield typique, aux vastes étendues cultivé. Les sols de la plaine de France restent néanmoins les meilleures terres à blé d'Europe.

  - Des infrastructures démesurées

Le réseau des voies routières et ferrées, est dense autour de l'axe de l'A1. Un échangeur vaste et complexe distribue l'aéroport Charles de Gaulle. Bien que les pistes et les dégagements perpétuent l'échelle de la plaine, l'emprise de zones d'activités, de logistiques, d'échangeurs, suscité par l'activité des aéroports, contribue au morcellement du paysage.

  - L'étalement urbain sur la plaine

Les développements (principalement constitués de zones d'activités) continus le long de l'A1 ont suivi la dynamique d'expansion des aéroports et des routes dans la continuité de la conurbation parisienne. Les villages de la plaine, autrefois compacts se sont étendus par la création de vastes zones d'activités et de lotissement. Une exception, le vieux village de Goussainville resté figé dans



LES UNITÉS PAYSAGÈRE DE L'ATLAS

Source : Atlas des paysages du Val d'Oise

sa forme ancienne, est aujourd'hui inhabité en raison du bruit des avions. Au nord de la RN 104 il est encore possible d'identifier une continuité de la plaine d'ouest en est, parallèlement aux limites boisées des buttes. L'agglomération de Louvres-Puiseux est encore suffisamment éloignée de Goussainville et de Fosses pour ménager le paysage ouvert. Au sud et à l'ouest de l'aéroport Charles de Gaulle la plaine est morcelée par les extensions urbaines et les infrastructures, butant sur les horizons des zones d'activités, des zones logistiques, et sur les lignes électriques.

- La discrète charpente de cours d'eau

Malgré l'attractivité des motifs de l'eau et de la végétation associée, les ruisseaux sont peu accessibles ou traités comme paysage de valorisation et de détente (photographie 15). Certains sont même l'objet de grands terrassements qui en troublent la lisibilité.

- Le vieux village de Goussainville

Une structure encore lisible, celle du village dominé par le splendide clocher de son église, accroché au rebord du vallon dont le fond est occupé par les cultures maraîchères. L'ambiance «fantôme» est dûe au bruit des avions qui le rend inhabitable.

■ Conditions de perception

C'est probablement un des rares paysages qui soit réellement perçu de haut depuis les avions. L'autoroute A1 draine également un nombre important d'observateurs.

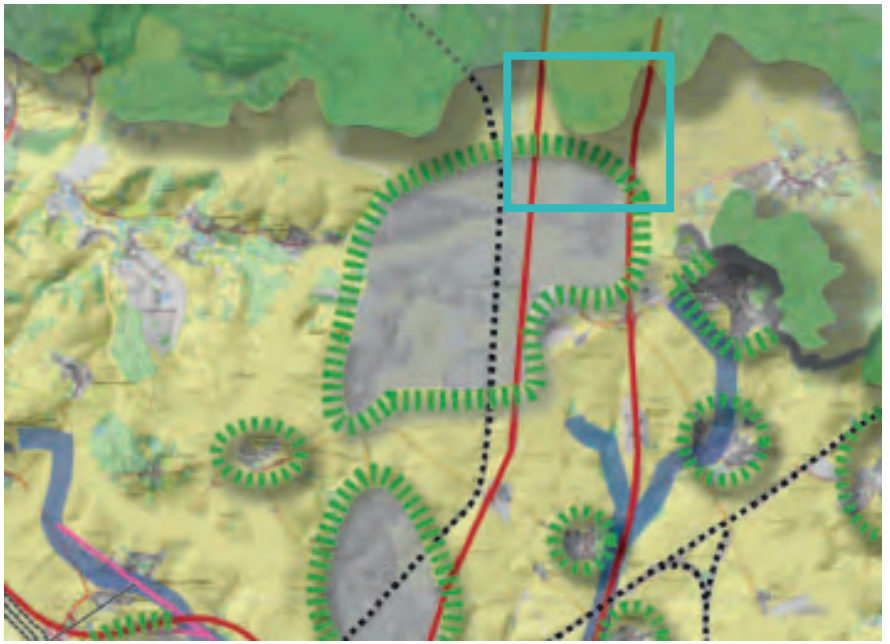
■ Enjeux et pistes de réflexion

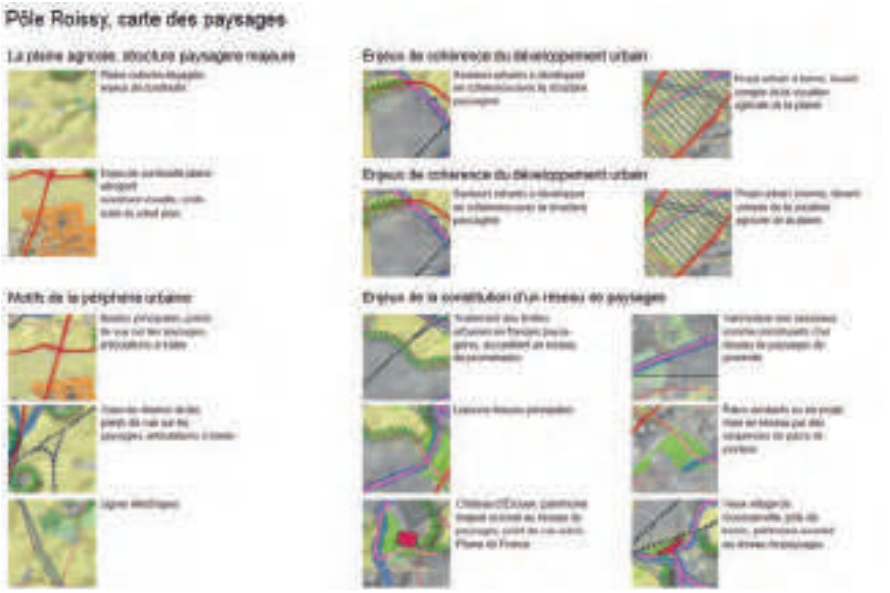
Cette unité paysagère constitue « une entrée de ville » de l'agglomération parisienne ou du Grand Paris. ..Le pôle de Roissy est considéré comme un territoire au fort potentiel de développement. Les enjeux sont nombreux dans un site directement en contact avec la pression péri-urbaine. Un projet global doit pouvoir émerger en intégrant dans son dispositif les composantes du paysage non bâti :

- *Terres agricoles productives mais éventuellement cultures plus directement liées à l'agriculture.*
- *Réseau de vallons en mesure de proposer des espaces plus intimes et des liaisons territoriales.*
- *Bords urbains de la conurbation et des agglomérations.*

Ce projet devrait pouvoir mettre en valeur les trames vertes et bleues et intégrer les objectifs suivants :

- *Rechercher un développement économe en terres agricoles préservant en priorité les continuités de plaine au nord*
- *Identifier une frange lisible et traitée entre la conurbation et la plaine*
- *Traiter les limites urbaines sur la plaine sous forme de couronnes de jardins et promenades*
- *Valoriser le réseau des ruisseaux formant une trame paysagère et de promenade*
- *Associer à la trame du patrimoine des parcs existants (la Courneuve, le Sausset) en projet (Sausset amont, buttes de Gonesse) et du vieux village de Goussainville*
- *Valoriser les perspectives ouvertes de la plaine et des aéroports*
- *Aménager des cheminements, installer des équipements récréatifs, relier ces nouveaux espaces avec les espaces urbains alentours*





LES ENJEUX PAYSAGERS DE L'ATLAS

Source : Atlas des paysages du Val d'Oise

- *Affirmation nette de l'identité agricoles de la plaine de France. Préservation des continuités de plaine cultivée au Nord de Charles de Gaulle (coupure d'urbanisation entre les agglomérations), encouragements, au maintien de l'agriculture, contrôle des remblais de dépôts, traitements des remde blais en place (boisement approprié),*
- *Mise en valeur des caractères paysagers des aéroports : ouverture sur le ciel et le sol de la plaine France.*
- *Localisation et traitement des limites urbaines sur la plaine: front urbain, traitement d'une frange paysagère « lisière urbaine »*
- *Structuration d'un réseau de paysage de proximité associant les « lisières urbaines », le réseau de ruisseaux, les parcs existants et les projets de liaisons complémentaires*
- *Valorisation du vieux village de Goussainville et du château d'Ecouen*
- *Développement du pôle économique en priorité sur les emprises plus enclavées et plus proches des dessertes en évitant l'étalement et en favorisant la densité*
- *Traitement de la vision territoriale depuis les grandes voies (A1 et RD 317 principalement) valorisation des paysages urbains, du seuil de l'agglomération, et de la plaine.*

Axe construit du RER et de la RD317

C'est une unité en chapelet alternant villes et paysages ouverts cultivés .

- Limites et voisinage

Cette unité de paysage fait office de couture entre la plaine de Mareil-en-France et la plaine de Roissy-en-France.

- *A l'Ouest, la plaine de Mareil s'étend jusqu'aux versants des trois massifs de Mont morency, l'Isle Adam et Carnelle qui décou pent l'horizon.*
- *Au nord-est, les perspectives se laissent gui-der tangentiellement aux lisières des forêts de l'Oise jusqu'au plateau Multien.*
- *A l'Est , au delà d'un premier plan de paysages cultivés, l'horizon est marqué par di-verses silhouettes des bâtiments d'activités qui bornent les territoires aéroportuaires de Roissy-Charlesde-Gaulle et du Bourget.*
- *Au Sud, les grands ensembles du Val-d'Oise et de la Seine-Saint-Denis ponctuent l'horizon.*

- Charpente naturelle
  - La structure de l'eau dans la plaine

L'unité de l'axe de la RD 317 est incluse dans le paysage des plateaux cultivés de Mareil-en-France et de Roissy-en-France. Seul le vallon de Croult creuse la plaine du nord au sud.

  - Le plateau limoneux

Le réseau hydrographique est un élément fondamental à l'origine de la structure paysagère. Les zones de plaine s'intercalent entre les différents vallons. Ces zones de plateau, très profitables sur le plan agricole, ont longtemps été épargnés du développement urbain. Cette tendance s'est infléchie avec la traversée de l'unité paysagère par les axes du RER D et de la RD 317, sans rapport avec la topographie, qui ont entraîné des extensions urbaines sur ces riches secteurs de limon.

- Structure et motifs

En raison de l'étroitesse du Vallon du Croult et de ses affluents, les pentes y sont fortes et les grandes cultures n'y sont pas développées. Les formes urbaines s'implantent au pied des coteaux. Aujourd'hui les formes faubouriennes sont le plus souvent autour des gares, alors que les formes

les plus récentes sont à l'écart de celles-ci. Les développements récents sont liés à la présence des infrastructures routières et ferroviaires »

-> Fosses dans la vallée de l'Ysieux obéit à ce processus de stratification urbaine. La limite urbaine est étanche aux paysages d'openfield. Pour autant, la forme urbaine, tantôt masquée par les cordons boisés, tantôt nichée dans les vallées, n'est pas lisible d'un seul tenant. Par endroit, le contraste entre la grande hauteur des bâtis collectifs et l'échelle horizontale de la plaine constitue des motifs singuliers.

- Les étendues cultivées

Au sol, la surface de la plaine semble morcelée par les grandes infrastructures qui découpent des champs, qui semblent de moins en moins accessibles. Les réseaux de lignes à haute tension accentuent l'impression de traverser des paysages isolés .

- Les espaces en creux dans la plaine alentour

Au delà des implantations urbaines qui ont privilégiées le Croult, l'ensemble des vallons secs et autres talwegs alentours sont encombrés par des entreprises de services et espaces servants, exutoires de l'agglomération parisienne.

- Les grandes infrastructures

Les infrastructures routières et ferroviaires permettent à l'usager de prendre les mesures des ouvertures paysagères qui s'intercalent entre les différentes unités urbaines.

■ Les conditions de perception

Les conditions de perception sont très contrastées, entre des territoires de plaine dont on n'apprécie pas la dimension tant ils semblent s'étaler à perte de vue et des territoires urbains don on ne ressent que trop les limites qui les enferment.

■ Les conditions de structures paysagères intrabourg

Dans l'espace urbain, le rôle des espaces publics est essentiel car ils offrent un dégagement visuel à l'intérieur de la ville dense.

■ Les dynamiques des structures et motifs

Impression de marginalisation des formes urbaines anciennes, enclavées dans le relief et écartées des dynamiques territoriales actuelles qui privilégient les hauteurs et les volumes importants, ainsi qu'une implantation en relation avec les grandes infrastructures. Les zones d'activités le long de la RD 317 sont aujourd'hui des entités construites distinctes dont on pressent qu'elles puissent, dans un avenir proche, constituer un urbanisme continu et linéaire.

■ Enjeux et pistes de réflexion

- Accompagner les mutations du territoire

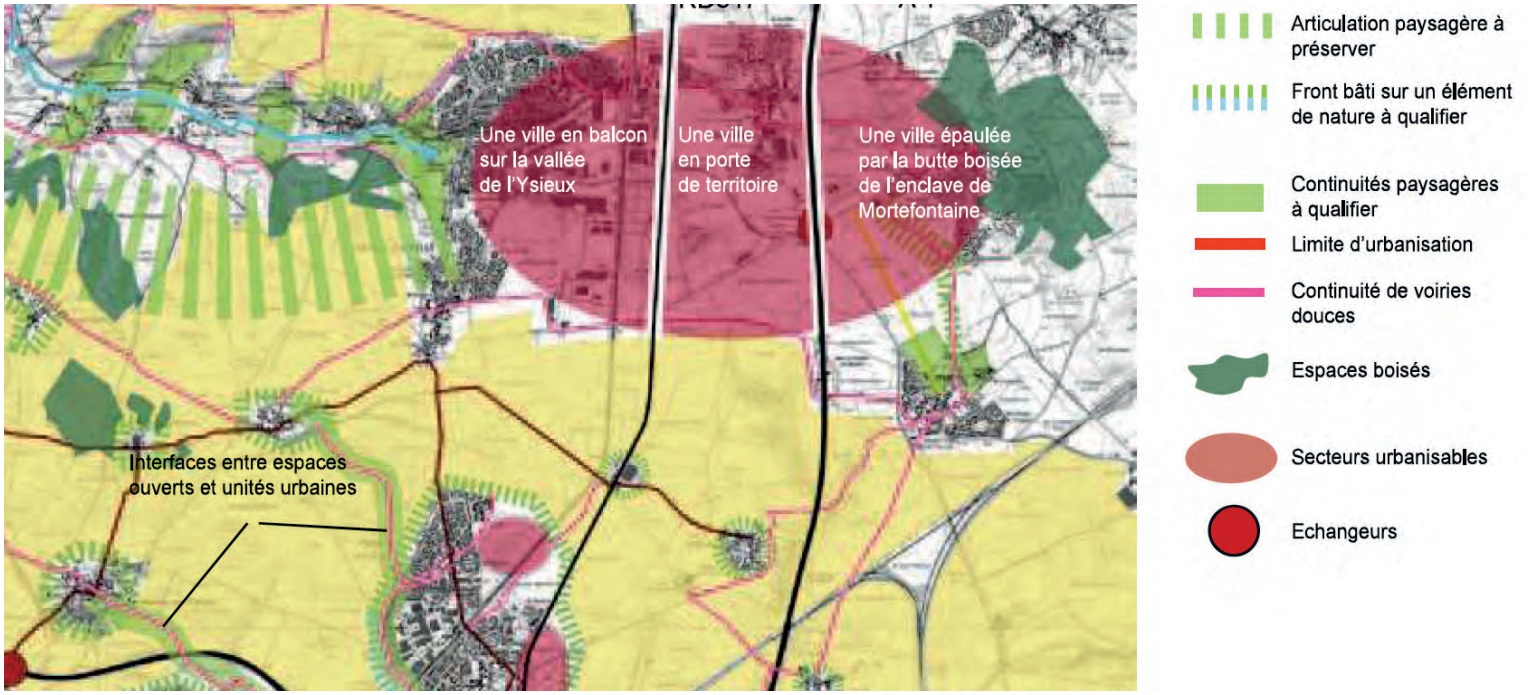
Malgré la disparition des openfields aux horizons infinis, la persistance des ouvertures agricoles

reste une valeur appréciable de la plaine. L'enjeu principal réside dans la construction d'un univers urbain actif et novateur (généré par la proximité de l'aéroport et de l'agglomération) rendu visible par l'exploitation d'espaces ouverts aux rendements exceptionnels.

- Maîtriser les silhouettes et les qualités urbaines en rapport avec les espaces ouverts

Tissu urbain : Le fonctionnement presque résiduel des centres villes anciens pose les problématiques du renouvellement des formes urbaines et du rapport de la ville à la charpente naturelle du Croult.

Grands ensembles : La voiture et ses équipements extérieurs (voies de stationnements, chaussées en enrobé) ont pris une importance souvent trop grande et doivent laisser plus de place aux piétons, aux vélos. La plu-part des grands ensembles méritent d'être désenclavés des zones d'activités qui les entourent et d'être desservis autrement que par des rues en boucle ou en cul-de-sac. Façades urbaines : le caractère peu affirmé des structures paysagères de plateau nécessite une grande vigilance quant aux extensions et aux limites des formes construites. Sur les bords de ville, les questions de façades urbaines, plutôt que de franges urbaines doivent être considérées.



LES ENJEUX PAYSAGERS DÉFINIS PAR L'ATLAS

Source : Atlas des paysages du Val d'Oise

- Encourager et accompagner le maintien et l'évolution des paysages ouverts

L'agriculture et la richesse des terres de la plaine de France sont essentielles à encourager. Ce sont elles en effet qui permettent le dégagement visuel.

- Constituer des parcours paysagers en réseau et valoriser les éléments de nature

Associés au développement urbain, les espaces publics représentent un enjeu paysager majeur pour le cadre de vie. Une action très positive consiste à valoriser un réseau reliant les espaces publics urbains aux espaces naturels et ruraux, sous forme de promenades, de lieux aménagés. La qualité des espaces publics urbains peut valoriser autant le bâti que les éléments de la nature. Dans la continuité des espaces publics urbains, il est utile d'associer les chemins ruraux conduisant aux éléments majeurs de la charpente naturelle. Les ruisseaux forment également un potentiel de lieux intéressants à associer à ce réseau d'espaces publics. Leurs aménagements sont renforcés. Les autres éléments naturels : ourlets boisés, forêts et marais sont l'occasion d'intégrer ces réseaux, les protéger et les valoriser. Sur les franges des agglomérations, un espace d'articulation est toujours intéressant à offrir aux habitants : une frange de ville constituée de jardins, vergers, prairies, voire d'équipements sportifs pour constituer une agréable promenade. Les aménagements fonctionnels le long du Croult ont manqués jusqu'alors l'occasion de mettre en réseau la ville et la campagne.

- Repenser les infrastructures comme éléments de couture urbaine

Chaque parcours est l'occasion de fixer des modalités de perception et d'éventuels traitements spécifiques. Une position des routes proches du terrain naturel favorise l'intégration au paysage et permet d'envisager ses alignements jouant leur rôle d'axe de paysage. Les travaux de plantation d'alignement, le long des voies sont à encourager et à intégrer dans le budget des infrastructures nouvelles. Ils offrent en effet un cadre agréable aux usagers de la route et renforcent la lisibilité du territoire. Les voitures et les équipements extérieurs doivent laisser plus de place aux piétons, aux vélos, à la vie sociale, aux marchés, etc. ainsi qu'à la valorisation visuelle des espaces et à leur sécurité. Les infrastructures routières nécessitent d'être abordées non sous l'angle unique de la circulation, mais comme élément de territoire et de développement. L'orientation, l'agencement des infrastructures, les gares sont à l'origine de cette unité de paysage. Si les gares ont favorisé un développement urbain en chapelet, la RD 317 favorise aujourd'hui un développement linéaire et continu au risque d'occulter toute la compréhension du contexte de l'unité dans la plaine . Les infrastructures franchissent les vallées sans précaution. L'importance régionale, voire nationale, de ces ouvrages ne peut se passer d'une réflexion à l'échelle locale (intercommunale) afin de porter des infrastructures au bénéfice de tous.

- Particularité du secteur de Fosses-Survilliers

L'agglomération constituée par Fosses, Survilliers et Saint-Witz représente aujourd'hui un enjeu de territoire et de paysage unique car situé en limite départementale de Picardie et de l'Ile-de-France, il est susceptible d'organiser, par sa position de seuil, la bascule d'un territoire à l'autre.

Patrimoine paysager

La loi du 2 mai 1930 intégrée dans les articles L341-1 à L341-22 du code de l'environnement permet de préserver des espaces du territoire français qui présentent un intérêt général du point de vue scientifique, pittoresque et artistique, historique ou légendaire. Le classement ou l'inscription d'un site ou d'un monument naturel constitue la reconnaissance officielle de sa qualité et la décision de placer son évolution sous le contrôle et la responsabilité de l'État.

Survillers de compte aucun site classé, ni inscrit.

Le Parc Naturel Régional- Oise Pays de France

Un Parc naturel régional est un territoire habité au patrimoine naturel et culturel riche et menacé, où les élus, avec les acteurs du territoire, s'organisent pour mettre en oeuvre un projet de développement durable, fondé sur la préservation et la valorisation de ce patrimoine. Il est créé par décret du Premier Ministre, à l'initiative des Régions et avec la volonté forte des communes et des Départements. Les missions d'un Parc naturel régional sont déclinées dans une Charte, un document fondateur, qui définit les grandes orientations et les mesures que s'engagent à mettre en œuvre les collectivités et l'Etat pendant les 15 ans de classement du territoire en Parc naturel régional.

La Charte du Parc naturel régional Oise-Pays de France a été approuvé par décret du Premier ministre le 18 janvier 2021.

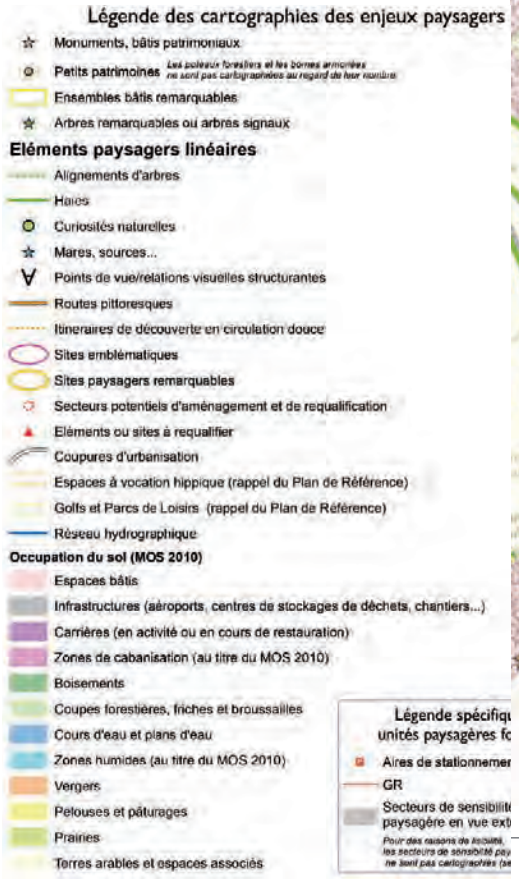
Représentant l'un des plus vastes ensembles patrimoniaux du bassin parisien, ce territoire est situé au sein d'un secteur en forte expansion et se confronte aux très fortes pressions foncières générées par la proximité de Paris et de la plate-forme aéroportuaire de Roissy - Charles de Gaulle auxquels il est relié par un réseau dense de voies de communication routières et ferroviaires.

Structure paysagère

A l'échelle de Survilliers, le parc est présent sur la partie Nord de la commune, au niveau des espaces boisés et des espaces ouverts du territoire. La commune n'a pas vocation à être intégrée dans son intégralité au périmètre du PNR.

Survilliers se situe dans l'entité paysagère n°9 "Plaine du Servois".

" *Cette unité paysagère forme un espace de transition entre le Valois forestier et la Plaine de France assurant le rôle de porte d'entrée principale du Parc naturel régional*



EXTRAIT DE LA CARTE DES ENJEUX PAYSAGERS DE L'ENTITÉ 9 "PLAINE DU SERVOIS"

Source : Charte du PNR - 2021 - Rapport 3

depuis la région parisienne. Autour de Plailly, la plaine forme un espace ouvert donnant l'impression d'une vaste clairière cultivée car fermée au sud par la butte boisée de Montmélian, à l'est et au nord par le bois de Saint-Laurent et le massif d'Ermenonville. La butte de Montmélian, en grande partie boisée, constitue un point de repère au sein de l'unité paysagère mais également depuis la plaine de France, plus au sud. Le village de Plailly s'est développé au pied de la butte offrant un étagement mêlant construction mais également, jardins et vergers.

Sur les communes d'Orry-la-Ville et de La Chapelle-en-Serval, le caractère paysager est plus morcelé associant espaces agricoles et boisements satellites avec un « verrou urbanisé » formé par l'urbanisation quasi-continue d'Orry-la-Ville/La Chapelle-en-Serval. La RD 1017, ancienne route des Flandres, constitue un axe central autour duquel s'organise le paysage.

Au sein de cette unité paysagère la pression francilienne se ressent à travers la concentration des trafics routiers, la présence d'extensions pavillonnaires plus étendues, d'équipements et aménagements de nature parfois plus urbaine… Des zones d'activités sont présentes à Plailly et La Chapelle mais qui ont gardé pour l'instant une dimension adaptée au contexte des bourgs auxquels elles sont associées, sans commune mesure avec les grandes zones de logistique de Survilliers, Saint-Witz et Marly situées en limite sud du Parc."

Dynamiques et pressions

- *Forte pression foncière péri-urbaine remontant vers La Chapelle-en-Serval, liée à la région francilienne et à la proximité du pôle de Roissy ;*
- *Point de concentration des flux et trafics routiers sur l'axe RD 1017 lié à l'accès vers Paris, la proximité des zones d'emplois de Marly/Survilliers, Roissy–Charles de Gaulle ;*
- *Problème posé par une circulation de transit entre A1 et RN2 via la RD 922/ Flux de poids-lourds en augmentation ayant des impacts sur la qualité de vie des habitants et du paysage bâti (stationnement, difficulté de croisement, dangerosité des traversées villageoises) ;*
- *Impacts visuels et sonores de l'autoroute A1 ;*
- *Projets routiers : liaison RD10/RD922, liaison RD 1017 – RD 924a et déviation de la RD 1017 au niveau de la Chapelle-en-Serval, déviation de la RD 922 à Plailly ;*
- *Projet de liaison LGV Roissy-Picardie ;*
- *Plusieurs projets de délocalisation de corps de ferme.*

Objectifs de qualité paysagère (s'appliquant particulièrement à Survillliers)

- *Préserver les grandes structures paysagères du territoire : Bois et massifs forestiers, alignements d'arbres, arbres « signal » , continuités des murs de pierre à l'intérieur des bourgs ;*
- *Maintenir et valoriser les éléments structurants et les éléments singuliers qui contribuent à l'identité paysagère : Monuments, bâtiments patrimoniaux et leur site d'inscription (église de Survilliers), maisons bourgeoises, petit patrimoine vernaculaire et autre patrimoine, haies et bosquets dont : bosquets relais dans la plaine, haies associées au réseau des chemins, des routes et voies ferrées ;*
- *Préserver et valoriser les relations visuelles structurantes et les axes de découverte : point de vue/entrée sud du territoire depuis la RD 1017 Fosses/Survilliers (PRq) ;*
- *Intégrer les préoccupations paysagères dans l'aménagement du territoire, dans la gestion des espaces et des éléments naturels ou bâtis : Valoriser le parcours d'entrée dans le PNR, de Fosses-Survilliers à l'entrée du village de La Chapelle-en-Serval (RD 1017), développer de nouvelles typologies d'habitat moins consommatrices d'espace tout en gardant une identité liée au territoire préserver le caractère rural dans les aménagements, le choix des équipements, accompagner et favoriser le développement des cueillettes et de l'agriculture de proximité d'une manière générale comme moyen de préserver et redynamiser l'arboriculture et le maraichage local, sauvegarder et recréer des pré-vergers autour des villages, améliorer l'intégration de l'A1 au «grand paysage», limiter les nuisances sonores, créer un réseau de déplacements doux en priorité utilitaire reliant bourgs, équipements publics, zone commerciale, gares (notamment dans l'optique de la future liaison Roissy-Picardie), accès aux forêts…*
- *Aménager, requalifier les espaces déstructurés ou dégradés : Entrée sud du PNR au niveau du « Coq Chantant » (RD 1017) : abords peu qualitatifs et dévalorisants, zone de parking sauvage poids lourds (site dégradé d'intervention prioritaire), Zones d'activités de La Chapelle-en-Serval et de Fosses/ Survilliers , Franges bâties nord de Survilliers.*

Le paysage communal

Entités paysagères

Aux frontières du département du Val d'Oise, Survilliers est caractérisée par la multitude de paysages qui marquent ce département. L'interaction permanente des activités, actuelles et passées, entre l'homme et le milieu naturel, propose un panel de paysages divers sur le territoire communal.

Ce paysage est notamment marqué par des activités anthropiques.

Survilliers fait partie de l'unité paysagère du Pays de France. Cette unité paysagère est dans le prolongement de celle du plateau du Vexin. Situé à la même altitude, elle est également entaillée de vallées.

Le territoire communal est nettement marqué par trois entités paysagères communes au reste du département. Le nord de la commune se caractérise par des bois, le centre du territoire par des terres agricoles, alors que le sud est globalement considéré comme étant une zone bâtie.

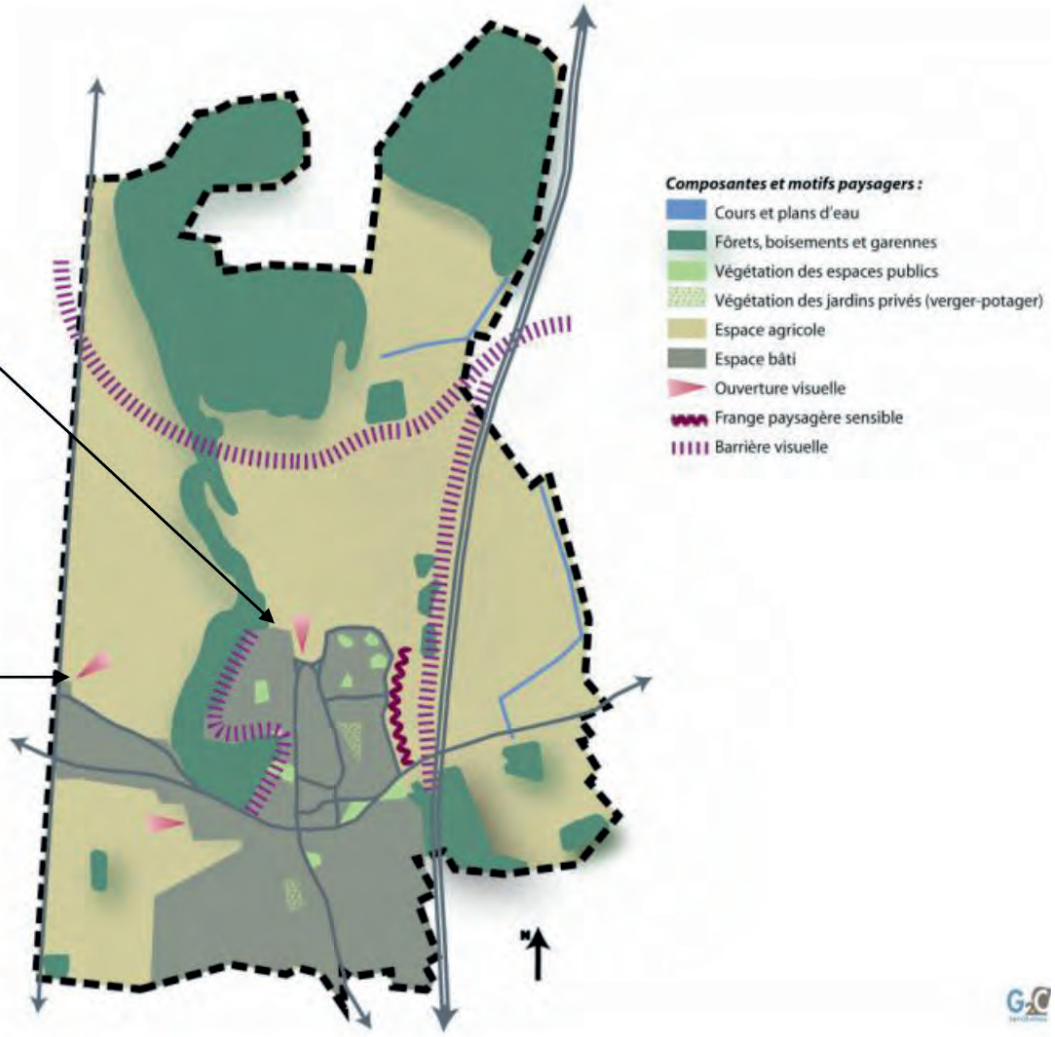
- Les bois de feuillus au nord du territoire est recouvert par Cet élément paysager a motivé la commune pour intégrer le PNR Oise-Pays de France, et inscrire ainsi les espaces naturels de la forêt, mais également les espaces agricoles de transition, constitutifs du paysage.
- Le plateau, qui offre de grands espaces ouverts avec des vues lointaines. Il permet la compréhension de la topographie environnante, et de percevoir ainsi la forêt et les bosquets à l'horizon. Il s'agit d'un espace de transition reliant les différentes unités paysagères de la commune. Il est largement occupé par les activités liées à l'agriculture, et propose quelques ensembles boisés remarquables. Ces bosquets participent à la transition paysagère entre le bois au nord, et le bourg au sud, mais également, à la diffusion de la trame verte au sein du plateau cultivé.
- Les espaces bâtis, au sud et au centre du territoire communal. Ils ne constituent pas un ensemble homogène, puisque différentes formes et hauteurs de bâtiments sont perceptibles : le centre-bourg est constitué d'un centre ancien de vieilles bâtisses et d'éléments architecturaux identitaires, alors que ses extensions se composent de bâtiments collectifs ou de maisons individuelles. Enfin, un ensemble de zone d'activités se trouvent en extensions vers l'ouest et le sud du territoire.

Vue vers le nord depuis le chemin des vaches

Vue vers l'Ouest depuis la rue Charles Gabel

Ouverture visuelle

Ouverture visuelle



ENTITÉS PAYSAGÈRES

Source : Rapport de présentation du PLU 2016 - Réalisation G2C Territoire

Les entrées de villes

1 - Entrée Sud

Une entrée de ville bien marquée bien que la distance entre le panneau d'entrée d'agglo et les premières constructions du bourg soit importante. On longe un long moment les bâtiments d'activités avant d'apercevoir les premières maisons au loin mais leur seuil est bien marqué. Cette entrée manque cependant d'identité, de qualité et de structuration pour jouer pleinement son rôle.

2 - Entrée Est

La plus belle entrée sur Survilliers avec la perspective, en arrière plan, sur l'église. Les plantations encadrent le bâti et guident le regard vers le centre bourg. Les premiers bâtiments qu'on aperçoit marque le tissu urbain mais restent suffisamment discrets pour ne pas masquer l'église et la qualité du paysage d'entrée de ville.

2 - Entrée Ouest

Le rond-point marque la délimitation avec la ville voisine de Fosses, les deux communes formant une continuité. Bien qu'elle ne soit pas traitée réellement comme une entrée de ville, l'ensemble est de qualité.

BILAN • Biodiversité | Milieux Naturels | Paysages

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,
- ☑ Un espace agricole ouvert qui offre des panoramas sur le grand paysage,
- ☑ Une trame verte qui se manifeste sous des formes variées (boisements, alignements, haies, jardins, espaces publics, bosquets...) et qui participe à l'identité communale. Elle joue également le rôle de zones refuges pour la petite biodiversité et maintien une ambiance paysagère forte,
- ☑ Une insertion paysagère des constructions relativement satisfaisante, même pour les vastes bâtiments d'activités.

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)
- ☒ 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 de cette entrée particulièrement qualitative.

ENJEUX

- ➡ La préservation de l'identité paysagère,
- ➡ La préservation des continuités écologiques, le maintien de ces espaces, leur fonction et leur développement,
- ➡ Le 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,
- ➡ La conservation et la poursuite de la qualité des entrées de ville,
- ➡ La préservation de la trame verte et en particulier de la trame verte urbaine.

+ c. Organisation et composantes urbaines

MORPHOLOGIE URBAINE

Source : Rapport de présentation du PLU 2016

L'urbanisation de la commune se concentre au sud du territoire, en limite avec l'autoroute A1 à l'est, Fosses à l'ouest, et Saint-Witz au sud. Celle-ci est caractérisée par l'histoire du village et par les différentes phases d'urbanisation que le territoire a connues :

Le bâti ancien

Il se trouve au cœur du territoire. Il est traversé par la route départementale d'est en ouest (RD922 - rue Jean-Jaurès, rue du Houx, rue de la Gare), par la rue de la Liberté et la Grande rue du nord au sud. Il est constitué de vieilles bâtisses, parfois mitoyennes, dépassant rarement le niveau R+1+combles. Les propriétés peuvent être entourées de vieux murs en pierres, parfois bordés d'arbres et de haies. On y retrouve d'anciens RDC commerciaux, qui se mêlent aux équipements scolaires et aux habitations. Le centre ancien a fait l'objet de plusieurs opérations de renouvellement et/ou de densification qui, d'une manière générale, s'intègrent bien au tissu traditionnel. On citera par exemple le Clos de la Grande Ferme qui a su mêler respect du bâti patrimonial (colombier, bâti de ferme) à des constructions de logements plus contemporaines.

Le bâti lié aux équipements sportifs

Il s'agit du stade, situé à l'est du bourg, du gymnase et des terrains de tennis, situés au centre du bourg. Le gymnase est intégré au bâti ancien, alors que le stade se trouve en extension du bourg. Ces espaces ne proposent pas de formes architecturales de qualité, mais sont néanmoins des espaces de respiration au sein du bâti ancien relativement compacts.

Le bâti lié aux industries de Survilliers

Il s'agit de locaux d'activités principalement liés à la logistique. A noter également, la présence de la Cartoucherie (NCS pyrotechnie), industrie historique du village toujours en activités dont l'enceinte, entourée de ses hauts murs, marque le paysage. La morphologie des bâtiments d'activités est très imposante. L'emprise au sol est également forte. Ils sont situés principalement, au sud du territoire communal en limite avec Saint-Witz.

Les ensembles pavillonnaires

Survilliers a connu plusieurs phases d'extensions urbaines, avec la construction de plusieurs lotissements ouvriers, comme le lotissement du Petit Argenteuil (1950 à 1960.). Ces lotissements, ou ensembles pavillonnaires, sont constitués de maisons d'habitation construites de plain-pied ou en R+1. Les habitations sont très rarement mitoyennes, et sont souvent entourées d'un jardin planté d'arbres et de haies.

Clos de la Grande Ferme

Bâtiment du Jardin Frémin

Nouveaux pavillons - rue Charles Gabel

Le Colombier

Construction contemporaine rue de la Liberté

Maison traditionnelle rue Pasteur

L'organisation de ces quartiers varie en fonction de mode d'implantation :

- Les opérations d'ensembles sont organisées avec des parcelles de même taille, se succédant les unes aux autres le long de la voirie. Peu d'espace semble « perdu » au sein de cette organisation.
- Les opérations « au coup par coup », souvent plus anciennes et agglomérées au tissu du centre-bourg, ne présentent pas d'organisations de quartier. Les parcelles sont de tailles et de formes diverses, et présentent des espaces résiduels inoccupés en cœur d'îlots.

Le bâti mixte collectif et individuel groupé

Il s'agit de l'opération du Jardin Frémin, située en limite nord-est la zone urbaine de Survilliers. Celle-ci s'est implantée dans les années 1970. Elle est composée de petits bâtiments collectifs et de logements individuels groupés, allant du R+1 au R+3. Les bâtiments sont accolés par groupes allant de 5 à 10 habitations. Chaque regroupement entoure un espace vert libre et arboré. Les stationnements sont situés en bordure de voirie, entre les bâtiments et la desserte interne.

Le bâti collectif

En 1968, la résidence du Colombier s'implante en extension du bourg sur des terres agricoles, au nord-ouest de la zone urbaine de Survilliers. Il s'agit d'une grande opération de logements collectifs, qui s'implante sous forme de barres de logements construites en R+4. Les rez-de-chaussée sont occupés par des garages. L'offre en stationnement est complétée par un stationnement en voirie face aux différents bâtiments de l'opération. L'espace public entre les bâtiments est planté d'arbres de taille moyenne, et agrémenté de placettes et de mobilier urbain. L'espace, bien que privé, est ouvert au public. Particulièrement bien entretenu, c'est un espace très agréable pour les habitants. .

LES ENTITÉS BÂTIES

Source : Rapport de présentation du PLU 2016 - Réalisation G2C Territoire

Mode de développement de l'urbanisation

Source : Rapport de présentation du PLU 2016

Possédant un profil linéaire nord-sud, caractéristique des villages du Pays de France, Survilliers a très sensiblement évolué au début du 20ème siècle, avec l'arrivée d'un nouvel axe de communication est-ouest, vers Plailly et Fosses.

Sur l'axe nord-sud, étaient disposées plusieurs fermes importantes, avec, au sud, les moulins à vent, et au nord, la zone d'activités sociales autour de l'église et de ses dépendances qui avoisinaient avec le très ancien château (12ème siècle). En 1779, date à laquelle un plan de Survilliers fut dessiné, ce château primitif avait déjà disparu. Son emplacement est simplement mentionné entre la rue des Fers et la rue Gaston Fouliouse.

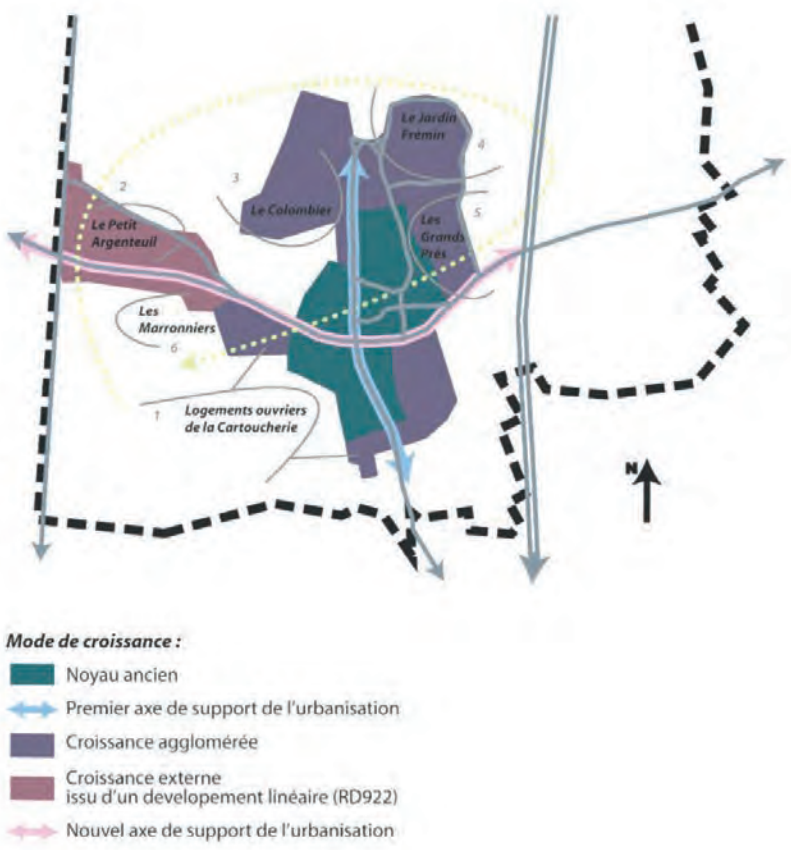
Au début du siècle dernier, le village subit une profonde mutation en sortant brutalement d'une économie strictement rurale avec l'arrivée de la Cartoucherie Française. Survilliers devient industrielle et accueil désormais de nombreux ouvriers. Entre les deux guerres, la Cartoucherie réalisera pour son personnel près de 200 logements nouveaux avec jardinets.

Le lotissement du Petit Argenteuil date quant à lui des années 1950 à 1960, premier témoin de la périurbanisation qui va se développer dans l'ensemble du pays.

Dans les années 60 et 70, les mises en service de l'autoroute Paris-Lille, puis de l'Aéroport de Roissy, marquent une nouvelle étape dans le devenir de Survilliers : de vastes projets d'urbanisation furent envisagés et la promotion immobilière s'est rapidement intéressée au territoire de la communal.

En 1968, la résidence du Colombier s'implante en extension du bourg, au nord, sur des terres agricoles. Quelques années plus tard, celle du Jardin Frémin, puis celle des Grands Prés (1973-1974).

Ainsi en dix ans, la population a triplé, pour atteindre son niveau actuel d'environ 4 000 habitants. Par la suite, les municipalités ont su inscrire leur projet dans une limitation de l'extension de Survilliers, afin de conserver son identité villageoise.



MODE DE CROISSANCE DE L'URBANISATION

Source : Rapport de présentation du PLU 2016 - G2C Territoires

Patrimoine

Monuments historiques

Source : www.pop.culture.gouv.fr

Le Portail de l'église Saint-Martin est classé aux Monuments historiques par l'arrêté du 27 juillet 1945. Un périmètre de protection de 500 mètres affecte le monument.

L'église Saint-Martin a été fondée en 1354 par Guillaume de Meaux. De cette église d'origine, il ne reste que le clocher-tour carré déporté sur le côté droit, avec contreforts et coiffé d'une flèche octogonale. L'édifice actuel date de la fin du 15^{éme} siècle. Remarquable par son unité, de style gothique, elle est constituée d'une nef à quatre travées flanquée de deux bas-côtés et terminée par un chevet polygonal. Le portail en anse de panier surmonté d'une baie en plein cintre avec un double réseau d'arcs moulurés, date de reprises effectuées en 1884 par l'architecte Boulogne dans le style flamboyant. Classée monument historique depuis 1945, elle a subi d'importants travaux de rénovation entre 1976 et 2007. Les grosses bornes sur le parvis proviennent de l'ancien portail du château. L'intérieur est intéressant pour sa Vierge à l'Enfant au buisson ardent du 14e s, son aigle-lutrin et ses voûtes de style Renaissance.

La commune avec l'Architecte des Bâtiments de France travaillent à la réalisation d'un PDA (Périmètre Délimité des Abords) afin d'améliorer la gestion des abords du monument.

L'ÉGLISE

Petit patrimoine non classé

Source : Source : PNR Oise-Pays de France

Survilliers se caractérise par un patrimoine bâti vernaculaire, et représentatif de son identité. On peut en effet noter la qualité architecturale de l'Hôtel de Ville, du Colombier (rue de la Liberté), ou encore des maisons de maître rue du Houx.

L'hôtel de ville

Il a été construit au début du 20^{éme} siècle à l'emplacement d'un ancien château du 18^{éme} siècle. Plusieurs propriétaires se succèdent jusqu'au frère de Napoléon : Joseph Bonaparte qui l'acquiert en 1803. Après un incendie en 1903, il est rapidement reconstruit dans le style néo-Louis XIII : soubassement en meulière, briques et pierre de taille pour le corps central encadré de deux pavillons en avancée, ouvertures régulières et symétriques et hauts toits à quatre pentes. La municipalité l'achète et le transforme en mairie en 1969. La façade arrière ouvre sur un vaste parc de 8 ha avec des arbres remarquables comme un magnifique vieux chêne d'une envergure de 30 m, un hêtre pourpre et un platane. Un boisement prolonge ce parc avec une flore vernale (foraisons au printemps : jacinthe, jonquille) intéressante à préserver. Des vestiges des tranchées du Camp retranché de Paris (1914-1918) subsistent dans les bois de la garenne du Houx.

L'HÔTEL DE VILLE

La place du calvaire

Réaménagée en 1989, elle marquait autrefois l'entrée du cimetière. Au centre de la place, entourée de marronniers et protégée d'une grille, peut être observé la croix de la fin du 19éme siècle / début du 20éme siècle avec son Christ en croix en fonte peinte protégé d'un auvent en zinc. À côté, la margelle monolithe du 15éme siècle est un ancien puits bouché, enfoui, retrouvé dans la cour des locaux municipaux. Le dessus est grossièrement évidé en gouttière et se termine par un bec. Trois anciens trous rappellent la structure en ferronnerie supportant la poulie qui surmontait le puits. Le calvaire, le puits et l'ancienne meule de pierre, provenant d'une cour commune, forment un ensemble, témoin du passé de la commune.

PLACE DU CALVAIRE

La Cartoucherie

L'usine de la Cartoucherie a été créée en 1903. L'usine de pyrotechnie fabrique alors des munitions, des cartouches et des détonateurs. La production, destinée à l'armée s'arrête en 1990. On produit maintenant des détonateurs pour les airbags de voiture et pour le bâtiment. Rapidement l'usine prospère, les ateliers sont agrandis et de nouveaux bâtiments sont créés. Le village va se développer et profiter de cette réussite industrielle. Grâce à une politique sociale forte, environ 200 logements sont édifiés pour l'ensemble du personnel, avec eau courante, gaz, électricité et jardin, constituant plusieurs petites cités ouvrières dans le village (rues de la Cartoucherie, d'Enfresne, Charles Gabel). Le quartier d'habitations de la Cartoucherie forme un ensemble architectural homogène à préserver.

LA CARTOUCHERIE

Autre patrimoine

La commune compte également plusieurs maisons de maître ainsi que des vestiges de son passé agricole ou encore plusieurs ensemble de maisons ouvrières réalisées par la Cartoucherie et qui témoignent de sa longue tradition industrielle. Tous ces éléments participent pleinement à l'identité du village.

MAISONS OUVRIÈRES DE LA CARTOUCHERIE

Source : Google street view

COLOMBIER

Source : Google street view

MAISON DE MAÎTRE

Source : Google street view

MAISON DE MAÎTRE

Source : Google street view

Patrimoine

Archéologie

Source : Département du Val d'Oise

Sites archéologiques et historiques

Etat au : mercredi 13 octobre 2021

Document révisable

Nom du site	Numéro	Datation
Saut de la Pierre	1019	Néolithique
La Fosse Hersent	1027	Protohistoire
Dépôt monétaire	1000	Antiquité gallo-romaine
Eglise Saint-Martin	1003	Antiquité gallo-romaine
Le Chemin de Thiers	1008	Antiquité gallo-romaine
Le Merisier Dijon	1009	Antiquité gallo-romaine
Voie antique Paris-Senlis	1012	Antiquité gallo-romaine
A localiser	1013	Antiquité gallo-romaine
La Fosse Hersent	1028	Antiquité gallo-romaine
Eglise Saint-Martin	1003	Moyen Age
Eglise Saint-Martin	1003	Moyen Age
Les Moulins de Survilliers I	1011	Moyen Age
La Fosse Hersent	1029	Moyen Age
Château	1001	Epoque moderne
Ferme seigneuriale	1002	Epoque moderne
Eglise Saint-Martin	1003	Epoque moderne
Ferme Cointray	1004	Epoque moderne
Ferme de la Croix	1005	Epoque moderne
Ferme de Valaise	1006	Epoque moderne
Grande Ferme	1007	Epoque moderne
Manoir des Charités de Saint-Denis	1010	Epoque moderne

Nom du site	Numéro	Datation
Les Moulins de Survilliers I	1011	Epoque moderne
Les Viviers	1014	Epoque moderne
Carrière de gypse	1015	Epoque moderne
Source de la Valaise	1016	Epoque moderne
Les Moulins de Survilliers II	1017	Epoque moderne
Justice	1018	Epoque moderne
Croix Liéban	1021	Epoque moderne
Abreuvoir	1022	Epoque moderne
Abreuvoir 2	1023	Epoque moderne
La Fosse Hersent	1030	Epoque moderne
La Fosse Hersent	1031	Epoque contemporaine
La Maison Potage	1020	Indéterminé
La Fosse Préjan	1024	Indéterminé
La Fosse Hersant	1025	Indéterminé
Le saut de la pierre	1026	Indéterminé
La Fosse Hersent	1032	Indéterminé

Service départemental d'archéologie
68 avenue du Général Schmitz
95300 Pontoise

État des connaissances archéologiques

***Important** : la communication de ces informations est faite à titre purement informatif et ne sont pas tenues pour exhaustives. Toute prescription, zonage ou complément d'information relève en effet de l'État, DRAC Île-de-France, Service régional d'archéologie, 47 rue Le Peletier, 75009 Paris.*

Ces informations reflètent l'état actuel des savoirs. En-dehors des secteurs renseignés, le potentiel archéologique est donc inconnu et non pas inexistant.

À savoir, la procédure d'archéologie préventive est régie par le Code du patrimoine et administrée par le Service Régional de l'Archéologie (DRAC-SRA). Le Service départemental d'archéologie du Val d'Oise (SDAVO), en tant qu'opérateur habilité en archéologie préventive par l'État, peut réaliser des diagnostics et des fouilles archéologiques sur le territoire départemental. Le SDAVO n'est pas le service instructeur pour les demandes d'autorisation d'urbanisme. Ce rôle est dévolu au préfet de région à travers la DRAC-SRA. Mais le service archéologique départemental peut les accompagner dans leurs démarches dans sa mission d'ingénierie territoriale, notamment d'une Demande Volontaire de Réalisation de Diagnostic (DVRD).

Les **37 sites et indices de site** reconnus s'inscrivent dans une échelle temporelle du Néolithique à l'époque contemporaine. Le manque d'opération archéologique explique tout particulièrement le défaut de documentation. Aucune intervention archéologique n'avait été réalisée jusqu'en 2018 sur le territoirecommunal de Survilliers.

Le toponyme « Le Saut de la Pierre » du cadastre impérial de 1832 pourrait indiquer la présence d'un mégalithe néolithique.

En 2018, au cours du diagnostic archéologique de la « Fosse Hersent », une structure a livré du mobilier daté de l'âge du Bronze final (1 350 à 800 av. n. è.) : nombreux fragments de torchis, céramique et faune. Il s'agit d'une fosse ovale de 2,60 m par 1,90 m dont la profondeur conservée est de 1,80 m. Ce silo a servi de fosse dépotoir après l'abandon de la fonction de de conservation de la structure.

Des artefacts signalés aux lieux-dits « Le chemin de Thiers » et « Le merisier Dijon » indiqueraient la présence d'une occupation de l'Antiquité gallo-romaine. Des vestiges de cette période auraient également été retrouvés aux abords de l'église Saint-Martin. La limite occidentale de Survilliers s'appuie sur la RN17, ancienne route antique joignant Paris à Senlis. La proximité de cet itinéraire et la titulature à saint Martin de son église ont laissé envisager une origine gallo-romaine pour le village. Mais aucune occupation de cette époque n'y a été jusqu'à présent confirmée.

Le secteur de l'église Saint-Martin constitue un pôle d'occupation durant le haut Moyen Âge. Des traces d'habitat ainsi qu'une nécropole y ont été relevées. L'église elle-même remonte au Moyen Âge. Plusieurs indices de sites renvoient à des activités économiques et artisanales. Deux moulins à vent sont recensés au sud de la commune dont l'un remonterait à la période médiévale avec continuité d'utilisation durant l'époque moderne. À la « Fosse Hersent », un ensemble de fossés serait rattaché à la période médiévale sur la détermination d'un seul tesson de céramique. Deux autres fragments hors contexte dateraientdu VI[e] s.

En 1787, le Plan d'Intendance indique trois piliers au lieu-dit « La Justice ». Il s'agissait du gibet qui servait à pendre les condamnés à mort ou de support à la peine d'exposition. Les « fourches patibulaires » étaient surtout un marqueur matériel et symbolique pour rendre visible le pouvoir du seigneur. Elles étaient élevées aux confins des fiefs, souvent à proximité de carrefours, à un emplacement stratégique et significatif. C'était une manifestation matérielle du pouvoir. Au Moyen Âge et à l'époque moderne, le territoire du Val-d'Oise est alors discontinu et jalonné de lieux de pouvoirs : châteaux, abbayes, commanderies, etc. À l'image de ce territoire morcelé, les juridictions sont nombreuses et variées. Ici et là, les droits de haute justice sont concédés, acensés ou même partagés. Le nombre de poteaux variait suivant la qualité des seigneurs : les « justices » des châtelains trois.

En outre, deux zones d'extraction dont la datation est indéterminée sont signalées, renvoyant à l'exploitation du gypse. Un seul point d'eau est connu par les documents du XIX[e]s, la « Source de la Valaise ». Enfin, de nombreux sites et indices de site renvoient au patrimoine vernaculaire et à des éléments caractéristiques du bâti rural : abreuvoirs, fermes, etc.

L'urbanisation en chapelet à partir de la gare ferroviaire Survilliers-Fosses a pris définitivement cette forme à partir des années 1950. Ce développement périurbain ne doit pas masquer la prédominance agricole de la commune et l'intérêt que des interventions archéologiques réalisées à l'occasion d'aménagements pourraient révéler.

Des tranchées de la Première Guerre mondiale ont été repérées préalablement par la cartographie dans le cadre du PCR « Archéologie des conflits contemporains en Île-de-France et Centre-Val de Loire ». Des éléments défensifs du Camp retranché de Paris ont été reportés. La carte, ci-jointe, sera à intégrer au rapport de présentation.

Nombre de sites ou indices de sites par période chronologique :

Pléistocène	0
Paléolithique	0
Épipaléolithique-Mésolithique	0
Néolithique	1
Protohistoire	1
Antiquité Gallo-romaine	7
Moyen Âge	4
Époque moderne	18
Époque contemporaine	1
Indéterminé	5
Opération négative	0

Tableau des périodes chronologiques :

Pléistocène	2 000 000 à 10 000 av. n. è.
Paléolithique	800 000 à 12 500 av. n. è.
Épipaléolithique-Mésolithique	12 500 à 6 000 av. n. è.
Néolithique	5 500 à 2 200 av. n. è.
Protohistoire	2 200 à 52 av. n. è.
Antiquité gallo-romaine	52 av. n. è. à 476 de n. è.
Moyen Âge	V[e]-XVI[e] siècle
Époque moderne	XVII[e]-XVIII[e] siècle
Époque contemporaine	1800 à nos jours

LE TISSU URBAIN : ÉVOLUTIONS DES 10 DERNIÈRES ANNÉES ET RESSOURCE FONCIÈRE ACTUELLE

Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers depuis les 10 dernières années

Méthodologie

L'analyse de la consommation d'espaces passée au cours des 10 dernières années – 2011/2021, s'appuie sur un recoupement de plusieurs sources :

- Le fond de plan cadastral et les données des permis de construire fournies par la commune,
- L'interprétation de photos aériennes entre 2011 et 2021,

Définition des classes des espaces :

- Espaces agricoles
  - *Terres labourables, vergers, serres, maraichage, ...*
- Espaces forestiers
  - *Surface composée d'au moins 40 % d'arbres de 5 m de haut*
- Espaces semi-naturels
  - *Zones humides, marais, landes non arborées, végétation clairsemée ou herbacée, friches agricoles y compris les jachères et gels pluriannuels, carrières abandonnées avec végétation, ...*
- Espaces ouverts artificialisés
  - *Parcs, jardins, terrains de sport en plein air, espaces ouverts à vocation de tourisme et de loisirs-camping, parcs liés aux activités de loisirs sauf parcs de château, surfaces engazonnées avec ou sans arbustes, terrains vacants.*
- Espaces artificialisés
  - *Espaces déjà bâtis*

Consommation d'espaces

Entre 2011 et 2021, on note :

- La densification ponctuelle du tissu urbain sur des espaces majoritairement ouverts et déjà artificialisés. Il s'agit principalement de réalisation de logements pavillonnaires ou d'équipement (maison médicale),
- En extension, ce sont réalisées deux opérations à vocation de logements et un nouvel entrepôt logistique en continuité de ceux existants. Les extensions ont principalement consommés des espaces semi-naturels (espaces en herbe avec végétation éparse).

Sur les 10 dernières années, 6,5ha ont été consommés sur le territoire de Survilliers. Bien que le PLU, n'ait été mis en place qu'en 2017, la consommation foncière générée par l'urbanisation entre 2011 et 2021 a néanmoins permis une densification de l'espace existant et un projet urbain cohérent.

Consommation foncière à vocation d'habitation	Surface consommée (en m2)	Nbr de constructions* réalisées
Espaces Naturels		/
Espaces semi-naturels	6396	12
Espaces agricoles		
Espaces ouverts artificialisés	2465	9
TOTAL	8861	21

* Nombre de bâtiments implantés et non nombre de logements

Consommation foncière à vocation économique	Surface consommée (en m2)	Nbr de constructions réalisées
Espaces forestiers		
Espaces semi-naturels	50440	1
Espaces agricoles		
Espaces ouverts artificialisés		
TOTAL	50440	1

Consommation foncière à vocation d'équipement	Surface consommée (en m2)	Nbr de constructions* réalisées
Espaces Naturels		/
Espaces semi-naturels		/
Espaces agricoles		
Espaces ouverts artificialisés	1201	1
TOTAL	1201	1

60502

CARTOGRAPHIE ET TABLEAU DE SYNTHÈSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES OU FORESTIERS ENTRE 2011 ET 2021

Capacité de densification et de mutation des espaces bâtis – Phase 1 : Cartographie et quantification

La capacité de densification et de mutation des espaces bâtis fait l'objet de deux phases distinctes :

- La phase 1, lors du diagnostic, est centrée sur le repérage, l'analyse, la classification et la comptabilisation des espaces disponibles au sein du tissu urbain,
- La phase 2, s'attache à mettre en place une stratégie foncière pour le PLU et exprime comment ces espaces disponibles ont été pris en compte par le document et dans quelles mesures, ils participent aux objectifs de modération de la consommation foncière.

Dans cette partie, seule la phase 1 est présentée. La phase 2 est, quant à elle, détaillée au chapitre relatif au « Projet de territoire ».

Méthodologie

Généralités

L'analyse de la capacité de densification et de mutation des tissus urbains se concentre uniquement sur les zones U de type résidentiel et mixte.

Ne sont pas pris en compte, les terrains non mutables ou très difficilement mutables comme :

- Les terrains faisant l'objet de contraintes d'urbanisme fortes de la part de certains documents de portée supérieure (PEB, PPRI, PPRT) qui limitent, voire interdisent, la construction.
  - *A Trumilly, aucune contrainte de ce type n'est recensée.*
- Les terrains couverts par une protection forte au POS et maintenue au PLU : Espaces Boisés Classés, Espaces cultivés à protéger...

De plus, la capacité de densification et/ou de mutation d'une unité foncière dépend notamment de ses caractéristiques. Ainsi, dans le choix des parcelles à visiter, plusieurs critères ont conduits la recherche :

- La taille : en deçà d'une certaine surface, l'unité foncière ne permettra pas la réalisation d'une opération,
- La forme : elle ne doit pas être trop complexe,
- L'accessibilité : elle doit être satisfaisante et suffisante depuis une voie publique ou privée ayant la capacité à supporter de nouveaux véhicules,
- Les spécificités du terrain : la topographie (pente), les risques (ancienne carrière, présence de galeries souterraines...)
- La densité acceptable, notamment au regard de la densité environnante, la densité atteignable ne peut pas être la même d'une commune à l'autre ni d'un quartier à l'autre,

- L'absence de bâti : les terrains vacants, les parcs ou jardins, les parcs de stationnement, les surfaces en herbe non agricoles constituent un foncier plus mutable qu'un espace bâti,
- Le morcellement de l'unité foncière : plus les propriétaires sont nombreux pour de faibles surfaces foncières, plus la capacité d'évolution est faible.

Enfin, d'autres critères plus qualitatifs et plus difficiles à appréhender de manière systématisée, ont pu être pris en compte pour affiner le potentiel de foncier densifiable, ils sont spécifiés au cours de l'analyse détaillée dans les pages suivantes.

Application à Survilliers

L'analyse de la capacité de densification et de mutation du tissu urbain de Survilliers s'appuie sur 3 étapes :

- une analyse parcellaire : à l'aide du cadastre, les espaces situés en zone Urbaine du PLU et qui présentent une disponibilité sont repérés,
- une visite de terrain : pour vérifier l'occupation, l'usage et la réelle disponibilité des parcelles repérées,
- une lecture avec les élus : pour affiner l'analyse grâce à leurs connaissances du terrain, des propriétaires, etc...

***Situation initiale** : présence d'un gisement foncier mobilisable*

***Potentiel foncier en cœur d'îlot** : foncier nu et fonds de parcelles d'une emprise suffisante pour être le support d'un projet d'aménagement*

EXEMPLE DE LA MOBILISATION DES POTENTIELS FONCIERS DANS LES ENVELOPPES BÂTIES CONSTITUÉES

Source : SCoT Nemours-Gâtinais - DOO - Approuvé en Juin 2015

Analyse du tissu de bâti de Survilliers

La commune recense un potentiel de 2,8ha au sein de son tissu bâti existant. Il s'agit principalement de fond de parcelle en jardin ou de cœur d'îlot qui pourraient être divisés voire de parcelle entière qui pourraient muter (la maison existante est rasée pour laisser place à un projet immobilier).

Il ne reste aujourd'hui que très peu de véritables dents creuses.

BILAN	Surface en m²
Potentiels de densification et de mutation au sein du tissu bâti existant	28 285m²

Repérage des potentiels de densification et de mutation au sein du tissu bâti en 2021

BILAN • MORPHOLOGIE URBAINE | CONSOMMATION FONCIÈRE | CAPACITÉ DE DENSIFICATION

ATOUTS ET OPPORTUNITÉS

- ☑ 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.
- ☑ Une consommation foncière cohérente qui a su exploiter les capacités du tissu urbain actuel.

CONTRAINTES ET MENACES

- ☒ Des opportunités foncières et de densification spontanées nombreuses mais qui peuvent déstructurer le tissu urbain et les ambiances paysagères s'ils ne sont pas correctement encadrés,
- ☒ Quelques bâtiments vieillissants à réhabiliter.

ENJEUX

- ➡ La préservation du patrimoine architectural et végétal et la conservation des structures paysagères de l'espace urbain,
- ➡ L'encadrement des potentiels de densification au sein du tissu existant.

FONCTIONNEMENT URBAIN, COHÉSION SOCIALE ET CADRE DE VIE

Équipements et services

Fonctionnement de la commune avec son territoire élargi

Survilliers dispose d'un grand nombre d'équipements et de services qui permettent de satisfaire aux besoins de ses habitants. Néanmoins pour des besoins spécifiques, elle doit se tourner vers les territoires voisins voire vers la petite couronne parisienne car le territoire de la CARPF est moyennement doté en équipements. Le diagnostic du PCAET relève ainsi que : "*Comparativement à la moyenne de la grande couronne, le territoire est moyennement doté en équipements de proximité et l'est faiblement en équipements structurants, ce qui le rend dépendant des territoires voisins dans de nombreux domaines et pèse sur son rayonnement sur l'environnement régional. Leur nombre et leur portée ne sont pas à la hauteur d'une centralité régionale, tant dans les domaines :*

• *de la culture, avec deux musées publics, Archéa et le musée de la Renaissance du château d'Ecouen qui n'attirent que peu de visiteurs extérieurs au territoire en dehors d'un public de spécialistes ; des lieux d'exposition particulièrement peu nombreux, pas de salles de spectacles ni de théâtres d'envergure régionale ;*

• *de l'éducation : absence d'équipement universitaire en dehors d'une annexe de l'IUT de l'université de Cergy-Pontoise à Sarcelles ;*

• *de la santé : carences en cabinets de médecins spécialistes, deux hôpitaux l'un public à Gonesse, l'autre privé à Sarcelles ;*

• *ou du social : un centre d'accueil spécialisé pour les enfants et les adultes en situation de handicap à Claye-Souilly.*

Quel que soit le rang des équipements, ces mêmes carences thématiques se retrouvent dans la représentation synthétique du niveau d'équipements du territoire comparativement à la moyenne régionale. Alors que le niveau de l'offre en équipements sportifs est supérieur aux moyennes régionale et métropolitaine, les habitants et usagers du territoire sont globalement désavantagés dans les domaines de la culture, de l'éducation, de la santé ou encore des espaces verts pour lesquels le territoire est carencé avec seulement 208 m² par habitant."

BÂTIMENT DE LA POSTE

Équipements et services communaux

Administrations et services

La commune possède une mairie et une poste. La commune va prochainement (travaux en cours 2021-2022) une nouvelle gendarmerie. Au début des années 2010, l'agglomération de Roissy Pays de France cherche un endroit pour installer une nouvelle gendarmerie et les logements des

gendarmes trop à l'étroit dans leur site actuel de Fosses et plus adaptés de par leur position en centre-ville. Le terrain de la Fosse Hersent à l'entrée du village de Survilliers (en limite avec Fosses) est identifié : il est idéalement situé avec un accès direct sur la RD 317. La nouvelle gendarmerie proposera 35 nouveaux logements aux gendarmes de Fosses-Survilliers.

Autour de la gendarmerie, le projet développe également une nouvelle offre de logements et une zone d'activités économiques dédiées à de petites et moyennes entreprises.

Reste que ce projet est à ce jour déconnecté du tissu urbain Survilliérois. En effet, si les nouvelle constructions sont accolées au Nord sur les pavillons de la rue de la Gare, le projet est tourné vers le Sud et vers la RD317, c'est-à-dire vers Fosses plus que vers Survilliers. Le projet s'arrête à l'Est en bordure de l'espace urbain actuel laissant un délaissé agricole qui n'a que peu d'intérêt pour un agriculteur (3 000m² presque enclavés). Cette absence de liens est regrettable pour la cohésion du village, la mobilité, notamment active et l'intégration des futurs habitants.

PROJET DU QUARTIER DE LA FOSSE HERSENT

Source : Mairie de Survilliers

Équipements scolaires et petite enfance

Survilliers dispose de plusieurs établissements scolaires :

- Le groupe scolaire du Colombier, inauguré en 1969, qui comporte une section maternelle et une section primaire,
- L'école maternelle du Jardin Frémin (près de l'impasse des Grands Prés), inaugurée en 1974,
- L'école primaire Romain Rolland, incorporant l'école des filles de 1937 et des extensions de 1958 et 2009.

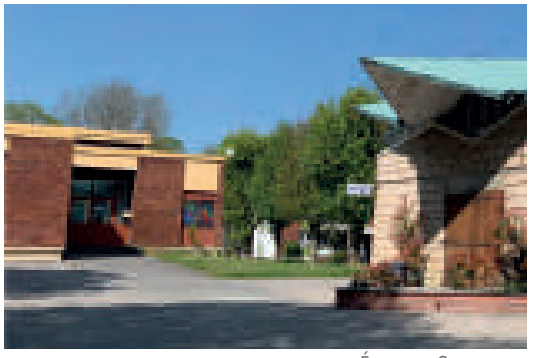
L'enseignement secondaire n'est pas présent à Survilliers, mais plusieurs établissements existent dans les communes voisines. Le collège le plus proche est le collège Stendhal à Fosses ; un autre collège public guère plus éloigné ou certains enfants de Survilliers sont scolarisés est le collège Françoise Dolto à Marly-la-Ville. Deux lycées publics existent dans les environs immédiats de Survilliers ; il s'agit du lycée Charles-Baudelaire à Fosses et du lycée Léonard de Vinci à Saint-Witz. Des lignes de bus à vocation scolaire relient les quartiers de Survilliers à ces quatre établissements, avec des horaires adaptés aux heures de cours. Sont à signaler également deux instituts privés affiliés à l'Enseignement catholique, à savoir l'institut Saint-Dominique à Mortefontaine (Oise) et le collège Paul Ricoeur à Louvres.

Compte-tenu des effectifs actuels, les équipements scolaires sont suffisants. Des classes sont disponibles au Jardin Frémin et au Colombier et il y a également des possibilités d'en ouvrir de nouvelles à l'école Romain Rolland. Cette dernière comme le Colombier pourraient faire l'objet d'une extension si les besoins devaient augmenter significativement sans qu'il soit nécessaire de réaliser un nouveau groupe scolaire.

Concernant la petite enfance, une crèche existe à Survilliers. La garde des enfants des écoles maternelles et primaires est assurée le soir jusqu'à 18h au sein des établissements scolaires. Le soir après 18h, le mercredi, le samedi et pendant les vacances scolaires, un centre de loisirs communal baptisé Maison des enfants peut prendre en charge les enfants si les parents le souhaitent. De multiples activités y sont proposées en fonction des différents groupes d'âge. La participation est payante.

Le Multi Accueil « Les Marcassins » est une structure associative qui accueille les enfants de 3 mois à 4 ans. La structure actuelle a ouvert ses portes en Septembre 2007, rue de la Gare (RD922).

Aucune offre de loisirs n'est organisée par la commune pour les adolescents, qui cependant peuvent joindre les activités de plusieurs associations.



École au Colombier

École du jardin Frémin

Source : Google Street view

École Romain Rolland

Les équipements sportifs et socioculturels

L'infrastructure sportive de Survilliers est particulièrement complète :

- Complexe sportif (rue de la Liberté) avec un gymnase et un dojo,
- Courts de tennis couverts et de plein air (dans le parc de la mairie),
- Ensemble sportif rue Jean-Jaurès, route de Plailly :
  - Piscine intercommunale, qui est la plus grande des piscines de la Communauté de communes Roissy - Porte de France,
  - 2 stades, dont un est doté d'une grande tribune pour les spectateurs,
  - Stand de tir selon les dernières normes et apte à accueillir des compétitions,
  - Fitness parc,
  - City stade.

PISCINE INTERCOMMUNALE

STADE ET CITY STADE

Les équipements de loisirs, culturels et cultuels sont également nombreux :

- Une salle des fêtes, rue Pasteur, dans l'annexe de l'école Romain Rolland de 1958 en face de l'église,
- L'église, place A. Dhuicque,
- Le cimetière, au Nord de la rue Pasteur,
- Le théâtre de « la Bergerie », comprenant également des studios de musique ainsi qu'une salle associative,
- Une bibliothèque ouverte cinq jours par semaine,
- Le musée de la Cartoucherie dont l'entrée est gratuite,
- Un espace associatif, maison des arts, à côté de l'école Romain Rolland,
- Une salle de billards.

MUSÉE DE LA CARTOUCHERIE

Afin de répondre aux besoin la commune prévoit le renforcement et l'amélioration de son offre en équipements avec notamment :

- L'agrandissement du Gymnase,
- Le renforcement du secteur Stade-Piscine,
- La création d'une salle des fêtes et l'aménagement de ses abords,
- L'extension des gradins du stade, des vestiaires et des sanitaires,
- La réorganisation et la sécurisation de la zone de parkings à proximité du stand de tir.

MAISON DES ASSOCIATIONS

Les équipements sanitaires

La commune a ouvert une maison médicale, inaugurée en 2021, elle accueille : deux infirmières, un masseur-kinésithérapeute, deux médecins généralistes, un ostéopathe et un pédiatre.

Les futures mères et les enfants jusqu'à six ans peuvent bénéficier d'une consultation de Protection maternelle et infantile (PMI) établie à Survilliers depuis 1943.

Survilliers compte une pharmacie.

On trouve également un cabinet de vétérinaires.

Survilliers partage un centre de secours (sapeurs-pompiers) avec Saint-Witz ; ouvert en 1977, il se situe à mi-chemin entre les deux localités.

La commune a la chance de compter sur une bonne offre ambulatoire et d'une maison médicale récente et attractive. Au regard de la taille de la commune, l'offre est aujourd'hui suffisante pour répondre aux besoins simples et du "quotidien" de la population. Avec l'augmentation de la population, cette offre, si elle s'avérait insuffisante et que de nouveaux praticiens souhaitaient s'installer, pourra être complétée, notamment au sein de la maison médicale. Néanmoins, au regard de l'offre actuelle, ce sujet ne constitue pas un enjeu particulier.

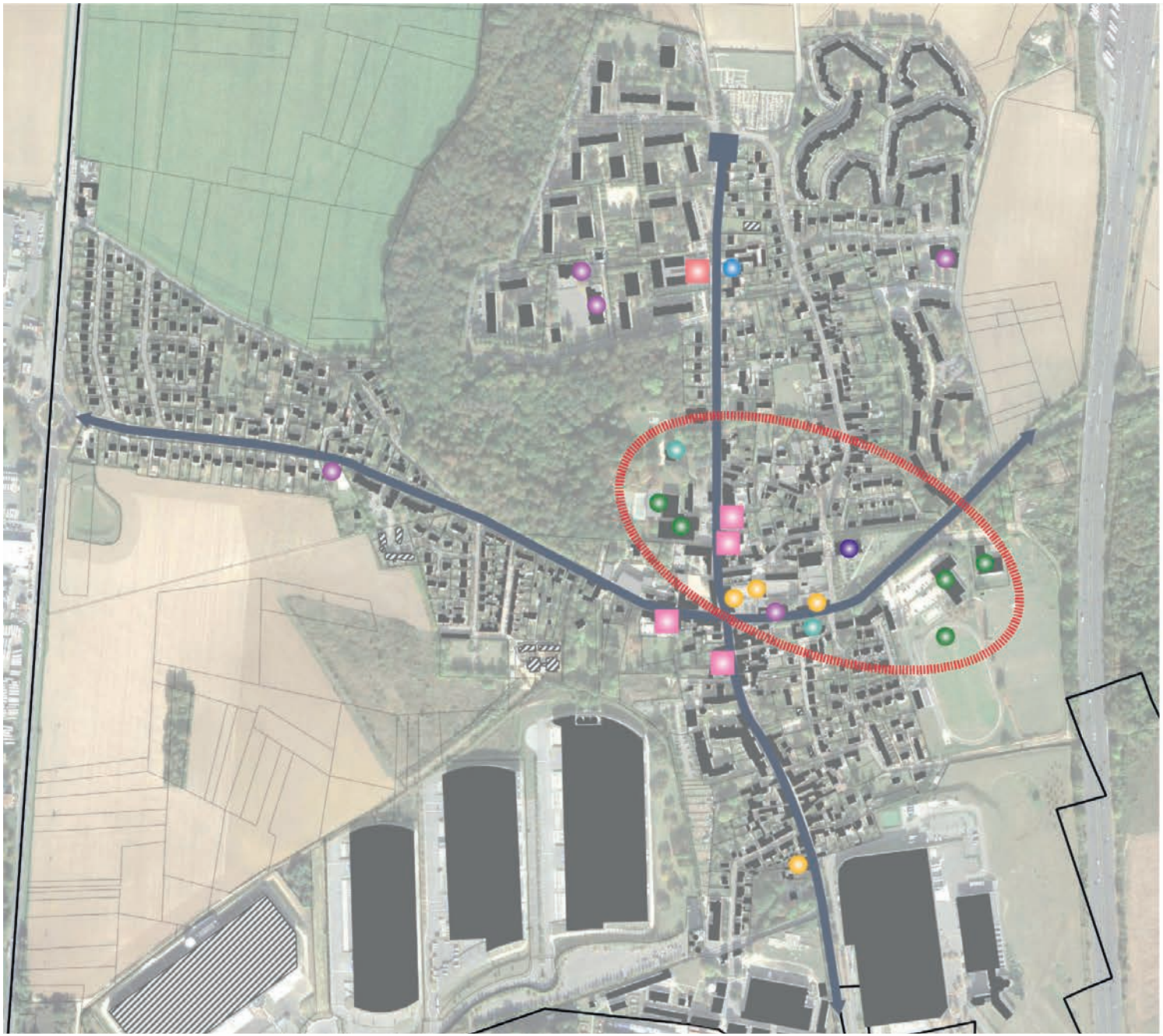
Maison médicale

Centralité et polarité

La majorité des équipements sont concentrés dans l'hypercentre de Survilliers, le long de la rue Jean-Jaurès et de la rue de la liberté. La circulation étant relativement facile et rapide à pieds, l'ensemble des équipements est parfaitement accessible.

La répartition des équipements dessinent une polarité légèrement décalée vers l'Est au regard de la centralité naturelle du village que forme aujourd'hui le carrefour de la Bergerie (appelé aussi La Croix).

Cependant, à la suite de la vente de la ferme de la Croix, un projet immobilier visant à créer de nouveaux logements et de nouvelles cellules commerciales, en remplacement du centre commercial du Colombier vieillissant, devrait voir le jour. Cette nouvelle localisation des commerces va recentrer la polarité actuelle autour du carrefour de la Bergerie en créant une nouvelle attractivité pour ce secteur.



RÉPARTITION DES ÉQUIPEMENTS ET POLARITÉ

Cadre de vie & ambiances

Qualité des espaces publics et ouverts au public

La plupart des espaces publics, ou ouverts au public, de la commune sont de qualité. Un traitement qualitatif et une attention particulière sont portés à l'entretien et aux ambiances.

Le quart nord-est de la commune en particulier est très agréable. Pourvu de nombreux espaces verts, les abords des voies sont également végétalisés ce qui donne une véritable ambiance végétale et rurale au sein du village. On citera notamment les espaces ouverts au publics bien que privés du Colombier qui forment un véritable parc urbain où il est agréable de cheminer. Les nombreux alignements autour de l'église et des équipements sportifs situés en face offrent aussi une ambiance végétale forte qui imprime le paysage urbain.

Le quart sud-ouest au contraire présente des secteurs encore à travailler. C'est le cas notamment de la Grande Rue, l'une des voies principales de la commune, qui manque d'identité et de traitement qualitatif, tant au niveau de l'espace public (trottoir, plantations...) que de l'espace privé (façades décrépies, cellules commerciales vacantes, poubelles sur l'espace public...). La placette dite "place des Tilleuls" située entre la Grande Rue et la rue Maréchal, en face du Clos de la Grande Ferme, est aujourd'hui un parking sauvage et un espace vert sans fonctionnalité. Pourtant l'alignement de Tilleuls, témoins d'une occupation ancienne et l'espace vert, présentent un vrai potentiel qui ne demande qu'à être révélé.

La rue du Houx manque, elle aussi, d'un traitement qualitatif. Saturée de véhicules, elle est relativement étroite et peu sécurisante pour les déplacements doux.

QUALITÉ DES ESPACES PUBLICS OU OUVERTS AU PUBLIC

Trame verte urbaine

Source : Rapport de présentation du PLU 2017 - G2C Territoires

Si le nord du territoire est largement marqué par la présence de la forêt et d'espaces de respiration dus à la présence des champs et des terres agricoles, il est également possible de constater que Survilliers a su préserver les traces de cette identité paysagère et rurale au sein de ses espaces urbanisés.

En effet, la forêt au nord du territoire reste connectée au bourg par la présence du bois de Garenne, directement en limite avec le bâti collectif (Le Colombier), les logements pavillonnaires en bordure de la route départementale D922, mais également, avec le bâti ancien du centre-bourg.

L'ensemble de la zone urbaine est marqué par la présence d'arbres de grandes tailles, à laquelle s'ajoutent des espaces de respiration en coeurs d'îlots des quartiers pavillonnaires.

Enfin, la majeure partie des habitations est entourée d'un jardin planté d'arbres.

Ces différentes échelles d'implantation naturelle au sein de la zone urbaine sont connectées entre elles, et proposent ainsi une trame verte urbaine remarquable au sein de l'enveloppe bâtie de la commune.

Espace vert aux abords de l'église

Arboretum près des équipements sportifs

Voie verte

Le Colombier

Parc de la mairie

Bande enherbée sur la rue et jardins privés

Opération de Revitalisation du Territoire

L'ORT constitue un «outil nouveau à disposition des collectivités locales pour porter et mettre en œuvre un projet de territoire dans les domaines urbain, économique et social, qui vise prioritairement à lutter contre la dévitalisation des centres-villes».
Outil juridique créateur de droits, l'ORT permet d'intervenir de manière concertée et transversale sur l'habitat, l'urbanisme, le commerce, l'économie, les politiques sociales, etc. Afin de simplifier les démarches pour les collectivités, l'ORT constitue ainsi un contrat intégrateur unique permettant de faire converger les dispositifs et les moyens et de réduire les démarches contractuelles parallèles des collectivités territoriales.

Par une délibération en date du 11 avril 2019, la Communauté d'agglomération Roissy Pays de France a approuvé le périmètre de l'intercommunalité comme périmètre de la stratégie territoriale de l'ORT de Roissy Pays de France. Elle souhaite mettre à profit le dispositif ORT pour soutenir ou compléter son action sur des sites où elle intervient déjà, ou a vocation à intervenir à court-moyen terme. Trois types de périmètres ont ainsi été visés :

- Les quartiers faisant l'objet d'un Nouveau Projet de Renouvellement urbain, afin de soutenir la dynamique de transformation de ces quartiers impulsée avec le soutien de l'ANRU, cette transformation ayant pour objectif la diversification de l'habitat,
- Les quartiers de gare faisant l'objet d'une étude de pôle (en cours ou à venir) dans le cadre du Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF),
- Les bourgs péri-urbains et ruraux, sur lesquels la Communauté d'agglomération Roissy Pays de France a vocation à intervenir dans le cadre de la stratégie de développement intercommunal en matière de commerce et d'artisanat mentionnée ci-dessus.

Survilliers compte parmi les12 communes présentant des enjeux quant à la revitalisation de leur centre-ville et qui ont été retenues afin de bénéficier de ce dispositif.

Survilliers est tournée vers Fosses et son quartier gare, dont le RER D dessert respectivement les deux communes. Elle bénéficie d'une grande zone d'activités, sur la partie Sud de son territoire, en bordure de Saint-Witz.

Survilliers compte 37 commerces, dont 24 sont estimés avec vitrine (soit 16 % des établissements). Avec 44 salariés, le secteur pèse 3 % des effectifs de la commune. Ce sont les familles « services aux particuliers » et « Cafés/ Restaurants » qui regroupent le plus grand nombre de commerces (respectivement 7 et 6 unités en 2015). La restauration rapide compte à elle seule 5 unités parmi les 6 recensées.

Bien que la dynamique commerciale de Survilliers soit supérieure à celle enregistrée sur l'intercommunalité, aussi bien en nombre de commerces que de salariés, cette croissance reste à relativiser au regard du nombre d'établissements et de salariés supplémentaires sur la période (+9 établissements ; +20 salariés). C'est dans les « services aux particuliers » que le nombre d'établissements a le plus augmenté. En termes d'effectifs salariés, la restauration et les activités automobiles ont enregistré les hausses en valeur absolue les plus fortes, (+8 salariés pour chaque).

La ville présente deux pôles commerciaux principaux, à savoir le linéaire commercial de la Grande Rue, rue principale de la commune et le centre commercial le Colombier. Sur ces deux secteurs, la clientèle reste essentiellement communale pour l'ensemble des commerces (venant pour des achats journaliers), excepté la boulangerie qui capte au-delà de Survilliers. De plus, la concurrence forte du centre commercial E. Leclerc de La Chapelle-en-Serval a fragilisé le commerce local, voire entraîné sa disparition (fermeture de plusieurs boutiques historiques). La commune constate par conséquent une vacance diffuse, à la fois au sein du centre-bourg et dans le centre commercial le Colombier qui compte deux locaux vides.

Dans ce cadre, la ville accompagne et souhaite renforcer le développement de l'offre de proximité. Elle a notamment permis l'accompagnement de porteurs de projets (avec l'intermédiaire d'Initiative 95) et a inscrit les linéaires commerciaux au PLU. Elle souhaite également relancer l'association des commerçants, avec l'aide de la CCI.

Secteur d'intervention Centre-bourg (rue du Houx / Grande rue) et des enjeux

Le centre-bourg a été retenu comme secteur d'intervention prioritaire par Survilliers. La Grande rue est la rue principale de la commune. On compte sur le secteur quelques commerces dont la Poste, un bar/tabac, un garagiste (plus au nord rue de la Liberté), une pizzeria, un salon bien-être et un cabinet vétérinaire. Par ailleurs, deux boutiques ont fermé en centre-bourg : une épicerie et une rôtisserie.

Dans ce contexte, les principaux enjeux identifiés en centre-bourg sont les suivants :

- Pérenniser le centre commercial en rénovant le site (réhabilitation du bâti et amélioration du stationnement). Le syndicat pourrait demander des aides, un fois son projet défini),
- Rechercher et accompagner les porteurs de projets pour faciliter l'installation de nouveaux commerces sur la commune,
- Développer le commerce de proximité – peut être avec un marché et un restaurant de qualité,
- Relancer l'association des commerçants,
- Créer un « cœur village » pour renforcer le lien social autour d'une vie de village.

Face à ces problématiques, les effets juridiques et financiers de l'ORT portant sur le commerce pourront concourir à l'atteinte de cet objectif et s'intégrer pleinement dans la stratégie de la commune.

Secteur d'intervention Centre commercial Le Colombier et des enjeux

Le centre commercial Le Colombier a également été retenu comme secteur d'intervention prioritaire par la commune.

Le centre commercial le Colombier est enclavé et vieillissant, il se situe cependant au cœur d'un quartier habité et concentre l'offre de proximité de la commune. Cette offre se compose

d'une quinzaine de commerces, dont une pharmacie (la locomotive), une supérette, un coiffeur, un fournisseur en informatique, une épicerie exotique, un bar/tabac, une pizzeria, une agence immobilière et un cabinet médical. Parmi eux, si certains fonctionnent bien, comme la supérette, d'autres présentent des difficultés, comme c'est le cas de l'épicerie exotique.

Toutefois, depuis quelques années, la ville se félicite de l'arrivée de nouveaux commerçants sur ce site. La ville souhaite accentuer cette tendance et prévoit notamment de solliciter et d'accompagner des porteurs de projets, de demander des aides, avec l'intermédiaire d'Initiative 95, afin de permettre l'installation nouveaux commerçants au sein du centre commercial.

Ce secteur présente également des difficultés en termes de stationnement, le parking est en effet en mauvais état (difficulté de gestion) et le bâtiment, datant de 1965, présente une conception peu appropriée (problématique urbaine d'enfermement sur soi).

Les principaux enjeux identifiés sur le centre commercial le Colombier sont les suivants :

- Pérenniser le commerce de proximité du centre commercial avec une rénovation du site et une amélioration du stationnement,
- Améliorer le stationnement.

Desserte numérique

Internet

Depuis 2011, le Département du Val d'Oise mène une politique ambitieuse pour le déploiement de la fibre optique sur son territoire avec des initiatives publiques (délégations de service public) dans les zones peu à moyennement denses, et des initiatives privées dans les zones denses avec deux opérateurs (orange et SFR).

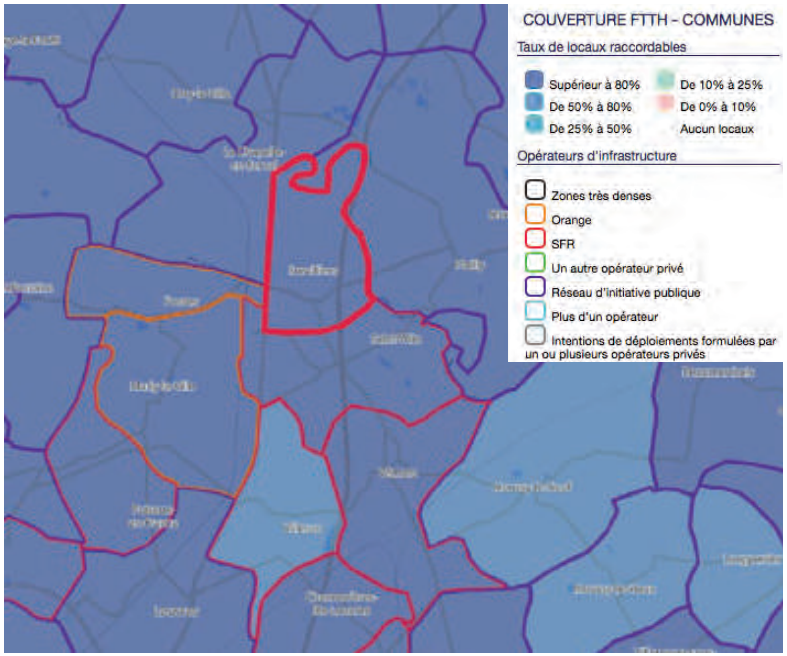
Un schéma directeur d'aménagement numérique du Val d'Oise a été mis en place, en concertation avec la Préfecture, la Région, les collectivités et les bailleurs sociaux, pour lutter contre la fracture numérique.

La commune est desservie par la fibre.

Téléphonie

Source : Cartoradio.fr

La commune compte une d'antenne de téléphonie mobile partagées par plusieurs opérateurs, qui permettent d'avoir une bonne réception sur la commune.



COUVERTURE NUMÉRIQUE

Source : cartefibre.arcep.fr

Tissu associatif

Survilliers compte de nombreuses associations, certaines intercommunales dans des domaines variés.

Les associations sont des lieux privilégiés d'expression, d'initiatives citoyennes nécessaires au bon fonctionnement de la société et de la commune. Quel que soit leur domaine d'activité (sport, culture, loisirs...), ces associations jouent un rôle irremplaçable d'animation de la commune, de développement du lien social et d'expression d'une citoyenneté vivante et active. Le tissu associatif local, riche et varié, rend compte du dynamisme et de la volonté des habitants d'animer leur commune.

Les différentes associations survilloises bénéficient de plusieurs salles que la commune met à leur disposition, avec notamment la Maison des associations dans l'ancienne mairie-école, la salle de maquettisme construite à cet effet en 2008 à côté de la salle de billards, et la salle du Club de l'Âge d'Or partagée avec les joueurs d'échecs, au centre commercial du Colombier. Le Club de l'Âge d'Or propose de nombreuses activités culturelles et conviviales aux personnes du 3ème âge.

L'association des parents d'élèves, l'A.P.E.S., propose de nombreux types d'ateliers créatifs et des cours de danse, ainsi que l'aide aux devoirs.

D'autres associations proposent des activités telles que le modélisme, le maquettisme, les échecs ou les jeux d'histoire. Une association culturelle anime le musée conservatoire de la Cartoucherie depuis 2008, ce sont les Amis du musée de la Cartoucherie. Depuis 2010, le Lions Club est présent à Survilliers et compte déployer de diverses activités.

MOBILITÉS ET STRUCTURE URBAINE

Documents de référence en matière de mobilité

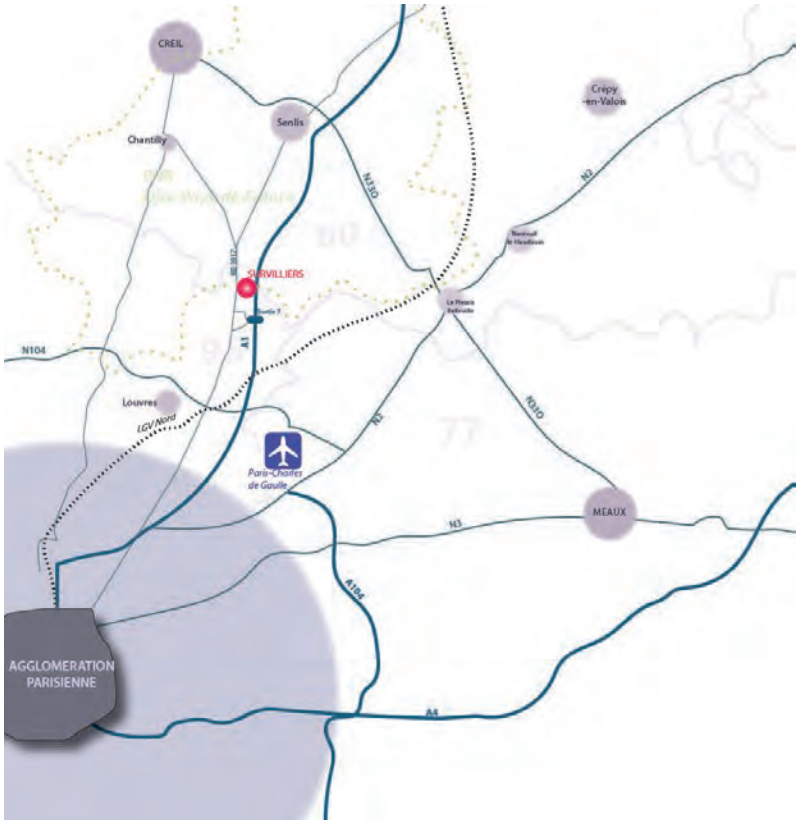
Le territoire intercommunal n'est pas doté d'une Plan de Déplacement Urbain (PDU).

Le PDUIF, adopté par le conseil régional d'Île-de-France le 19 juin 2014, fixe les objectifs et le cadre des politiques de déplacements en Île-de-France pour l'ensemble des modes de transport, d'ici 2020.

Il vise à atteindre un équilibre durable entre les besoins de mobilité des personnes et des biens, d'une part, la protection de l'environnement et de la santé et la préservation de la qualité de vie, d'autre part, le tout sous la contrainte des capacités de financement.

Le PDUIF a identifié 9 défis à relever déclinés en 34 actions opérationnelles pour atteindre cet équilibre :

- Défi 1 / Une ville pour moins de voitures + Le partage multimodal de la voirie au cœur de la stratégie du PDUIF
- Défi 2 / Attractivité des transports collectifs
- Défis 3 et 4 / Modes actifs
- Défi 5/ Modes individuels motorisés
- Défi 6 / Accessibilité
- Défi 7/ Transport de marchandises
- Défi 8/ Gouvernance
- Défi 9/ Management de la mobilité



POSITIONNEMENT ET ACCESSIBILITÉ À L'ÉCHELLE DU TERRITOIRE ÉLARGI

Réseau routier

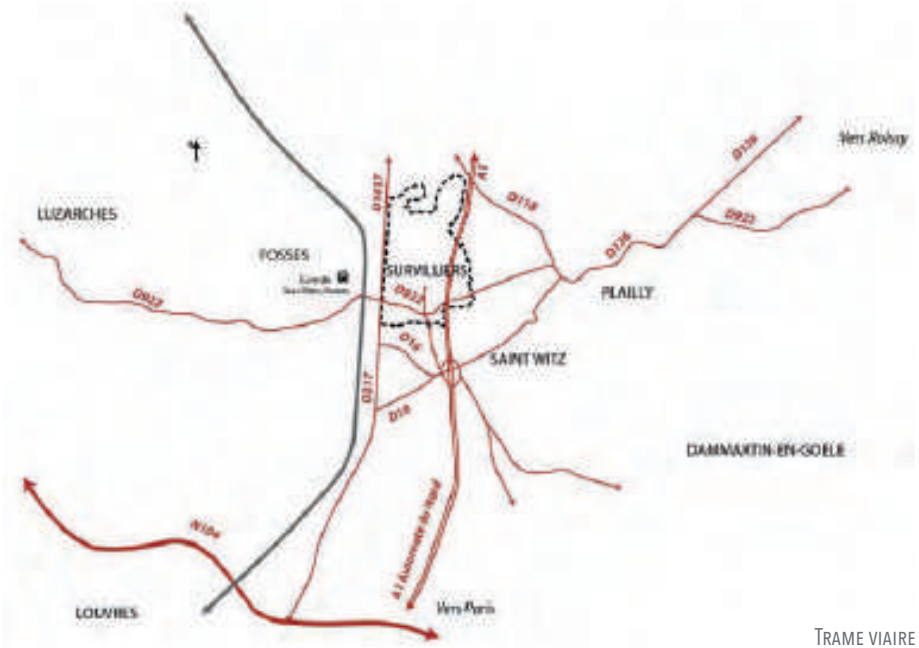
Accessibilité routière à l'échelle des pôles urbains

La commune est bien connectée aux territoires voisins notamment par l'A1, la RD 922 et la RD317 qui structurent le territoire.

L'autoroute A1 traverse du nord au sud la commune. La sortie n° 7 « Chantilly », est la plus proche, elle est située à 1,5 km au sud du village.

La RD 317 se situe à l'extrémité ouest et traverse la commune du nord au sud. Anciennement appelée RN17, la portion Valdoisienne a été renumérotée RD317 suite au transfert de cette route aux départements le 1er janvier 2006. La RD317 permet de rejoindre La Chapelle-en-Serval, Senlis ainsi que Chantilly au Nord, et Louvres et Goussainville au sud. Par la RD16 au sud de Survilliers, la RD317 est reliée à l'échangeur avec l'autoroute A1 mentionnée ci-dessus.

La RD922 traverse Survilliers d'ouest en est et permet la liaison entre Luzarches - Fosses - Plailly et Ermenonville. Cette route est, avec la route communale vers Saint-Witz (Grande Rue), la seule voie de communication secondaire traversant le centre-ville de Survilliers.



TRAME VIAIRE

Source : PLU 2016 - G2C Territoires

Réseau interne

Le réseau viaire à l'échelle du bourg est assez dense et dessert chaque secteur de la commune depuis le centre.

La Grande Rue et la rue de la Liberté dans sa continuité jouent le rôle de colonne vertébrale en assurant la connexion des différentes entités de la commune.

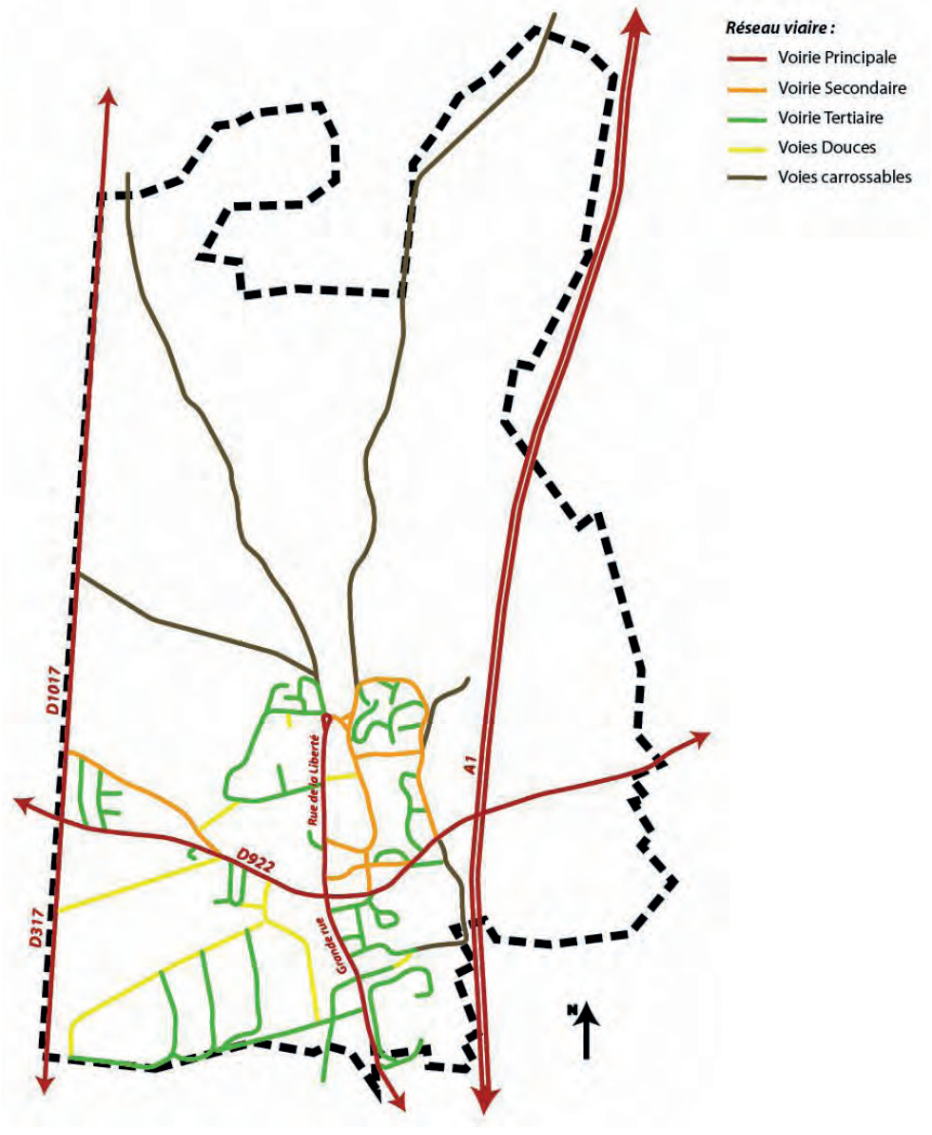
Les nombreuses voiries en impasse des opérations urbaines limitent parfois les relations inter-quartiers, et isolent de ce fait certains secteurs des équipements.

La RD922 traverse le cœur du bourg et permet la desserte des habitations situées de part et d'autre. Elle apporte cependant nuisances sonores et insécurité par son trafic important.

D'une manière générale, la circulation routière à Survilliers est difficile. Le profil en T de la voirie et le fait qu'une partie du bourg, au Nord, se trouve finalement, en impasse, est un véritable problème, d'autant que la commune supporte un trafic de transit important vers la gare de Fosses ou vers l'échangeur de l'A1.

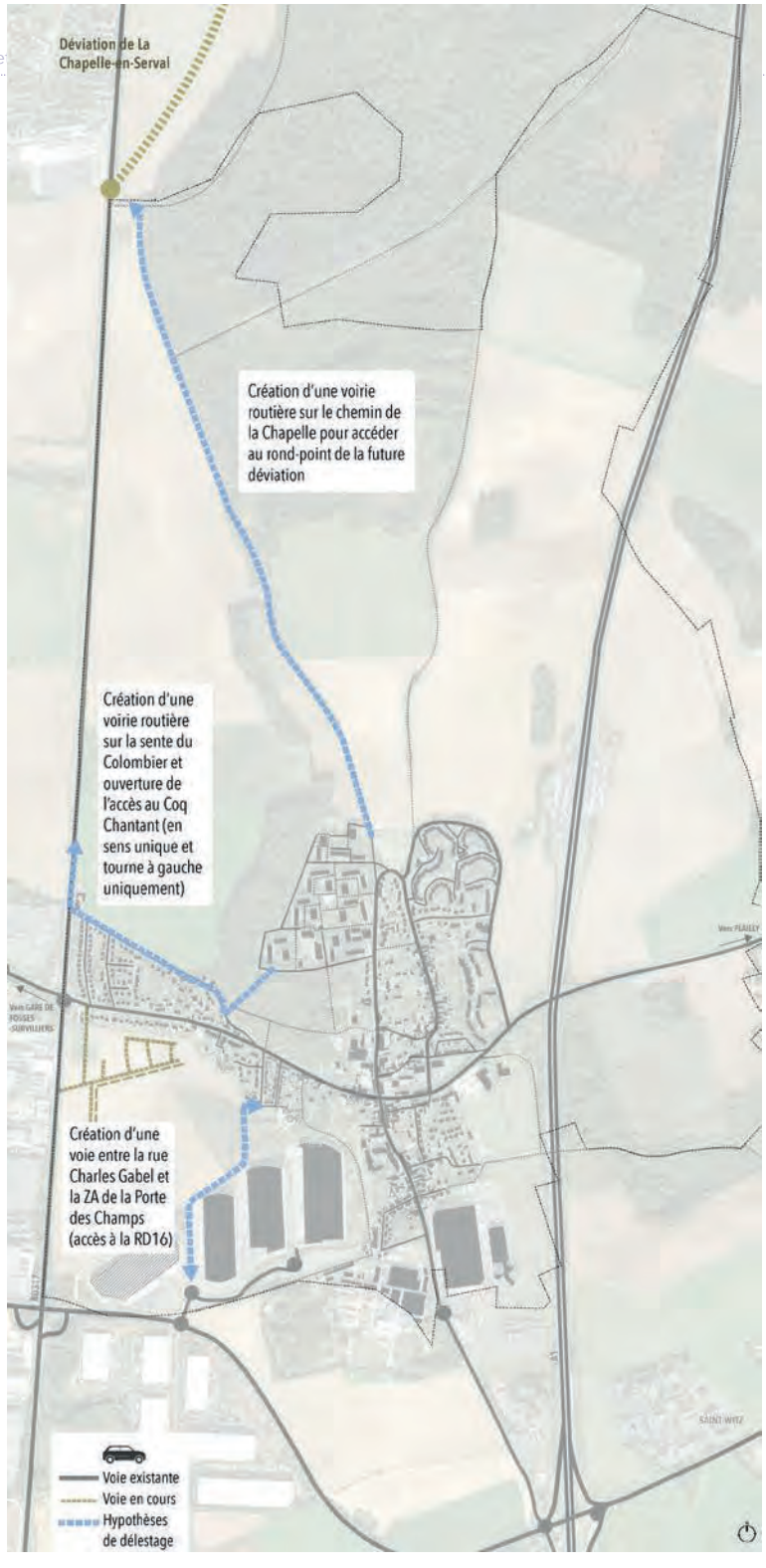
La recherche d'une ou plusieurs voies de délestage est une préoccupation permanente pour la municipalité sans qu'une solution adéquate ait pu être trouvée à ce jour.

La carte présentée page suivante présente plusieurs hypothèses et pistes de réflexion afin de soulager la portion rue du Houx/rue de la Gare.



MAILLAGE ACTUEL DES VOIES

Source : PLU 2016 - G2C Territoires



PISTES DE RÉFLEXION POUR SOULAGER LA RD922

Routes à grande circulation

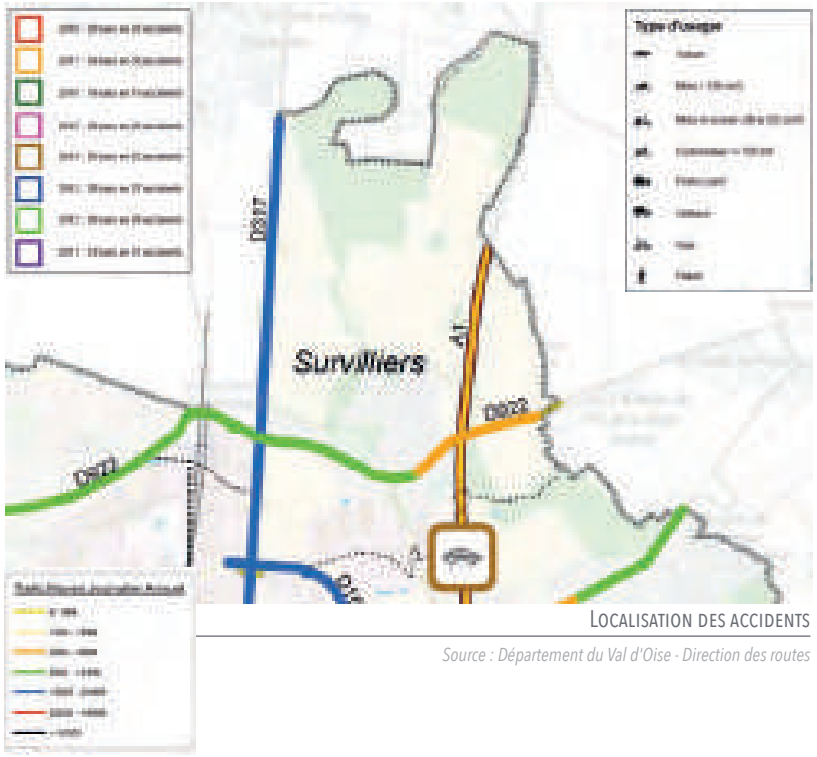
La RD 1017, la RD317 et l'A1 sont classées routes à grande circulation.

Sécurité routière

L'observatoire départemental de sécurité routière de la Direction Départementale de l'Équipement établit chaque année la liste des points noirs et zones d'accumulation d'accidents pour une période de cinq ans.

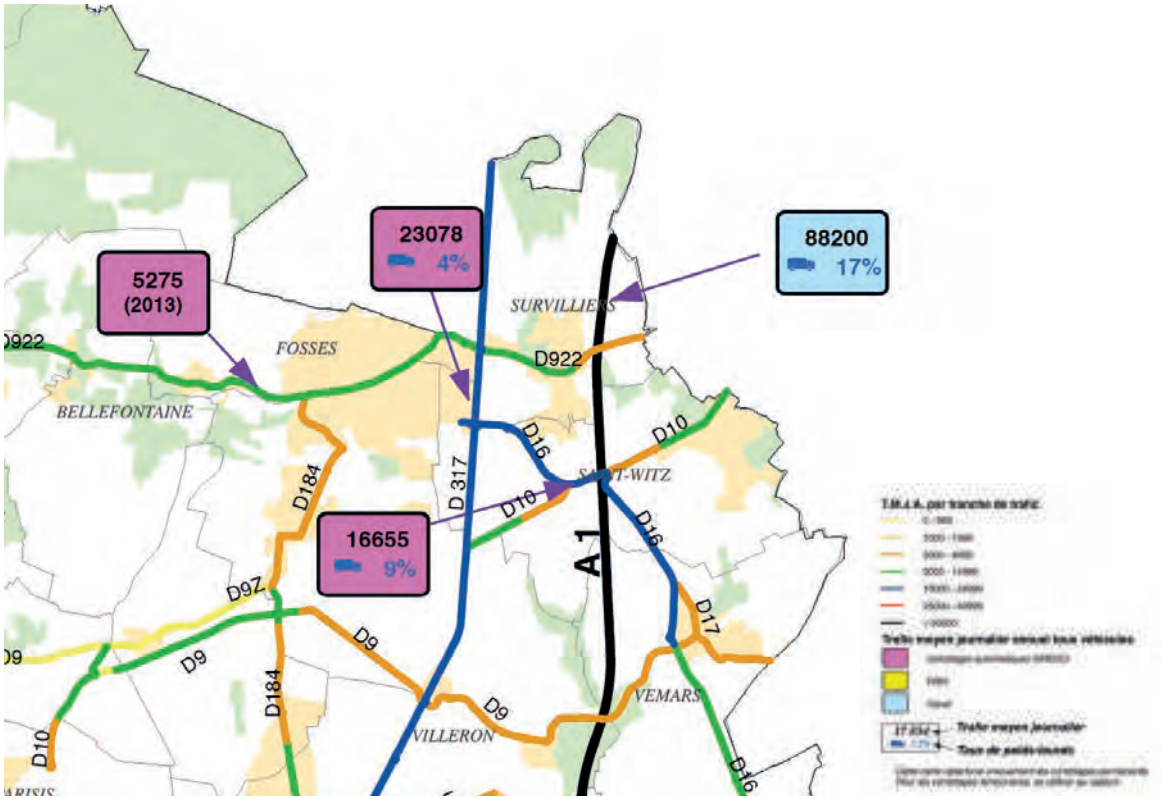
Un point noir est défini par une longueur de chaussée de 850 mètres sur laquelle 10 accidents ayant causé au moins 10 victimes graves (tués et blessés graves) ont eu lieu.

Une zone d'accumulation d'accidents est définie par une longueur de chaussée d'environ 400 mètres sur laquelle ont eu lieu au minimum 5 accidents corporels.



LOCALISATION DES ACCIDENTS

Source : Département du Val d'Oise - Direction des routes



LOCALISATION DES DONNÉES DE CIRCULATION 2018

Source : Département du Val d'Oise - Direction des routes

Transports en commun

Gare

Survilliers est desservie par la gare de Survilliers - Fosses de la ligne Paris-Nord -Lille. La gare est implantée sur la commune voisine de Fosses, à environ 2km à pieds du bourg de Survilliers.

La gare de Survilliers-Fosses est desservie par le RER D. Elle est avantageuse pour les voyageurs qui se dirigent vers Paris, notamment parce qu'étant située en Île-de-France, le passe Navigo est applicable.

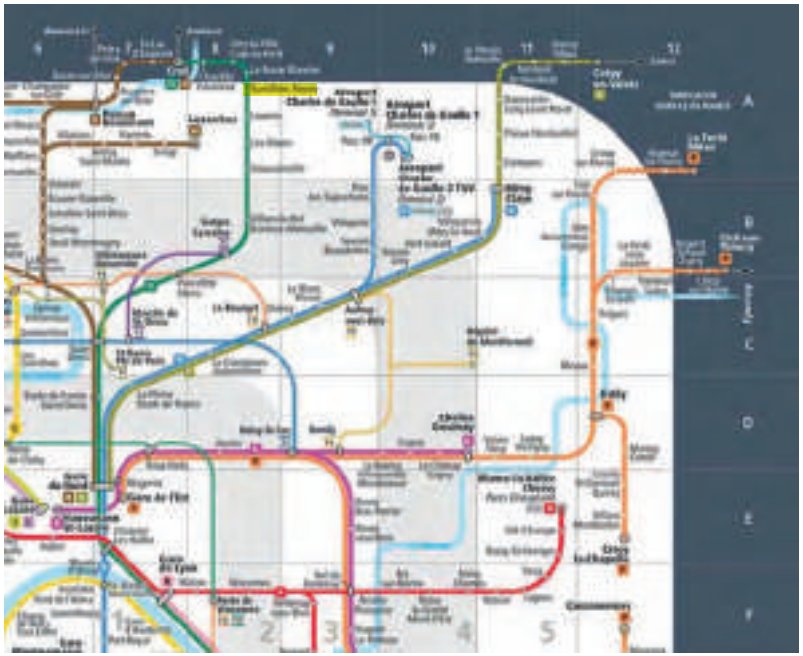
Cependant, les usagers du RER D se plaignent de la qualité de la desserte (horaires fluctuants, train supprimés...) et de la qualité des équipements. Les communes alentours sont en dialogue permanent avec la SNCF pour l'amélioration de la desserte.

Dans les années à venir, la gare de Fosses-Survilliers devrait prendre de plus en plus d'ampleur et gagner en intérêt avec la création de la liaison Roissy-Picardie. Une gare multimodale devrait être mise en place. Ce projet vise à :

- Raccorder une large partie de la Picardie au réseau à grande vitesse, facilitant ainsi les relations avec le reste du territoire national,
- Améliorer les déplacements quotidiens vers Roissy,
- Développer l'intermodalité air-fer sur le pôle multimodal de Roissy et renforcer ainsi son attractivité,
- Préserver la capacité du réseau à grande vitesse grâce au maillage créé entre ce dernier et le réseau classique.

Il propose des services ferroviaires mixtes TGV et TER (cadencés à la demi-heure entre Creil et Roissy) adaptés aux différents besoins de déplacements :

- Longue distance entre la Picardie, le pôle de Roissy, et le reste de la France ;
- Courte distance pour des déplacements domicile-travail et pour des déplacements aériens.



EXTRAIT DU PLAN DU RÉSEAU FRANCILIEN

Source : Transilien.com

Bus

Depuis 2017, conformément aux dispositions de la loi NOTRe, la Région est autorité organisatrice des transports interurbains. Le Département, qui avait auparavant cette compétence, reste en charge du transport scolaire des élèves et étudiants handicapés.

Survilliers est desservie par les lignes suivantes :

- Ligne scolaire - GOUSSAINVILLE Sécurité sociale - MORTEFONTAINE Institut Saint Dominique
- Ligne scolaire - MAREIL EN France Rue Neuve - MORTEFONTAINE Institut Saint Dominique
- Ligne scolaire - FOSSES Mairie annexe <> MORTEFONTAINE Institut Saint Dominique

- Ligne scolaire - SAINT-WITZ Les Treize Saules - SENLIS Collège Anne-Marie Javouhey
- Ligne scolaire - SURVILLIERS Centre ville - LUZARCHES Collège A. de Noailles - Lycée G. de Nerval
- Ligne régulière - PLAILLY Vergers - Mairie annexe de FOSSES
- Ligne régulière - Gare de SURVILLIERS-FOSSES - MARLY LA VILLE Central Space/Bâtiment C
- Ligne régulière - Gare de SURVILLIERS/FOSSES - Gare de Roissypole AEROPORT CDG 1

Transport à la demande

La CARPF propose à ses habitants un service de transport à la demande pour se déplacer sur le territoire, en collaboration avec des taxis conventionnés, à des tarifs préférentiels. Filéo, le service de transport à la demande par Île-de-France Mobilités fonctionne sur simple réservation.

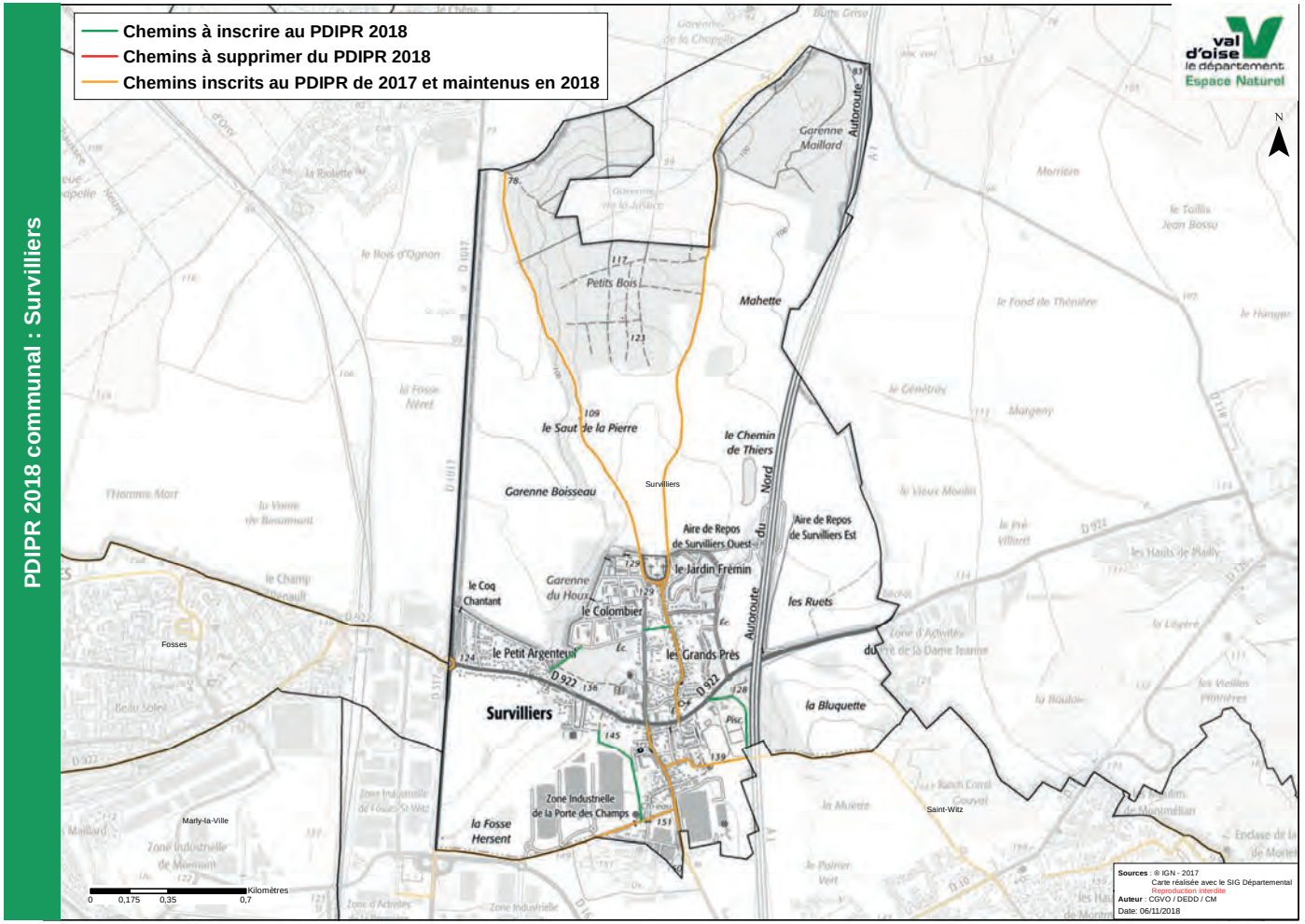
Déplacements doux

Plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée

Le plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR) est un document d'inventaire qui recense l'ensemble des chemins ouverts à la pratique de la randonnée (pédestre, équestre et vtt) et définit leur cadre réglementaire.
Le PDIPR est une compétence confiée aux Départements depuis la loi n°83-663 du 22 juillet 1983 et la circulaire interministérielle de 1988. Sur le département, sa mise en place est effective depuis 1986.

Survilliers dispose de plusieurs chemins identifiés au PDIPR.

Le PDIPR favorise la création d'itinéraires touristiques tout en protégeant le patrimoine des chemins ruraux.



CARTE DU PDIPR

Source : Département du Val d'Oise

Chemins de randonnée et de découverte

Il existe deux chemins de ce type :

- Le chemin rural n° 7, partant au bout de la rue d'Enfresne, au sud du stade, permet de rejoindre à pied la commune voisine de Saint-Witz ; ce chemin entre dans l'itinéraire du GR (sentier de grande randonnée) de pays Goële-Aulnois.
- Le chemin rural n° 10, dit Voirie des Vaches, part au nord-est du cimetière et rejoint la RD 118 entre La Chapelle-en-Serval et Plailly au bout de 2,7 km.

Déplacements actifs au sein de la commune

Le réseau d'itinéraires vélos est peu développé voire inexistant. Les vélos doivent partager la route avec les voitures ce qui se révèle dangereux dans certaines zones de la commune où le trafic est intense et les voies peu larges comme rue du houx ou Grande Rue.

Quant aux déplacements piétons, ils sont relativement aisés et le réseau de chemins réservés aux piétons (chemin, venelle...) complète bien les voies et leur trottoir. Même s'il n'est pas très développé, ce réseau de cheminements permet parfois de couper pour raccourcir son itinéraire ou d'emprunter un linéaire plus agréable que la route.

Cependant, dans certains secteurs de la commune, la circulation piétonne en toute sécurité se révèle parfois difficile voire impraticables pour les vélos et poussettes.

CHEMINEMENTS PIÉTONS EXISTANTS

Le stationnement

Espaces de stationnement ouverts au public

Les équipements (mairie, école, gymnase, salle des fêtes) possèdent tous des poches de stationnement à proximité qui permettent leur bon fonctionnement.

Dans les zones pavillonnaires, les opérations ont souvent été conçues avec des stationnements pour les visiteurs ou pour les véhicules supplémentaires. Néanmoins, souvent regroupés en poches dans une partie de l'opération, elles sont parfois inutilisées, les personnes préférant garer leurs véhicules, sur le trottoir, devant le logement. Un problème récurrent qui occasionne des difficultés de gestion pour la collectivité et de déplacements doux au quotidien pour les usagers.

La carte présente les surfaces principalement dévolues au stationnement accessibles librement, ce qui inclut les parkings liés aux surfaces commerciales. Le stationnement le long des voies n'est pas concerné.

Potentialités de mutualisation

L'identification large des espaces de stationnement potentiellement mutables laisse apparaître à Survilliers une forte part de stationnements à proximité d'opérations privées de logements.

La domanialité de ce foncier ne permet par d'envisager la mutualisation de ces espaces de stationnement (hormis opération d'aménagement spécifique dont l'existence n'est pas connue à ce jour).

Les espaces identifiés ci-contre correspondent aux espaces publics de stationnement retenus comme potentiellement mutualisables. Ils semblent appartenir au domaine public, sont accessibles à tous, et sont à proximité de diverses fonctions urbaines (habitats, services, équipements).

Véhicules électriques

La commune ne possède aucune place de stationnement avec une borne de recharge pour les véhicules électriques.

Covoiturage

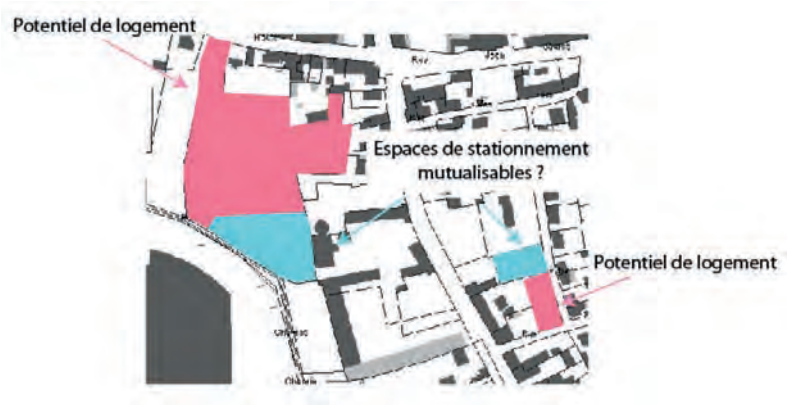
Survilliers ne comporte pas de parking réservé au covoiturage. S'il y en a, il se fait de manière spontanée.

Stationnement vélo

Autour des équipements principaux (mairie, écoles, gymnase…) ou des points de polarité de la commune, des racks à vélo sont disposés, certains sont couverts.

LOCALISATION DES ZONES DE STATIONNEMENT

Source : PLU 2016 - G2C Territoires



LOCALISATION DES ZONES DE STATIONNEMENT MUTABLES

Source : PLU 2016 - G2C Territoires

BILAN • FONCTIONNEMENT URBAIN | MOBILITÉS | COHÉSION SOCIALE

ATOUTS ET OPPORTUNITÉS

- ☑ La gare, située à seulement quelques minutes,
- ☑ Des espaces publics ou ouverts au public pour la plupart de qualité avec des mises en scène paysagères variées,
- ☑ Un tissu dense qui se parcourt facilement à pieds avec des venelles et chemins qui permettent de raccourcir certains itinéraires,
- ☑ Le projet de logements/ commerces au niveau du carrefour de la Bergerie 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.

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 entraine une saturation des voies,
- ☒ 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,
- ☒ 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.

ENJEUX

- ➡ 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,
- ➡ Le réaménagement et la valorisation d'une identité de la Grande Rue et en particulier de la place des Tilleuls,
- ➡ 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).

+ D. Portrait socio-économique du territoire

LA DÉMOGRAPHIE

Dynamiques démographiques supra-communales

Source : SCOT Roissy Pays de France - Tome 2 - 2019

"*Le territoire de la CARPF compte 345 938 habitants, et connaît une dynamique démographique positive, liée au solde naturel, malgré un solde migratoire négatif. [...] L'indice de jeunesse du territoire est égal à 2,13, contre 1,5 pour la médiane francilienne. L'agglomération compte 154 150 habitants de moins de 30 ans soit près d'un sur deux. Le rajeunissement de la population s'accompagne d'une sous-représentation des seniors, bien que cette tranche soit en légère augmentation. La composition des ménages se traduit par un nombre important de familles, avec un moindre desserrement des ménages, une taille moyenne des ménages élevée et une forte présence de familles monoparentales, facteur de fragilité*."

Survillers ne fait pas partie des polarités du territoire du SCOT. La commune fait partie d'un ensemble de communes qui *"ont une population inférieure à 7 500 habitants, bien que certaines d'entre-elles, comme Roissy-en-France ou le Mesnil-Amelot, présentent une forte concentration d'activités économiques qui les caractérisent plus que leur poids en résidents.*

Au sein de cet ensemble, la population s'est globalement maintenue entre 2009 et 2014 (+0,12 %) avec toutefois des dynamiques contrastées. La majorité de ces communes a connu une évolution positive comprise entre 0 et 10 %, cependant, sur la dernière période, sept d'entre-elles voient leur population diminuer alors que sept autres connaissent une augmentation de leur population supérieure à 10 %. La réalisation d'opérations immobilières a une incidence plus importante sur cette catégorie de communes en raison de leur population moins élevée."

Portrait de la population communale

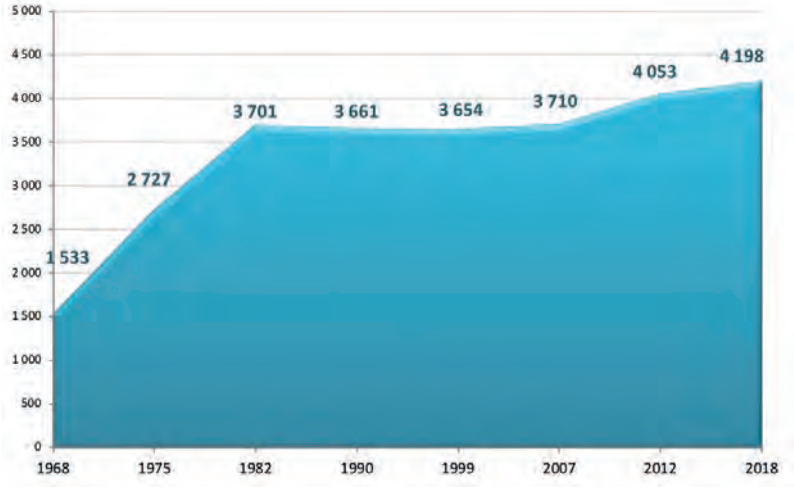
Évolution démographique

Au 1er Janvier 2018, dernier chiffre officiel publié par l'INSEE et entré en vigueur le 1er janvier 2021, la commune de Survillers comptait 4 198 habitants. Survilliers est la 17ème commune (sur 42) la plus peuplée de l'intercommunalité.

Entre 2011 et 2016, la croissance démographique a connu un léger ralentissement (+0,6%/an) comparativement aux périodes précédentes.

L'évolution démographique depuis 1968 peut être décomposée en 3 phases :

- Dès 1968 et jusqu'en 1982, la démographie explose. La commune va accueillir 2 168 habitants supplémentaires. Pendant cette période, Survilliers profite à la fois du phénomène de périurbanisation qui s'observe à l'échelle nationale mais aussi du développement de l'aéroport de Roissy-Charles de Gaulle et de son pôle économique.
- Entre 1990 et 2007, le phénomène s'essouffle, la croissance ralentit et décroit légèrement. La stagnation de la croissance démographique observée est due à une volonté communale de limiter l'urbanisation pour garder son caractère villageois.
- Depuis 2007, on note le retour d'une croissance plus marquée. Les projets de construction se sont multipliés et ceux en cours de réalisation vont entrainer l'arrivée de 450 à 500 personnes supplémentaires.

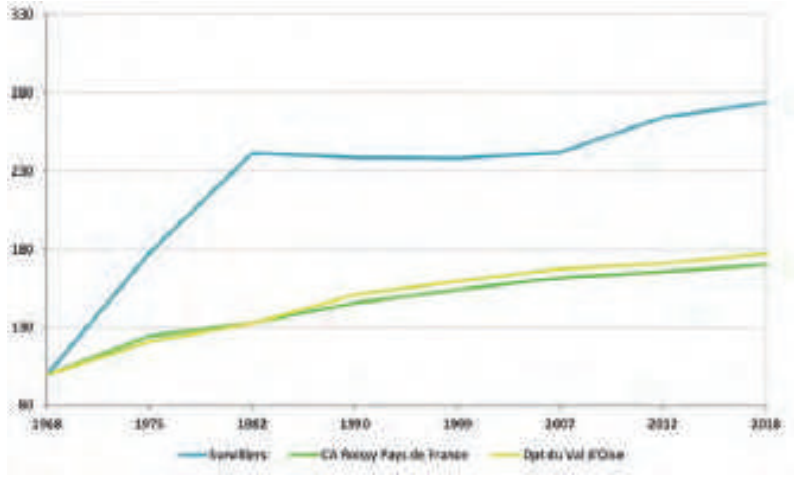


ÉVOLUTION DE LA POPULATION COMMUNALE ENTRE 1968 ET 2018

Source : INSEE

Comme cela peut se distinguer sur le graphique de la croissance comparée, Survillers a eu et a toujours une évolution très différente de ce que l'on observe à l'échelle intercommunale et départementale.

On remarque une courbe bien moins linéaire et très marquée par les étapes détaillées ci-avant. Dès 1968, la croissance communale est bien supérieure à celle que l'on peut constater sur les territoires élargis.



ÉVOLUTION COMPARÉE (BASE 100) DE LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE ENTRE 1968 ET 2018

Source : INSEE

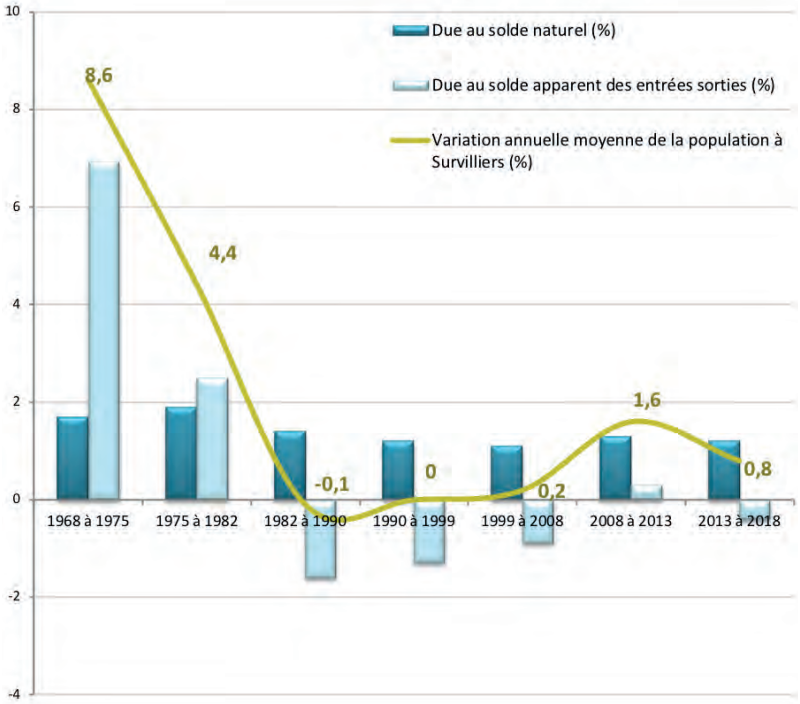
Le graphique ci-contre permet de mettre en évidence les composantes des évolutions démographiques enregistrées sur la commune.

On note tout d'abord que les variations démographiques sont issues des variations du solde migratoire : la commune évolue au gré des opérations urbaines qui se réalisent. Les grandes périodes d'arrivées, entre 1975 et 1990, marquent les périodes de fortes constructions et le développement des lotissements.

On comprend facilement ici que le ralentissement démographique observé précédemment entre 1990 et 2007 est du à la chute du solde migratoire alors que le solde naturel reste au même niveau et permet le maintien d'une très légère croissance.

Un solde naturel, qui d'ailleurs, est resté stable à travers les années. Il est le signe du bon renouvellement de la population. Néanmoins, sa variation est faible par rapport à celle du solde migratoire. En effet, les périodes d'arrivées massives comme les périodes où les départs sont plus nombreux, ne semblent pas influencer ou de manière infime, le solde naturel.

On observe que ce solde naturel relativement constant permet de maintenir la croissance ou au moins une certaine stabilité, même lorsque le solde migratoire chute. Cette stabilité laisse à penser que la moindre arrivée de population va systématiquement entrainer un boom démographique dans les chiffres. C'est probablement ce qui va arriver dans les prochaines années puisque les projets en cours sur le territoire devraient entrainer l'accueil d'au moins 500 logements.



ÉVOLUTION DES INDICATEURS DÉMOGRAPHIQUES ENTRE 1968 ET 2018

Source : INSEE

Structure par âge

La population communale est très diversifiée. On ne distingue pas de profil-type et tous les âges sont représentés.

Sur la dernière période intercensitaire, 2013 - 2018, on observe :

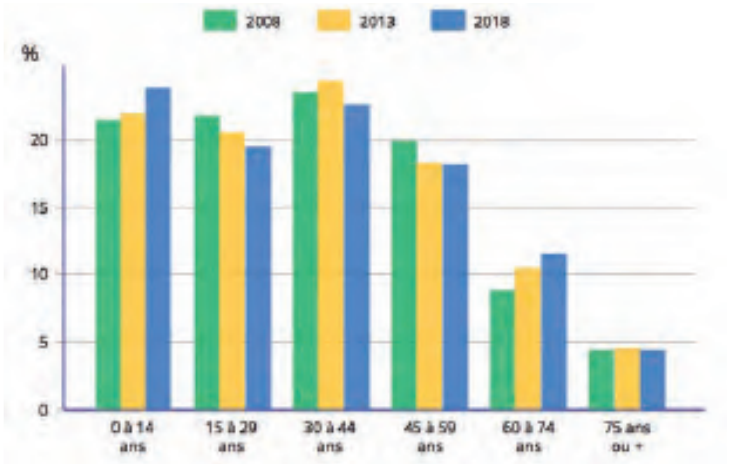
- La baisse des 15-29 ans, même s'il est évident que cette part de la population est très mobile (études, 1er emploi) et difficile à stabiliser,
- L'augmentation des 0-14 ans,
- La baisse et le maintien des 30-44 ans et des 45-59ans,
- Une hausse des plus de 60 ans.

Comparativement aux autres territoires, Survilliers possède une population plus jeune. C'est ce que nous montre l'étude de l'indice de jeunesse (comparaison entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans).

Supérieur aux autres territoires de comparaison, l'indice de jeunesse communal est très favorable aux jeunes. Il est de 1,9 en 2018, c'est à dire qu'il y a plus de jeunes que de seniors sur la commune (un indice de jeunesse a 1 indiquerait un nombre égal de jeunes et de seniors. En deçà de 1, le rapport est inversé et les seniors plus nombreux).

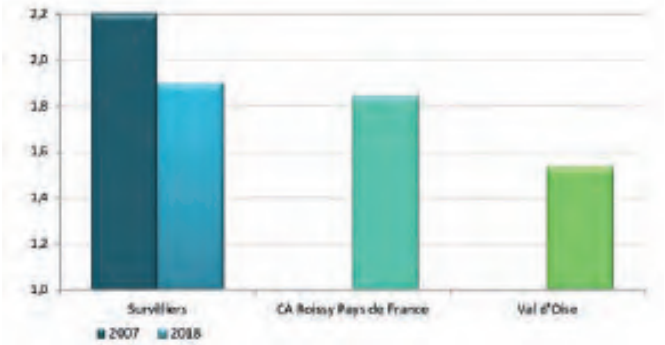
La tendance au vieillissement de la population se lit cependant dans l'évolution de cet indice de jeunesse puisqu'en 11 ans (2007 - 2018), il est passé de presque 2,2 à 1,9.

Cette baisse de l'indice de jeunesse a notamment des effets sur les effectifs scolaires qui sont en diminution. Une classe de maternelle a fermé pour l'année 2021/2022 mais elle sera probablement rouverte en 2023 lors de l'arrivée des nouveaux habitants des projets en cours (gendarmerie notamment).



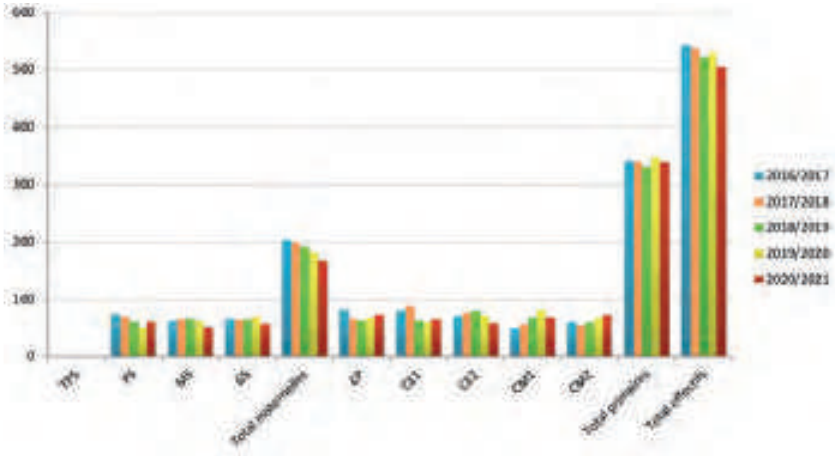
ÉVOLUTION DE LA POPULATION PAR TRANCHES D'ÂGES ENTRE 2008 ET 2018

Source : INSEE



INDICE DE JEUNESSE COMPARÉ EN 2017 ET ÉVOLUTION DE L'INDICE DE JEUNESSE COMMUNAL ENTRE 2007 ET 2018

Source : INSEE



ÉVOLUTION DES EFFECTIFS SCOLAIRES

Source : Commune

Les ménages

La taille des ménages est en baisse constante depuis 1968, après la vague d'arrivées qui avait entraîné une forte augmentation de la taille des ménages.

En 2018, le nombre moyen de personnes par ménage sur Survilliers était de 2,5. Il est en remontée depuis 2012 (2,47).

C'est un profil familial qui est majoritairement observé sur la commune.

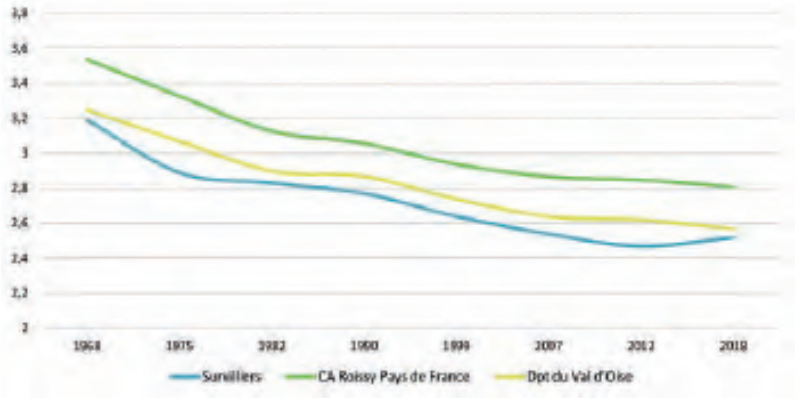
Les couples avec enfant(s) sont le type de ménage le plus représenté sur la commune. On constate qu'ils sont en hausse entre 2008 et 2018 comme les petits ménages, d'une personne ou famille monoparentale qui sont également en hausse.

L'augmentation des couples avec enfant(s) explique la légère augmentation de la taille moyenne des ménages depuis 2012.

Elle reste cependant inférieure à celle du département ou de la CARPF.

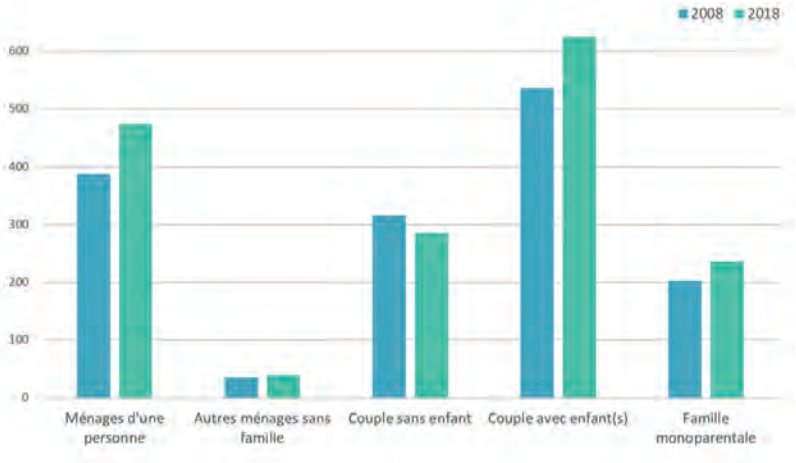
La tendance à la baisse de la taille des ménages s'observe à l'échelle nationale qui enregistre un vieillissement structurel. L'évolution de la taille des ménages sur la commune reste donc cohérente avec celle du reste du territoire.

Le détail de la typologie des ménages montre qu'il y a soit, un décalage entre l'offre de logements et le profil familial que souhaite se maintenir dans la commune, soit, que d'autres phénomènes (prix ? équipements ?...) attirent principalement de plus en plus des petits ménages.



ÉVOLUTION COMPARÉE DE L'INDICE DE JEUNESSE ENTRE 1968 ET 2018

Source : INSEE



ÉVOLUTION DE LA TYPOLOGIE DES MÉNAGES COMMUNAUX ENTRE 2008 ET 2018

Source : INSEE

LE PARC DE LOGEMENTS

L'offre de logements à l'échelle élargie

Source : SCOT Roissy Pays de France - Tome 2 - 2019

Au sein du territoire de la CARPF, " *La typologie de l'offre de logements est pour moitié collective et majoritairement composée de grands logements. On note une carence en petites surfaces en adéquation avec le profil de la population, ce qui constitue un frein à la décohabitation des jeunes, mais aussi à l'accueil de jeunes actifs en lien avec la dynamique économique en présence. [...]*

Les constructions neuves se font en cohérence avec les morphologies existantes: surtout collectives dans les communes de plus de 19 000 habitants, surtout individuelles dans celles de moins de 5 000 habitants, et plutôt équilibrées dans les communes entre 7 000 et 19 000 habitants.

Malgré une augmentation récente de la part des acheteurs provenant du territoire, les mobilités résidentielles de la population questionnent l'adéquation entre types de logements produits, localisation et besoins des habitants.

Le solde migratoire négatif traduit une attractivité résidentielle faisant défaut sur la plupart des communes, en particulier les plus peuplées. Le renforcement du poids relatif au sein de la CARPF, des centralités situées en dehors du front métropolitain, traduit un attrait moindre des villes de la zone dense qui concentrent quant à elle des populations aux mobilités résidentielles contraintes, constituant en partie un public captif."

Si le territoire de la CARPF compte 37 846 logements locatifs sociaux familiaux, ceux-ci sont localisés " *à 80 % dans cinq communes du sud-ouest du territoire : Sarcelles, Garges-lès-Gonesse, Villiers- le-Bel, Gonesse et Goussainville, soit l'ensemble des villes de plus de 19 000 habitants. [...]*

Le parc social est sous pression avec un nombre de demandeurs atteignant 16 683 soit 4 % de la population de l'agglomération.[...]

On constate un déficit de logements à destination de publics spécifiques :

- *Une part faible du parc de logements étudiants en rapport avec la faiblesse de l'offre de formation.*
- *Des besoins en hébergement pour séniors, même si les personnes de plus de 80 ans ne sont pas majoritaires dans la population.*
- *Un accueil des gens du voyage à coordonner. Le territoire est concerné par deux schémas départementaux distincts."*

C'est la CARPF qui est compétente en matière d'accueil et de réalisation d'aires pour les gens du voyage. Si le SCoT ne détermine pas précisément la localisation d'une aire pour le territoire, il semble qu'elle soit prévue sur Othis.

Le parc de logements communal

Caractéristiques principales

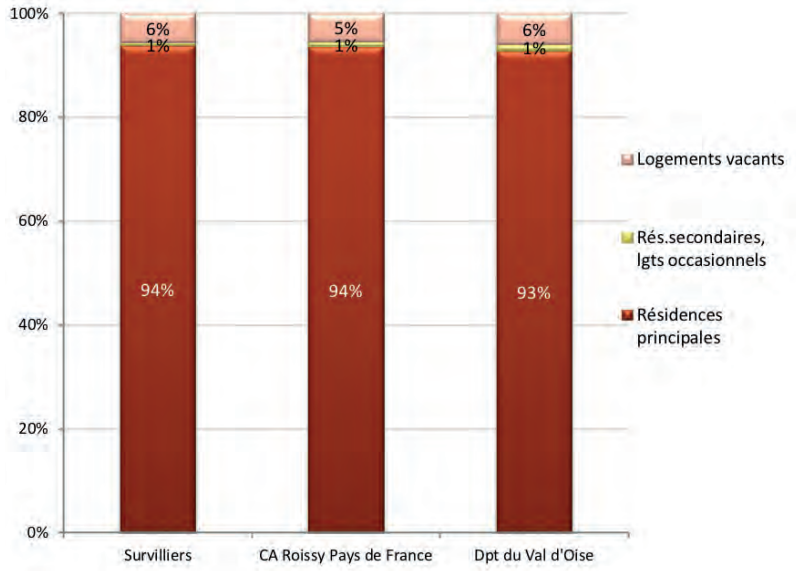
Le parc de logements a poursuivi une croissance continue depuis 1968.

Ayant, logiquement, été à l'origine de la forte arrivée de population en cette même période, elle a été la plus importante entre 1968 et 1975 avec le passage de 557 logements à 1 254 en 7 ans soit un gain annuel de près de 100 logements. Cette croissance s'explique notamment par la réalisation d'un certain nombre de grandes opérations de constructions comme la Résidence du Colombier (1968-70) organisée en sept sous-ensembles regroupant trois à cinq immeubles et la Résidence des Grands Prés (1973-74).

Depuis 1982, la commune connaît un rythme de croissance plus modéré mais régulier.

En 2018, la commune de Survilliers compte 1 776 logements répartis en :

- 1666 résidences principales,
- 9 résidences secondaires ou logements occasionnels,
- 101 logements vacants.



COMPARAISON DES CATÉGORIES DE LOGEMENTS EN 2018

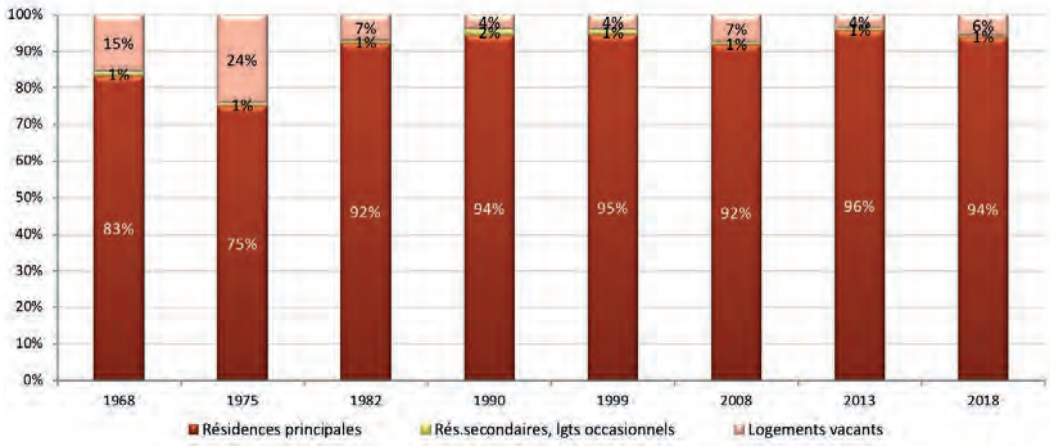
Source : INSEE

Le nombre de logements a augmenté de façon continue depuis 1975 mais de manière plus importante que la population dès 1982. Le desserrement des premiers ménages installés dans les années 70 et un solde migratoire devenu négatif associés à la poursuite des projets de constructions neuves peuvent expliquer en partie ce phénomène.

Le parc de logement de la commune de Survilliers est composé en majorité de résidences principales (94%) contre 7% de logements sans effet démographique (résidences secondaires et logements vacants).

Avec une vacance aujourd'hui à 6%, le parc de logements sur la commune s'est progressivement tendu ce qui limite sa bonne rotation du parc. Une situation que la commune connaît depuis plusieurs années et qui explique le besoin accru en construction pour assurer la croissance démographique.

Les résidences secondaires, restent marginales, elles représentent 1% des logements en 2018.



ÉVOLUTIONS DES TYPES DE LOGEMENTS ENTRE 1968 ET 2018

Source : INSEE

Statut d'occupation des résidences principales et caractéristiques

57% des résidences principales sont occupées par leurs propriétaires. Il s'agit d'un constat relativement cohérent avec le profil et l'évolution de la commune (part de logements de type appartements de 60,2%).

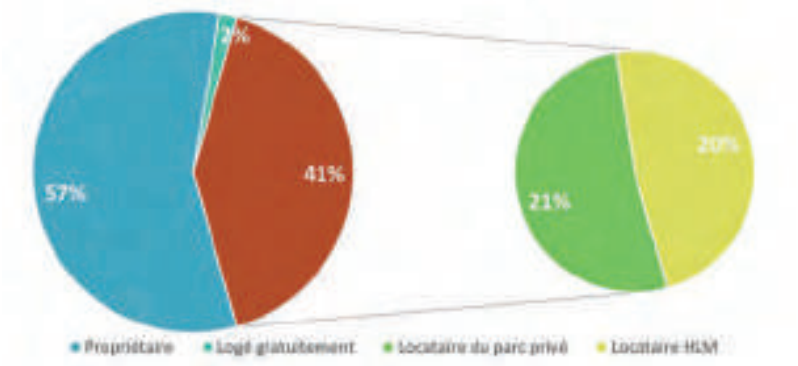
En 2018, la part des résidences principales en location est de 41% et partagé à parts presque égales entre le secteur privé (21%) et le secteur social (20%). Cependant, on observe une plus forte augmentation des locataires dasn le parc privé (+64% entre 2013 et 2018).

Cette répartition est relativement rare dans les communes de la taille de Survilliers. Une caractéristique que la commune souhaite garder dans les années à venir.

La part de logements locatifs sociaux représente 21%, répondant ainsi au critère de la loi SRU pour les communes de plus de 6 500 habitants (20% exigé).

Les logements sociaux bénéficient peu aux habitants de Survilliers, les logements qui se libèrent étant affectés en priorité pour près de 70 % par la Préfecture à des bénéficiaires du DALO.

On constate une très grande diversité dans l'ancienneté d'emménagement des ménages. Cela souligne le bon renouvellement naturel du parc et un turn-over permanent qui permet de maintenir une dynamique, notamment démographique que l'on a pu constater précédemment dans les chiffres du solde naturel.



STATUT D'OCCUPATION DES LOGEMENTS EN 2018

Source : INSEE

ANCIENNETÉ D'EMMÉNAGEMENT DES MÉNAGES EN 2018

Source : INSEE

Type de logement	Nombre de logements dans cette commune au 01/01/2019	Nombre de demandes de logement en attente dans cette commune au 31/12/2019	Nombre de logements attribués dans cette commune en 2019
T1	29	22	3
T2	58	36	6
T3	130	49	8
T4	111	22	5
T5	50	7	2
T6	0	0	0
T7	0	0	0
T8	0	0	0
T9 et plus	0	0	0

NOMBRE DE LOGEMENTS AIDÉS SUR LA COMMUNE

www.demande-logement-social.gouv.fr

Taille et âge du parc

La commune possède un parc relativement diversifié, même si on recense une majorité de grands logements : près de 54% des logements ont 4 pièces ou plus. Pourtant, seulement 40% des logements sont des maisons en 2018.

Entre 1999 et 2008, la construction des logements de quatre pièces et de cinq pièces et plus a augmenté de près de 55%, avec une prédominance des logements de quatre pièces. Une tendance en baisse depuis 2008 tandis que la part des petits logements augmente.

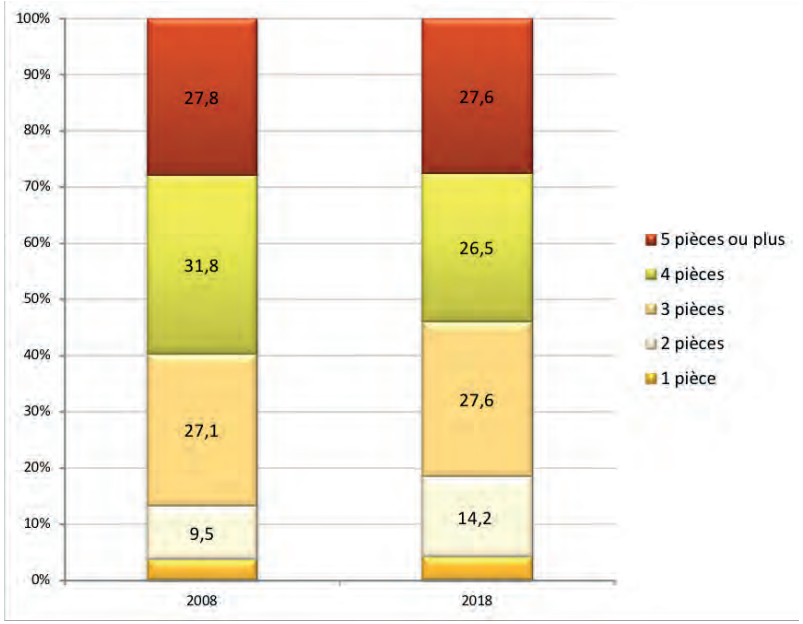
Le profil des habitants de la commune a révélé une part importante de familles ce qui explique ces parts significatives de grands logements.

La répartition du statut d'occupation dont la part locative est importante explique la composition en taille et en type du parc dont la part importante d'appartement est également bien représenté.

De plus, pour des questions de coût au m², tous les projets se construisent autour de logements de type F2 ou F3, répondant ainsi aux besoins des habitants.

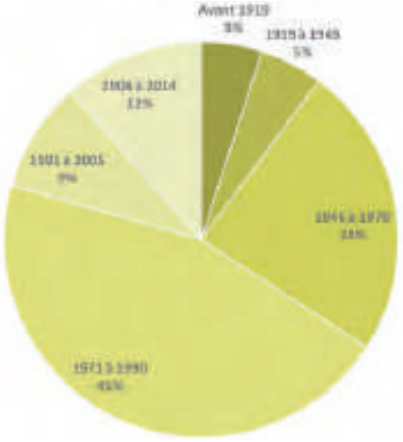
La commune possède un parc relativement vieillissant puisque 69% du parc a été construit entre 1949 et 1989.

On note une plus grande part de logements anciens : 10% datent d'avant 1949 que de logements neufs, 21% datent d'après 1990.



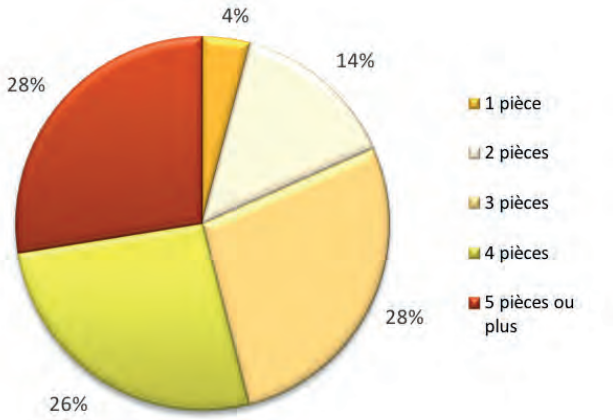
EVOLUTION DES LOGEMENTS PAR TAILLE ENTRE 2008 ET 2018

Source : INSEE



RÉPARTITION DES LOGEMENTS PAR ÂGE EN 2018

Source : INSEE



RÉPARTITION DES LOGEMENTS PAR TAILLE EN 2018

Source : INSEE

La construction neuve et les besoins en logements (point mort)

Évolution de la construction neuve

Les années 2015 à 2017 sont marquantes pour leur très faible score, avec aucun permis délivrés. Le nombre de réhabilitation atteste du réinvestissement du parc existant, limitant ainsi l'étalement urbain.

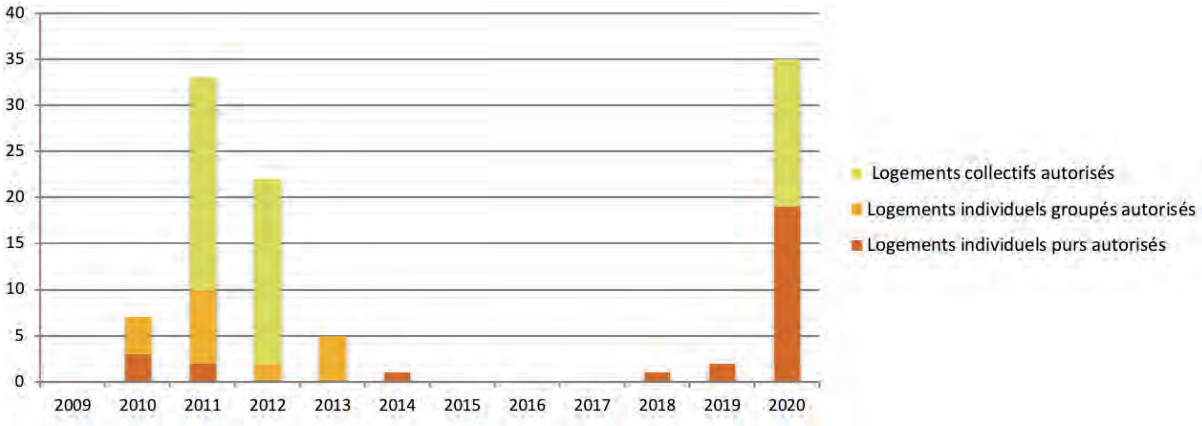
La construction de logement neuf est portée sur les logements collectifs et groupés. Depuis 2011, la production neuve est en régression. Une tendance à la reprise de la construction est observable depuis 2018.

De nombreux logements ont été construits en 2020. Cela s'explique certainement par la réalisation de différentes opérations de logements.

En 1999, le parc de Survilliers comptait quasiment autant de logements individuels que collectifs. Depuis le parc a évolué et compte maintenant une majorité de logements collectifs. Ce type de logement permet une économie de la consommation des énergies par une mutualisation des équipements de chauffage et une inertie thermique entre les logements d'un même bâtiment.

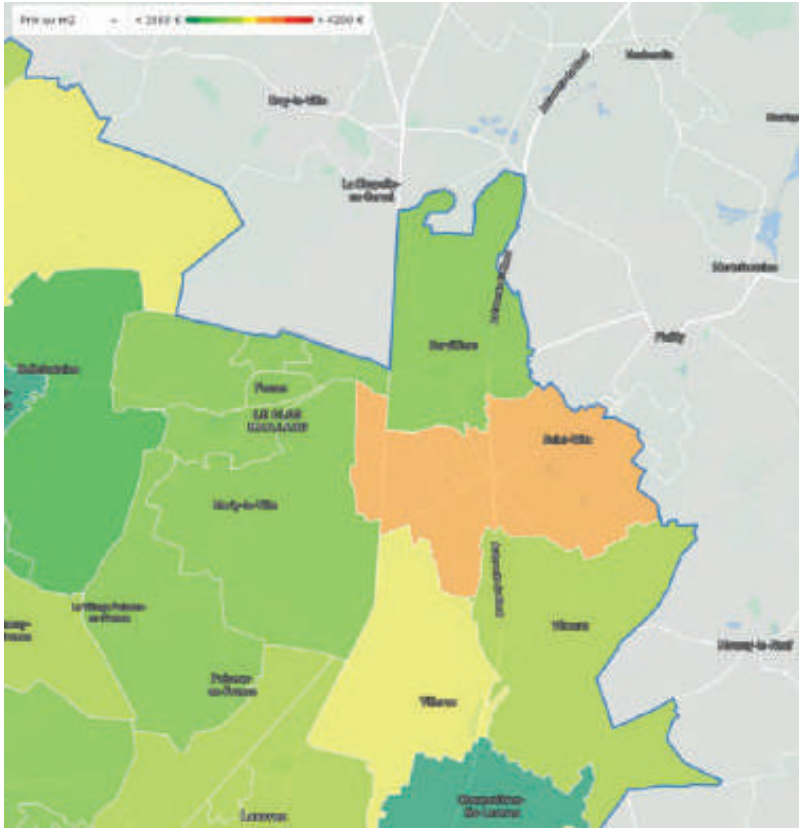
Le prix des logements de Survilliers se situe dans la fourchette basse à l'échelle du département. Bien que ce prix reste élevé, la commune reste moins "réputée" que sa voisine Saint-Witz ou que les communes de l'Oise située tout près comme Chantilly, Gouvieux ou encore Lamorlaye.

Selon la chambre des Notaires, on assiste néanmoins à une baisse des prix du foncier depuis 2 ans.



LOGEMENTS AUTORISÉS ENTRE 2009 ET 2020 PAR TYPE DE CONSTRUCTION

Source : Sit@del2



PRIX AU M2 ESTIMÉ EN 2021

Source : meilleursagents.com

Calcul du point mort

Le « point-mort » sert à estimer le nombre de logements qu'il faudrait qu'un territoire construise chaque année pour simplement maintenir le volume de sa population, dans des conditions de logement estimées satisfaisantes. Il permet de compenser la baisse de la taille des ménages, de renouveler une partie de son parc et d'assurer une bonne fluidité des parcours résidentiels.

Phénomène de renouvellement

La progression du nombre de logements ne correspond pas nécessairement à la réalisation d'habitations nouvelles. Parallèlement à la construction, certains logements sont démolis, abandonnés ou affectés à une autre vocation (commerces, bureaux). Parfois, à l'inverse, des locaux d'activités sont transformés en logements. Les autres facteurs sont l'évolution des logements vacants et les mouvements entre résidences principales et résidences secondaires.

Entre 2013 et 2018, le parc gagne 63 logements (1713 en 2013 et 1 776 en 2018) alors que 56 logements ont commencés à être construits dans la même période.

La restructuration du parc existant s'est donc faite en augmentant le nombre initial de logements (division de logement, changement de destination de locaux existant...) et réduisant ainsi le point mort de 7 logements.

Résidences secondaires (RS) / logements vacants (LV)

L'existence du parc de logements vacants est indispensable pour assurer une fluidité du marché et permettre aux habitants de changer d'habitation en fonction de leurs besoins (naissance, départ des enfants, etc.).

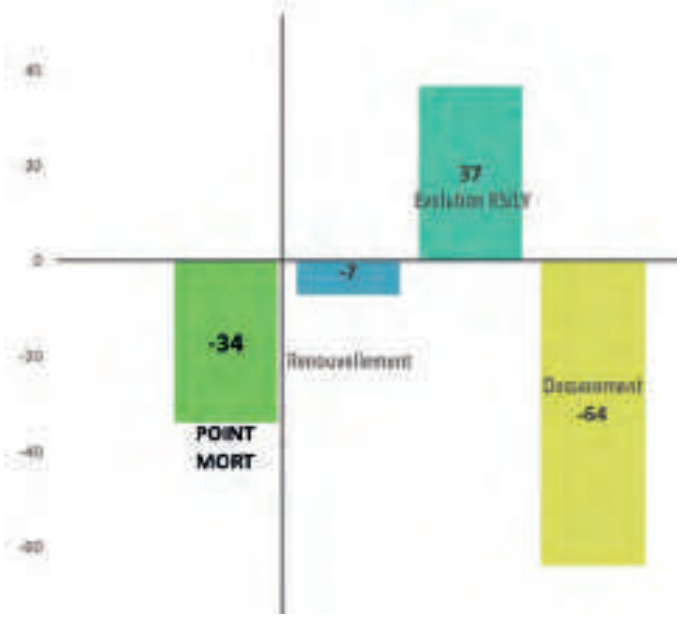
En 2013, on recensait 73 logements vacants et résidences secondaires alors qu'en 2018 on recensait 110 de ces logements « sans effet démographique ». De 2013 à 2018, la variation des logements sans effets démographiques est de 37 logements. Cela signifie que 37 logements ont été soustraits du parc des résidences principales.

Phénomène de desserrement

Le parc de logements doit être suffisant pour assurer de nouveaux modes de comportements sociaux. En effet, à l'échelle nationale, d'année en année, le nombre de ménages augmente. Ce phénomène n'est pas forcément dépendant de la croissance démographique. Cette augmentation des ménages est issue : de la progression des divorces, séparations, de l'augmentation du nombre de personnes célibataires, du vieillissement de la population, ... Il en résulte donc une augmentation du nombre de familles monoparentales, une diminution du nombre de personnes par ménage.

Entre 2013 et 2018, le nombre d'occupant par ménage a augmenté de 2,47 à 2,52 personne par ménage. Ainsi cette absence de desserrement a soustrait 64 logements du point mort.

La commune affiche donc un point mort négatif ce qui signifie que le territoire "produit" plus de logements que nécessaire pour maintenir la population en place. Ceci explique la poursuite de la croissance démographique même en l'absence de nouvelles constructions.



SYNTHÈSE GRAPHIQUE DU POINT MORT

BILAN • Démographie | Logements | Mixité sociale

ATOUTS ET OPPORTUNITÉS

- ☑ Une situation aux portes de l'Île-de-France et du pôle de Roissy - Gonesse associée à une excellente desserte qui assure l'attractivité du territoire pour les actifs,
- ☑ Le développement de l'offre de transport en commun (liaison Roissy-Picardie, barreau de Gonesse) à proximité peut redoubler cette attractivité,
- ☑ 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.

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 entrainer un « boom» démographique dans les années à venir.

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,
- ➡ La capacité des équipements actuels à accueillir les populations à venir.

L'ÉCONOMIE

Contexte économique

Source : SCOT Roissy Pays de France - Tome 2 - 2019

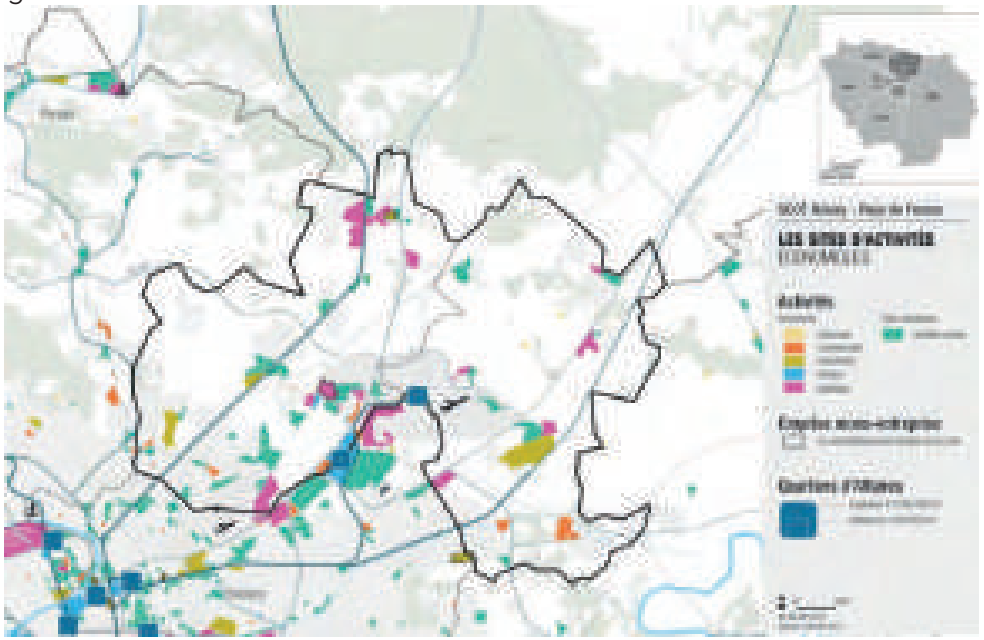
"Depuis l'installation de l'aéroport Paris-Charles-de-Gaulle, le territoire a connu une croissance importante de l'emploi, il forme avec l'EPT Paris Terres d'Envol le territoire de projet Grand Roissy le Bourget, quatrième bassin d'emploi régional . Avec 182 049 emplois en 2014 (Insee), c'est l'EPCI le plus doté de grande couronne. A ce chiffre remarquable s'associe un taux d'emploi élevé de 1,08 (le taux régional est de 0,92, il est de 0,71 pour le Val d'Oise et 0,64 pour la Seine-et-Marne)."

C'est dans ce contexte particulier que s'inscrit la commune de Survilliers qui profite pleinement du dynamisme du territoire dans lequel elle s'inscrit. Cependant, il faut noter que "*Malgré une bonne correspondance statistique entre les professions et catégories socioprofessionnelles des actifs et ceux des emplois (beaucoup d'employés et d'ouvriers, une part réduite de cadres), les emplois du territoire ne sont occupés que pour 33 % par ses résidents. Cela constitue une part faible au regard de ce que connaissent la majorité des territoires pourvoyeurs d'emplois de grande couronne.*"

Bien qu'ayant été touché de manière importante par la crise, "*L'offre d'emplois serait à nouveau à la hausse, notamment en lien avec l'augmentation importante du nombre de passagers dans le transport aérien en 2017.*"

Le territoire est notamment caractérisé par :

- *"Une économie avant tout diversifiée, animée par un réseau dense de PME et le poids de quelques grands comptes,*
- *Une économie présentielle, incluant les métiers liés à l'aérien qui pèse près de 65 % des emplois, et qui a gagné des emplois entre 2011 et 2016. Des secteurs en croissance : construction, services à la personne, (dont santé centre hospitalier de Gonesse), hébergement-restauration, transport aérien. Des secteurs en perte d'emplois qui correspondent pourtant à d'importants besoins de services : enseignement et administration. Une augmentation des emplois de cadres mais la part des cadres des fonctions métropolitaines reste relativement faible. Les domaines de la gestion et du commerce sont les plus représentés.*
- *Une terre d'accueil pour les entreprises mais une forte concurrence intracommunale et intercommunale au sein même de la CARPF du fait du foisonnement des projets économiques. De nombreuses zones d'activités qui représentent près de 25 % des surfaces artificialisées et dont une partie est à moderniser. Un renouvellement qui n'est pas encore véritablement entamé et une poursuite du développement, dans un contexte de raréfaction des capacités d'extension de l'urbanisation.*
- *Des problématiques de déconnexion en termes d'emploi et de formation. Des difficultés d'accès à l'emploi en termes de mobilités, comme de compétences."*



LES SITES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

Source : SCOT CARPF

Profil de la population active

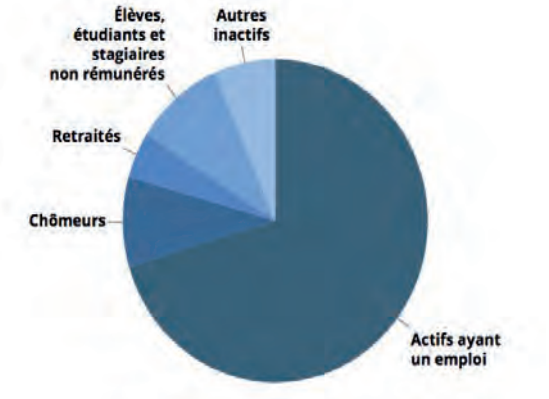
Population active et chômage

Les graphiques ci-dessus permettent de mettre en avant la bonne insertion des actifs dans l'économie.

Avec environ 79,4% d'actifs dans la population de 15 à 64 ans dont un peu plus de 70,3% ayant un emploi. Ces chiffres confirment que la population est bien insérée économiquement.

Si on observe une augmentation du nombre de chômeurs ces dernières années, passés de 10,5% en 2013 à 11,4% en 2018 (chômage au sens du recensement), ces chiffres reste dans la moyenne, voire en deçà de ceux observés dans les territoires de comparaison.

La municipalité affirme que, depuis la crise économique de 2008, la commune a perdu des emplois mais que la tendance est repartie à la hausse depuis les dernières années, ce qui ne se voit pas encore dans les chiffres.



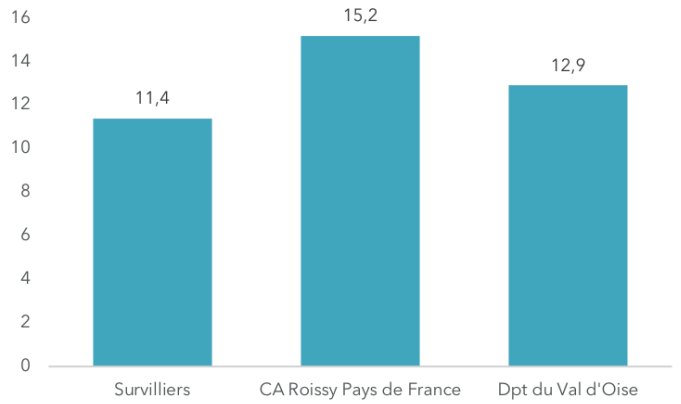
POPULATION DE 15 À 64 ANS PAR TYPE D'ACTIVITÉ EN 2018

Source : INSEE

	2008	2013	2018
Nombre de chômeurs	**147**	**234**	**248**
Taux de chômage en %	7,3	10,5	11,4
Taux de chômage des hommes en %	7,9	9,0	10,8
Taux de chômage des femmes en %	6,7	12,1	12,0
Part des femmes parmi les chômeurs en %	45,2	57,8	53,7

ÉVOLUTION DE L'ACTIVITÉ DES 15-64 ANS ENTRE 2008 ET 2018

Source : INSEE



COMPARAISON DU TAUX DE CHÔMAGE (AU SENS DU RECENSEMENT) DES 15-64 ANS EN 2018 (%)

Source : INSEE - Données locales - Parution 2021

Profil socioprofessionnel

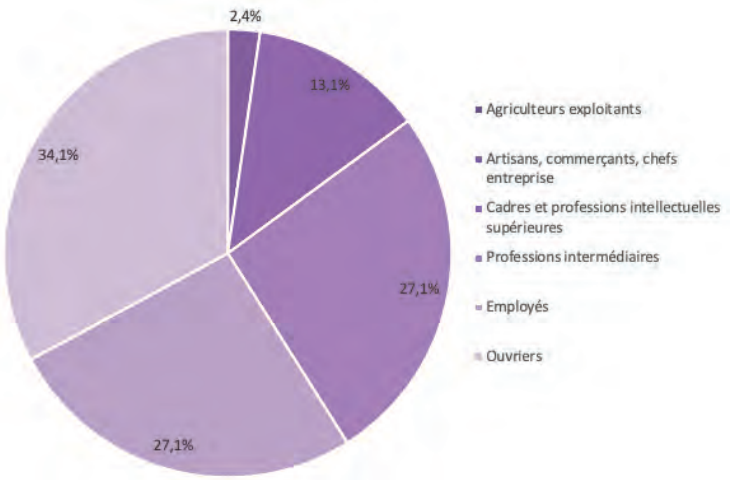
La majorité des actifs communaux font parties des catégories :

- Ouvriers, 34,1%,
- Professions intermédiaires, 27,1%,
- Employés, 21,4%.

Entre 2008 et 2018, on observe une hausse des catégories les plus qualifiées, en particulier des cadres et professions intellectuelles supérieures et des professions intermédiaires. On peut supposer que cela influence particulièrement les prix du foncier et inversement.

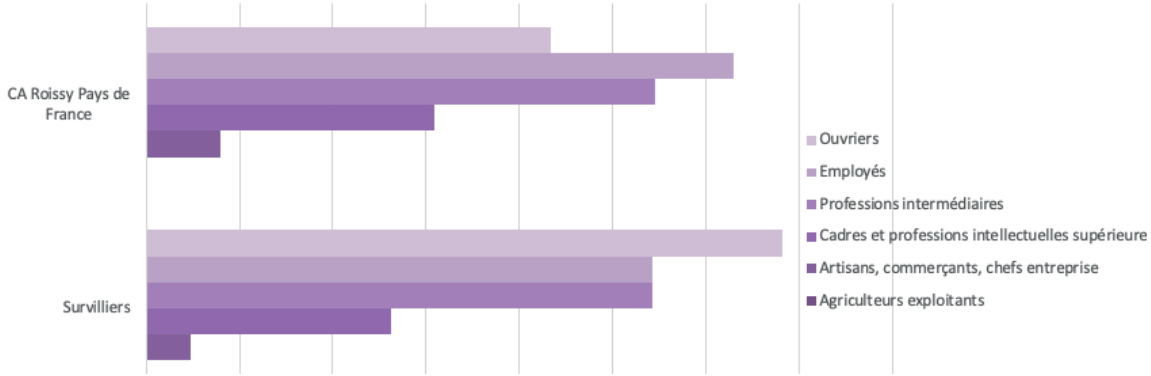
La part d'ouvrier est stable, celle des employés en légère baisse.

Si on compare ce profil à celui de la CCRPF, on observe que le profil est à peu près similaire en termes de répartition, même si la commune compte davantage d'ouvriers.



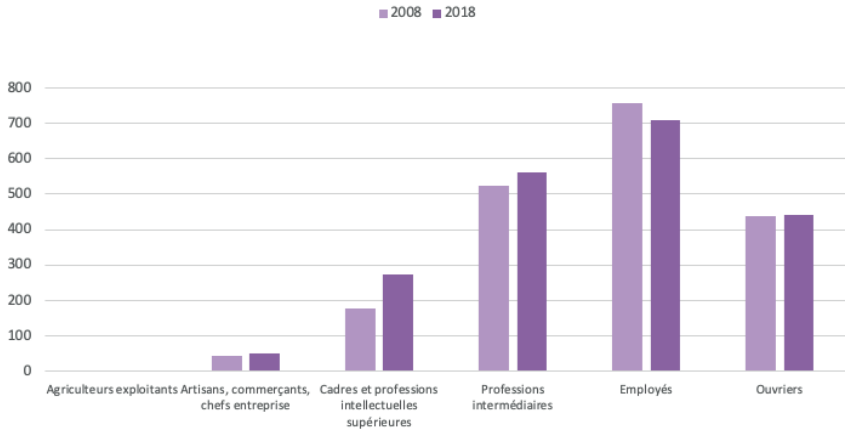
POPULATION ACTIVE DE 15 À 64 ANS SELON LA CATÉGORIE SOCIOPROFESSIONNELLE EN 2018

Source : INSEE



COMPARAISON DU PROFIL SOCIOPROFESSIONNEL DES ACTIFS DE LA COMMUNE AVEC CELUI DES ACTIFS À L'ÉCHELLE DE LA CA DE ROISSY PAYS DE FRANCE

Source : INSEE



EVOLUTION DU PROFIL SOCIOPROFESSIONNEL DES ACTIFS COMMUNAUX DE 15-64 ANS ENTRE 2008 ET 2018

Source : INSEE

Portrait de l'économie locale

Les emplois proposés

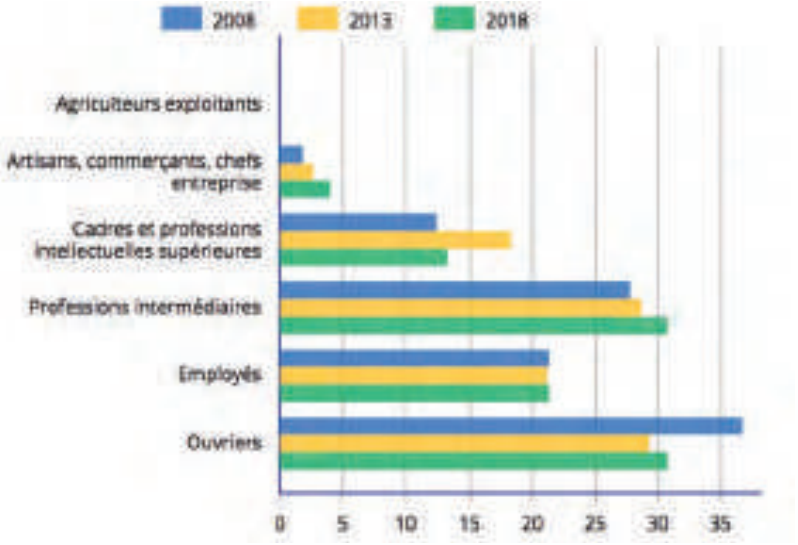
44% des emplois proposés sont issus du secteur tertiaire. Ce phénomène n'est pas propre à la commune, puisque les territoires de comparaison proposent une majorité d'emplois dans le tertiaire.

Il est à noter que la part d'emplois liés à l'industrie est plus forte à Survilliers que dans les autres territoires, elle est due à la présence de :

- NCS Pyrotechnie et Technologies : 400 emplois + 300 en intérim.,
- Amazon : 300 emplois,
- JPG : 400 emplois,
- Delsey est également un gros pourvoyeur d'emplois puisque 95% de son siège social est installé sur la commune.

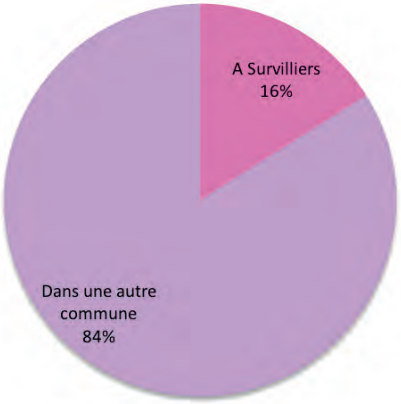
En 2018, Survilliers offre sur son territoire environ 1597 emplois. Un chiffre en diminution constante depuis 2007 (2007 : 2176 emplois, 2012 : 1759 emplois). Mais qui semble être en hausse depuis 2020. Les chiffres devront confirmer cette tendance ressentie par la commune.

16% des actifs communaux possèdent un emploi sur le territoire communal. Un chiffre non négligeable mais cependant peu important au regard du nombre et de la diversité des emplois proposés sur le territoire communal.



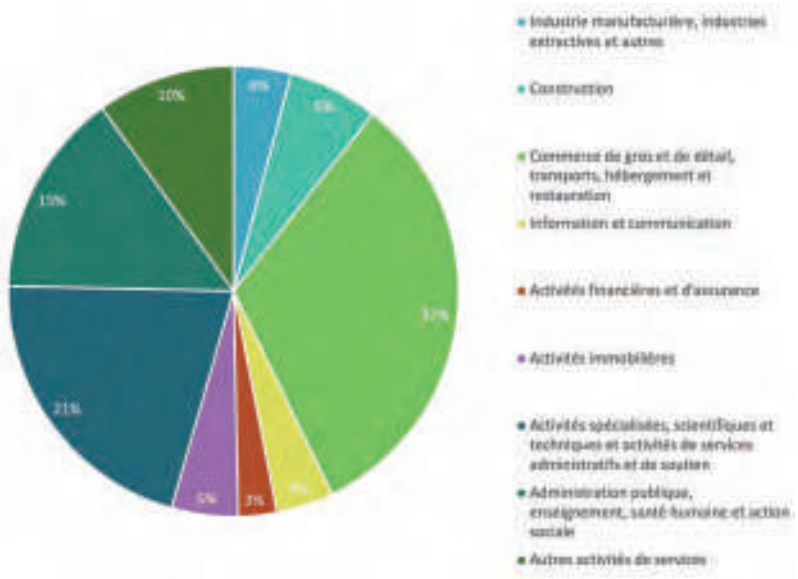
ÉVOLUTION DES EMPLOIS SUR LA COMMUNE PAR CATÉGORIES SOCIOPROFESSIONNELLES ENTRE 2008 ET 2018

Source : INSEE



LIEU DE TRAVAIL DES ACTIFS DE 15 ANS OU PLUS EN 2018

Source : INSEE



NOMBRE D'ÉTABLISSEMENTS PAR SECTEURS D'ACTIVITÉS (%) AU 31/12/2018

Source : INSEE

Les principales activités

Industrie, artisanat, commerces et services

La structure économique de Survillers est relativement éclatée. Les chiffres de la BPE (Base permanente des équipements) recensait en 2020 :

- 4 équipements de la gamme services d'action sociale (crèches, etc.)
- 8 équipements commerciaux (supermarchés, épiceries, etc.)
- 8 équipements de la gamme enseignement du premier degré (secteur public et secteur privé)
- aucun équipements de la gamme enseignement du second degré (secteur public et secteur privé)
- aucun enseignement supérieur, formation et services de l'éducation (secteur public et secteur privé)
- 10 équipements de la gamme fonctions médicales et paramédicales (médecins, dentistes, etc.)
- 1 équipements de la gamme services santé (hopitaux, etc.)
- 65 équipements de la gamme services aux particuliers (administrations)
- 35 équipements de la gamme sports, loisirs et culture (terrains de sports, bibliothèque, city stade etc.)
- 14 équipements de la gamme transports, tourisme (taxi, VTC)

Entrepôt du parc logistique de la Porte des Champs

La quasi totalité des activités industrielles et tertiaires se situent en dehors du centre-bourg. Elles sont regroupées au sud de la commune autour d'un site industriel majeur occupé dès le début du 20ème siècle (celui de la cartoucherie, NCS Pyrotechnie et Technologies) et un autre site établi depuis les années 1960, celui de DAF-France dont les locaux sont aujourd'hui utilisés par le grossiste de fournitures de bureau JPG.

La zone d'activités logistiques de la Porte des Champs, qui se situe en partie sur le territoire de la commune voisine de Saint-Witz, compte aujourd'hui 6 entreprises avec comme activité principale le transport et l'entreposage :

- *Amazon France Transport SAS*
- *Delsey*
- *Expeditors International France*
- *Fracht France*
- *JAP Parcel*
- *Réseau colis logistique .*

À présent de nouvelles implantations majeures ne sont plus possibles à Survilliers.

Les commerces et services de proximité se concentrent en centre du bourg. Ils se situent le long des principaux axes tels que la rue de la Liberté, la rue du Houx et la Grande rue.

Centre commercial du Colombier

On recense : un boulanger, un bar-tabac, des salons de coiffure, une supérette, une pharmacie, des restaurants (pizzeria, japonais), une agence immobilière,un garage et une auto-école.

Une large partie des commerces de proximité au centre de Survilliers a cessé d'exister, et la Grande Rue n'est plus la rue commerçante qu'elle a été. Le centre commercial du Colombier abrite plusieurs locaux qui ne sont plus affectés au commerce (salle du club d'âge d'or, cabinets paramédicaux, bureau d'études, auto-école). Le centre commercial, bien que très fréquenté, est vieillissant. Fermé sur lui-même, il est peu qualitatif et peu attractif.

La plupart des commerces du centre commercial devrait déménager dans le projet de l'ancienne ferme située au carrefour de la Croix (carrefour de la Bergerie). Certains s'installeront en RDC du bâtiment prévu à la place du centre commercial. Les quelques locaux médicaux ferment et les professionnels ont déjà intégré la maison médicale.

Cellule commerciale vacante Grande Rue

Tourisme

Survilliers développe une petite activité touristique grâce à quelques sites qu'elle valorise :

- La Cave Tiennot : Cave pré-gothique avec voûtes d'arête, composée de deux pièces consécutives sur deux niveaux de profondeur mais de petite dimension, remarquable pour la colonne centrale monolithique dans la plus grande des deux pièces. La cave a été restaurée en 1999 et peut être visitée sur rendez-vous en mairie, ainsi que pour la journée du patrimoine.
- Le Musée de la Cartoucherie : situé Grande rue. Ouvert en 2007 dans l'ancien gymnase de la cartoucherie, près de l'usine à l'entrée sud du village, ce musée présente l'outil de travail historique de l'entreprise, dont de nombreuses machines conçues par des techniciens de la cartoucherie, ainsi que de multiples documents et objets liés à l'histoire de cet établissement industriel qui domine depuis plus d'un siècle l'économie de Survilliers et de ses environs. Ce musée constitue un lieu de mémoire fonctionnant sur la base du bénévolat et animé par des anciens de la cartoucherie, les visites se font sur rendez-vous.

La commune ne compte aucun hébergement touristique.

Musée de la Cartoucherie

Agriculture

La surface totale de la commune est de 538 ha, sa Surface Agricole Utile (SAU) est de 251 ha en 2010.

Elle représente 47 % de la surface totale, un chiffre en diminution par rapport au RA 2010 (SAU 2000 : 684 ha).

Si l'activité agricole est encore présente sur le territoire, Survilliers ne compte plus aucun siège d'exploitation agricole. Des terres restent cependant cultivées sur la commune. Le territoire exploité est très morcelé. Les terres de Survilliers sont exclusivement des cultures (céréales, oléagineux, transformation).

La régression des terres agricoles s'inscrit dans un phénomène structurel, qui s'explique par de profondes mutations de la population (d'ordre économique, démographique et sociologique). L'agriculture est le secteur qui connaît les réductions d'emplois les plus massive depuis plus de 50 ans. En effet, la révolution verte, la mécanisation, l'emploi d'engrais de synthèse dans l'agriculture ont conduit à une hausse importante de la productivité et à une concentration des terres au sein de quelques grandes fermes d'exploitations agricoles.

La valeur vénale moyenne des terres en 2020, à l'échelle du département est de 7890 €/ha, supérieur à la moyenne nationale (6 080 €/ha) (source : Le prix de terres agricoles – Analyse des marchés fonciers ruraux 2020 – Safer).

AXES STRATÉGIQUES DE LA CHARTE AGRICOLE

Source : Charte agricole et forestière sur le territoire du Grand Roissy - Décembre 2019

➡ La Charte Agricole et Forestière du Grand Roissy

La charte agricole, dont le périmètre correspond à ce jour au Grand Roissy Ouest (25 communes du Val d'Oise de la CARPF - Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France - et 3 communes de Paris Terres d'envol), a été signée officiellement en décembre 2016 avec l'État, les collectivités territoriales, le monde agricole, les associations et les acteurs en lien avec l'aménagement. Les objectifs de cette charte sont :

- *Partager une ambition commune et un socle d'engagement sur lequel développer le projet agricole de territoire,*
- *Agir de manière coordonnée entre les différents acteurs du territoire,*
- *Communiquer sur la démarche agricole.*

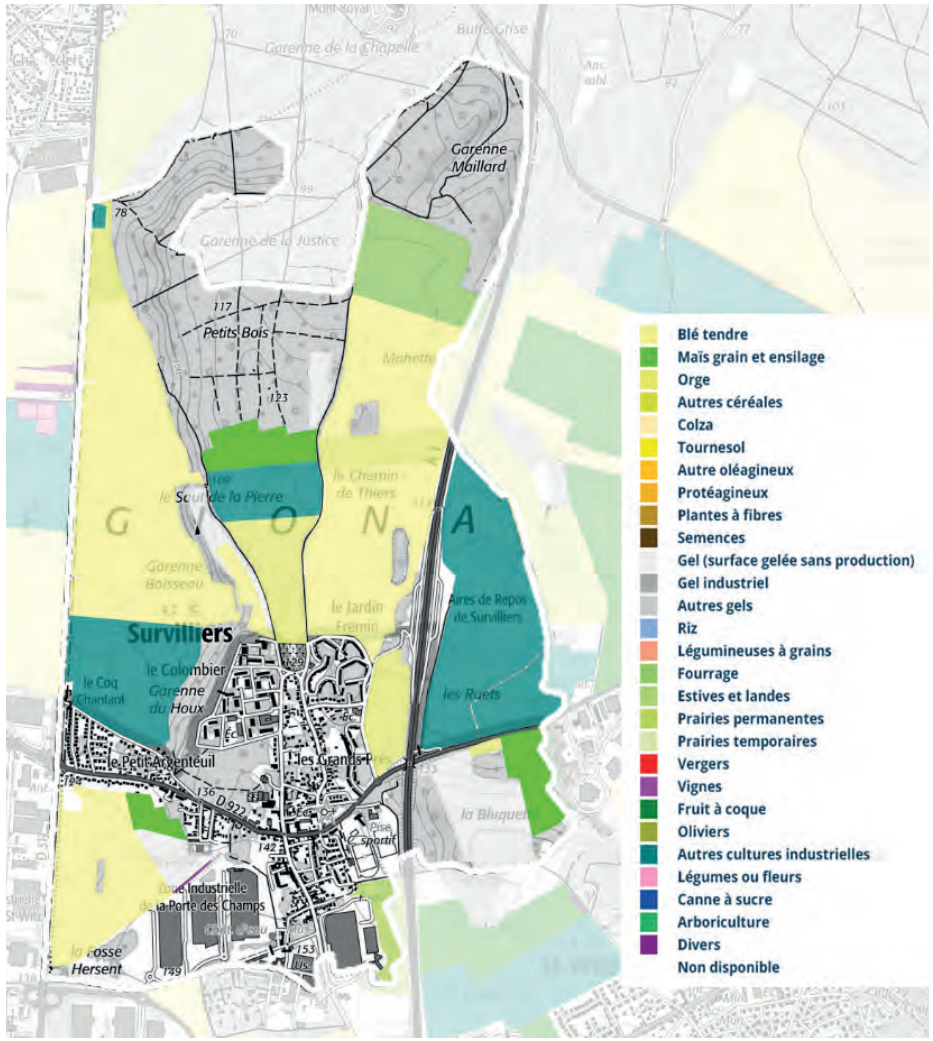
Ces objectifs sont déclinés en 4 axes stratégiques détaillés sur le schéma ci-contre.

Bien que non imposable aux documents d'urbanisme, cette charte a notamment pour vocation de nourrir les réflexions quant à la conservation des espaces agricoles et forestiers lors de l'établissement de ces documents.

Elle est dotée d'un schéma agricole qui identifie les espaces ayant vocation à rester agricoles sur le long terme (échéance à 30 ans - 2050). Un extrait pour la commune de Survilliers est, à titre indicatif, reporté ci-contre.

EXTRAIT DU SCHÉMA AGRICOLE

Source : Charte agricole et forestière sur le territoire du Grand Roissy - Décembre 2019



REGISTRE PARCELLAIRE GRAPHIQUE : ZONES DE CULTURES DÉCLARÉES PAR LES EXPLOITANTS EN 2019.

Source : Geoprtail

Un agriculteur dont le siège est situé sur la commune voisine de Fosses souhaite développer ici un projet de vente directe dans la continuité de la future zone d'activités qui sera réalisée avec la Gendarmerie.

LOCALISATION DES PRINCIPAUX ACCÈS ET PROJETS AGRICOLES

Source du fond de carte : PLU 2016 - G2C Territoires

BILAN • ÉCONOMIE

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 résidants 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.

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.

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 résidants,
- ➡ La préservation et le dynamisme des commerces de proximité,
- ➡ Un modèle agricole à réinventer

II. Enjeux

BILAN • MILIEU PHYSIQUE | RESSOURCES NATURELLES | RÉSEAUX | RISQUES

ATOUTS ET OPPORTUNITÉS

- ☑ Une ressource en eau suffisante et de qualité,
- ☑ Un parc de logements récent et concomitant ou postérieur à la mise en place de la première réglementation thermique : on peut supposer que le parc est relativement peu énergivore.

CONTRAINTES ET MENACES

- ☒ Une dépendance énergétique forte (mode de transport individuels) et peu de dispositifs alternatifs mis en place,
- ☒ Une forte exposition aux nuisances sonores (A1 et RD317 en particulier)
- ☒ Pas de risques naturels significatifs mais le retrait-gonflement des argiles et la dissolution naturelle du gypse peuvent représenter un risque dans certains secteurs,
- ☒ La présence de risques technologiques, en particulier lié à la Cartoucherie (classée SEVESO)

ENJEUX

- ➡ La limitation de l'imperméabilisation des sols pour éviter le développement des risques de ruissellement,
- ➡ L'utilisation rationnelle des équipements et des ressources,
- ➡ La limitation de l'exposition des personnes aux nuisances, notamment sonores.

BILAN • Biodiversité | Milieux Naturels | Paysages

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,
- ☑ Un espace agricole ouvert qui offre des panoramas sur le grand paysage,
- ☑ Une trame verte qui se manifeste sous des formes variées (boisements, alignements, haies, jardins, espaces publics, bosquets...) et qui participe à l'identité communale. Elle joue également le rôle de zones refuges pour la petite biodiversité et maintien une ambiance paysagère forte,
- ☑ Une insertion paysagère des constructions relativement satisfaisante, même pour les vastes bâtiments d'activités.

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)
- ☒ 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 de cette entrée particulièrement qualitative.

ENJEUX

- ➡ La préservation de l'identité paysagère,
- ➡ La préservation des continuités écologiques, le maintien de ces espaces, leur fonction et leur développement,
- ➡ Le 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,
- ➡ La conservation et la poursuite de la qualité des entrées de ville,
- ➡ La préservation de la trame verte et en particulier de la trame verte urbaine.

BILAN • MORPHOLOGIE URBAINE | CONSOMMATION FONCIÈRE | CAPACITÉ DE DENSIFICATION

ATOUTS ET OPPORTUNITÉS

- ☑ 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.
- ☑ Une consommation foncière cohérente qui a su exploiter les capacités du tissu urbain actuel.

CONTRAINTES ET MENACES

- ☒ Des opportunités foncières et de densification spontanées nombreuses mais qui peuvent déstructurer le tissu urbain et les ambiances paysagères s'ils ne sont pas correctement encadrés,
- ☒ Quelques bâtiments vieillissants à réhabiliter.

ENJEUX

- ➡ La préservation du patrimoine architectural et végétal et la conservation des structures paysagères de l'espace urbain,
- ➡ L'encadrement des potentiels de densification au sein du tissu existant.

BILAN • FONCTIONNEMENT URBAIN | MOBILITÉS | COHÉSION SOCIALE

ATOUTS ET OPPORTUNITÉS

- ☑ La gare, située à seulement quelques minutes,
- ☑ Des espaces publics ou ouverts au public pour la plupart de qualité avec des mises en scène paysagères variées,
- ☑ Un tissu dense qui se parcourt facilement à pieds avec des venelles et chemins qui permettent de raccourcir certains itinéraires,
- ☑ Le projet de logements/ commerces au niveau du carrefour de la Bergerie 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.

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 entraine une saturation des voies,
- ☒ 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,
- ☒ 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.

ENJEUX

- ➡ 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,
- ➡ Le réaménagement et la valorisation d'une identité de la Grande Rue et en particulier de la place des Tilleuls
- ➡ 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).

BILAN • Démographie | Logements | Mixité sociale

ATOUTS ET OPPORTUNITÉS

- ☑ Une situation aux portes de l'Île-de-France et du pôle de Roissy - Gonesse associée à une excellente desserte qui assure l'attractivité du territoire pour les actifs,
- ☑ Le développement de l'offre de transport en commun (liaison Roissy-Picardie, barreau de Gonesse) à proximité peut redoubler cette attractivité,
- ☑ 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.

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 entrainer un « boom» démographique dans les années à venir.

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,
- ➡ La capacité des équipements actuels à accueillir les populations à venir.

BILAN • ÉCONOMIE

ATOUTS ET OPPORTUNITÉS

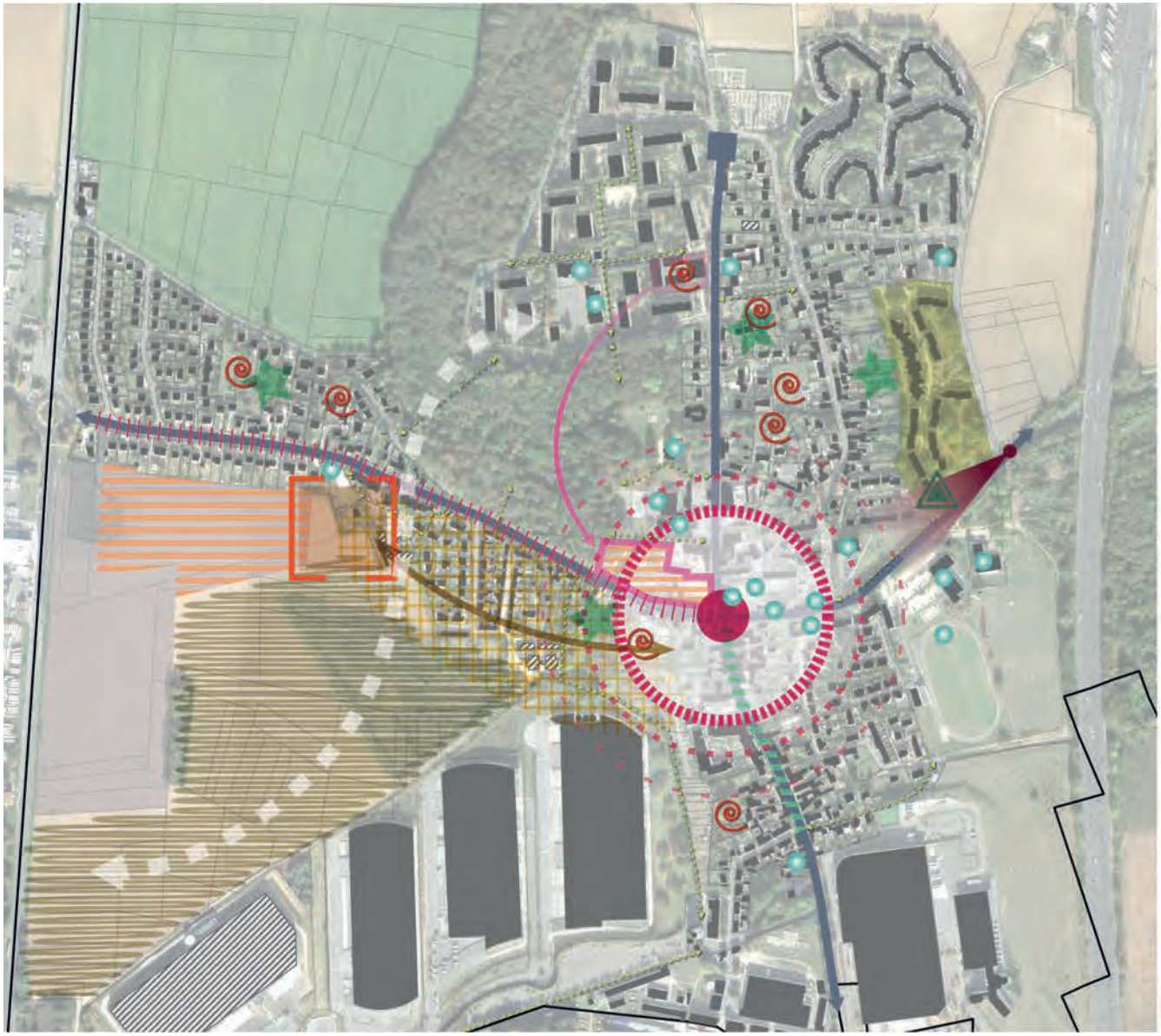
- ☑ Une bonne insertion des actifs dans l'économie,
- ☑ 1 550 emplois recensés pour 2017… Un chiffre très intéressant et qui devrait être largement supérieur en 2021 au regard des évolutions du territoire,
- ☑ 16 % des résidants travaillent et habitent sur la commune,
- ☑ De nombreux commerces de proximité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

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.

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 résidants,
- ➡ La préservation et le dynamisme des commerces de proximité,
- ➡ Un modèle agricole à réinventer



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
- Deplacement 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 maitrise 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 réinvention d'un modèle agricole : vers une agriculture périurbaine et de proximité
- La Grande Rue, un itinéraire qui manque de traitetemnt qualitatif
  > Enjeu de structuration et de qualité de l'espace urbain

CARTOGRAPHIE DES ENJEUX

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

Mosaïque Urbaine

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

1b

Rapport de présentation

LE PROJET DE TERRITOIRE
Objectifs & justifications

SURVILLIERS

SOMMAIRE

Le projet de territoire 7

Explications des choix retenus pour établir le PADD et les OAP 9

Les grandes orientations du projet et la stratégie de développement portée par le PLU 11

Les raisons qui on conduit à la révision du PLU 11
La stratégie communale exposée dans le PADD 11
Les raisons pour lesquelles, du point de vue de l'environnement, le projet a été retenu 12

Les objectifs fonciers, démographiques et de logements 13

Les objectifs fixés à la commune par les documents de portée supérieure 13
Rappel des objectifs fixés par le PADD 13
La stratégie foncière et de logements du PLU et ses conséquences démographiques 14
La satisfaction des objectifs fonciers, démographiques et de logements fixés par le PADD et leur compatibilité au regard des objectifs fixés par les documents supra-communaux 24

Explications des choix retenus pour établir le PADD et les OAP 29

Justification du dispositif réglementaire 41

Exposé synthétique des moyens réglementaires mis en oeuvre pour répondre aux objectifs du PADD 42

Justification des choix retenus au regard des enjeux environnementaux 50

Exposé des principes de délimitation des zones 58

Généralités 58

Exposé des principes de délimitation des zones 60

Délimitation détaillée des zones urbaines 60
Délimitation détaillée des zones A Urbaniser 68
Délimitation détaillée des zones Agricoles et Naturelles 72
La délimitation des autres prescriptions graphiques 77
Bilan des surfaces et de la consommation d'espaces engendrée par le PLU 84

Exposé des motifs de délimitation des oap et de leurs prescriptions 86

OAP 1 // La Fosse Hersent 87
OAP 2 // Rue de la gare - Liaison avec la Fosse Hersent 89
OAP 3 // La Porte des Champs 91
OAP 4 // La Cour aux Blés 93
OAP 5 // Le Clos des Bouviers 95
OAP Mobilité 97

Expose des principes de réglementation des zones 99

Les grands apports réglementaires opérés par le PLU 100
Justifications et motivations de l'adaptation des règles des zones concernées par les dispositions de l'article L. 111-6 107

Articulation avec les documents de portée supérieure 139
Compatibilité avec le SCoT Roissy - Pays de France 140
Compatibilité avec le PLHi Roissy - Pays de France 147
Compatibilité avec la charte du PNR Oise-Pays de France 148

Évaluation environnementale 153

Incidences sur l'environnement 154
Incidences du plu sur les zones présentant un importance au regard de l'environnement 172
Incidences sur les zones et les éléments du territoire présentant une importance au regard des enjeux de la Trame verte et bleue 172
Incidences sur le site NATURA 2000 175
La traduction réglementaire réalisée pour la préservation du site Natura 2000 178
Incidences éventuelles sur les sites Natura 2000 présents dans un rayon de 20km 178
La révision n°1 et les incidences sur les sites présentant une importance au regard de l'environnement et sur les sites NATURA 2000 179
Conclusion de l'évaluation environnementale 180
Les indicateurs de suivi 181

Résumé non technique 185

Les raisons qui on conduit à la révision du PLU 203
La stratégie communale exposée dans le PADD 203
Les raisons pour lesquelles, du point de vue de l'environnement, le projet a été retenu 204
Les mesures spécifiques visant la préservation du site NATURA 2000 205
La traduction réglementaire réalisée pour la préservation du site Natura 2000 207
Incidences éventuelles sur les sites Natura 2000 présents dans un rayon de 20km 207
La révision n°1 et les incidences sur les sites présentant une importance au regard de l'environnement et sur les sites NATURA 2000 208
Conclusion 209

1. le projet de territoire

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

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

Les raisons qui on conduit à la révision du PLU

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

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

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

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

La stratégie communale exposée dans le PADD

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

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

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

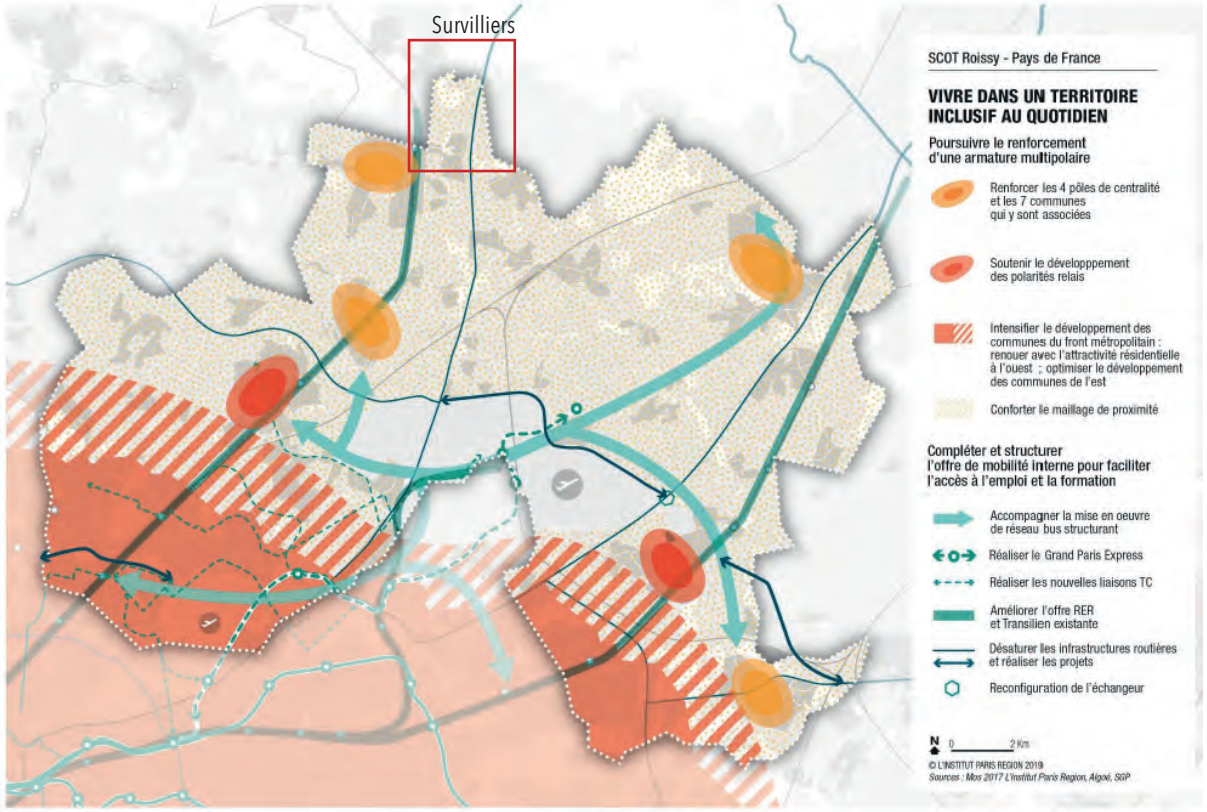
Dans les prochaines années, la commune va devoir assurer l'accueil des nouveaux habitants et des nouvelles activités des multiples projets en cours dans des conditions satisfaisantes. Et c'est pour elle un enjeu important.

Extrait de la carte du PADD (se reporter à la pièce n°2 du PLU pour plus de détails et la légende)

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

LES OBJECTIFS FONCIERS, DÉMOGRAPHIQUES ET DE LOGEMENTS

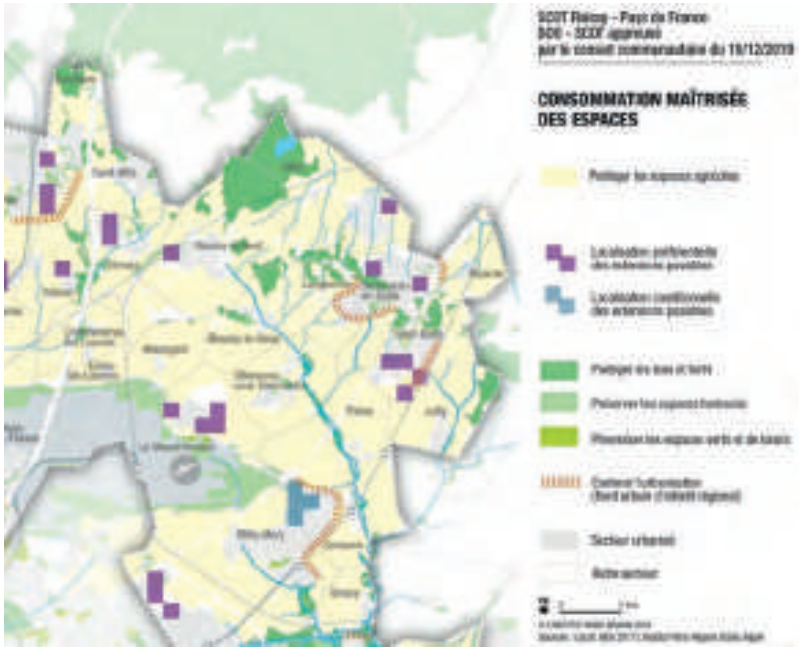
Les objectifs fixés à la commune par les documents de portée supérieure

Les objectifs fixés par le SCoT Roissy - Pays de France

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

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

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



EXTRAIT DE LA CARTE DU DOO : CONSOMMATION MAÎTRISÉE DES ESPACES

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

Les objectifs fixés par le PLHi Roissy - Pays de France

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

Ces objectifs sont fixés pour la période 2020-2025.

Rappel des objectifs fixés par le PADD

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

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

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

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

LIMITATION DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE FUTURE

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

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

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

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

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

Les projet engagés sous le précédent PLU

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

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

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

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

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

Ainsi, 426 à 433 logements sont issus de projets déjà engagés sous le PLU précédemment en vigueur et que la révision a du intégrer (Carte de localisation page suivante)

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

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

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

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

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

Dent creuses
Niv.1
Niv.2
Projets
En cours
Autres projets prévus
Rue de la Gare // Impasse du Parc
CC du Colombier
La Cour aux Blés
La Fosse Hersent
Rue de la Gare // Liaison avec la Fosse Hersent
La Porte des Champs
Clos des Bouviers

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

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

Les capacités internes de renouvellement du parc

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

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

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

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

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

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

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

Les autres projets portés par le PLU

A vocation résidentielle

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

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

impasse, uniquement tourné sur lui-même posant la question de l'intégration future de ses nouveaux habitants dans la vie de village. De plus, cela créait un délaissé agricole de près de 5 000m², enclavé et presque inexploitable.

Dans son PADD, la commune s'est notamment fixé comme objectif de limiter les enclaves et de veiller à la création de coutures urbaines de qualité entre anciens et nouveaux quartiers. Prenant appui sur une parcelle communale initialement classée en zone d'équipement (UF) puisqu'elle accueille aujourd'hui la crèche, le présent PLU vient étendre le tissu urbain sur les 5 000m² laissés initialement de côté afin de créer un lien entre le projet de la Fosse Hersent et le reste du village. Les nouveaux logements qui y seront créés s'inscriront dans la continuité du projet actuel de la Fosse Hersent avec une densité similaire.

A vocation économique

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

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

Scénario alternatifs qui auraient pu être mis en place

La plupart des projets ayant été déjà engagés (voir paragraphe précédent) sous le PLU précédent, la révision n'avait que peu d'alternatives. Seulement, deux projets nouveaux sont portés par cette révision.

En premier, la révision aurait pu ne pas prévoir la liaison entre le projet de la Fosse Hersent et le tissu urbain existant de la rue de la Gare. Mais, alors que la commune essaye de favoriser les déplacements actifs vers le bourg, de faire vivre son commerce de proximité et de créer du lien social, maintenir une enclave isolée n'apparaissait pas cohérent. De plus, le "morceau" restant créait un véritable décroché d'à peine 5 000m² dans la continuité urbaine qui n'aurait pas été exploitable pour l'agriculture, créant à terme un délaissé qui serait devenu une friche. Le choix de son urbanisation à moyen terme ne remet donc pas en question une exploitation agricole ni son fonctionnement actuel. L'urbanisation se fera en continuité des tissus existants avec la création d'espaces publics favorisant ainsi le lien entre les habitants.

La création de la zone 2AU, comme expliqué précédemment, répond à une volonté de répondre aux enjeux de l'agriculture périurbaine et de développement de l'alimentation locale et en circuit-court. Elle ne consomme pas de terrains agricoles puisqu'elle est située sur une friche et vise au contraire à valoriser les produit et savoirs-faire locaux. Ne pouvant trouver place dans la zone urbaine pour limiter les éventuelles nuisances, le choix s'est porté vers une zone en extension.

La révision du PLU aurait également pu conserver les règles telles quelles avaient été établies dans le PLU précédent conduisant à la densification des tissus pavillonnaires et à la perte de leurs caractères urbains et paysagers puisque les hauteurs permises notamment étaient bien supérieures (11m au faîtage soit R+2) aux hauteurs régulièrement observées dans ces tissus (R+c en majorité). Le maintien de ces règles aurait augmenté le potentiel de logements réalisables sur le territoire mais au détriment d'une qualité du cadre de vie et d'une cohérence urbaine que la commune souhaitait conserver et valoriser. C'est pourquoi, elles n'ont pas été maintenues.

Enfin le choix de porter un projet encore plus ambitieux et d'augmenter les zones à urbaniser et l'accueil de nouveaux logements n'a pas été retenu non plus. Les objectifs fixés par le PLU précédent et qu'il s'agit maintenant d'absorber étaient largement suffisant au regard des capacités du territoire (équipements) et d'une volonté de préserver les espaces agricoles et naturels restants ainsi que le cadre de vie.

La révision a donc choisi une scénario équilibré au regard de ses marges de manœuvre possibles.

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

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

348 à 368 des futures logements seront réalisés au sein du tissu urbain existant, soit plus de 60% des logements prévus. Les logements qui se réaliseront au sein de l'enveloppe urbaine actuelle sont identifiés avec un point rose dans le tableau ci-contre.

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

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

L'ajustement démographique au regard des différentes opérations

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

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

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

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

L'adéquation de l'offre en équipements

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

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

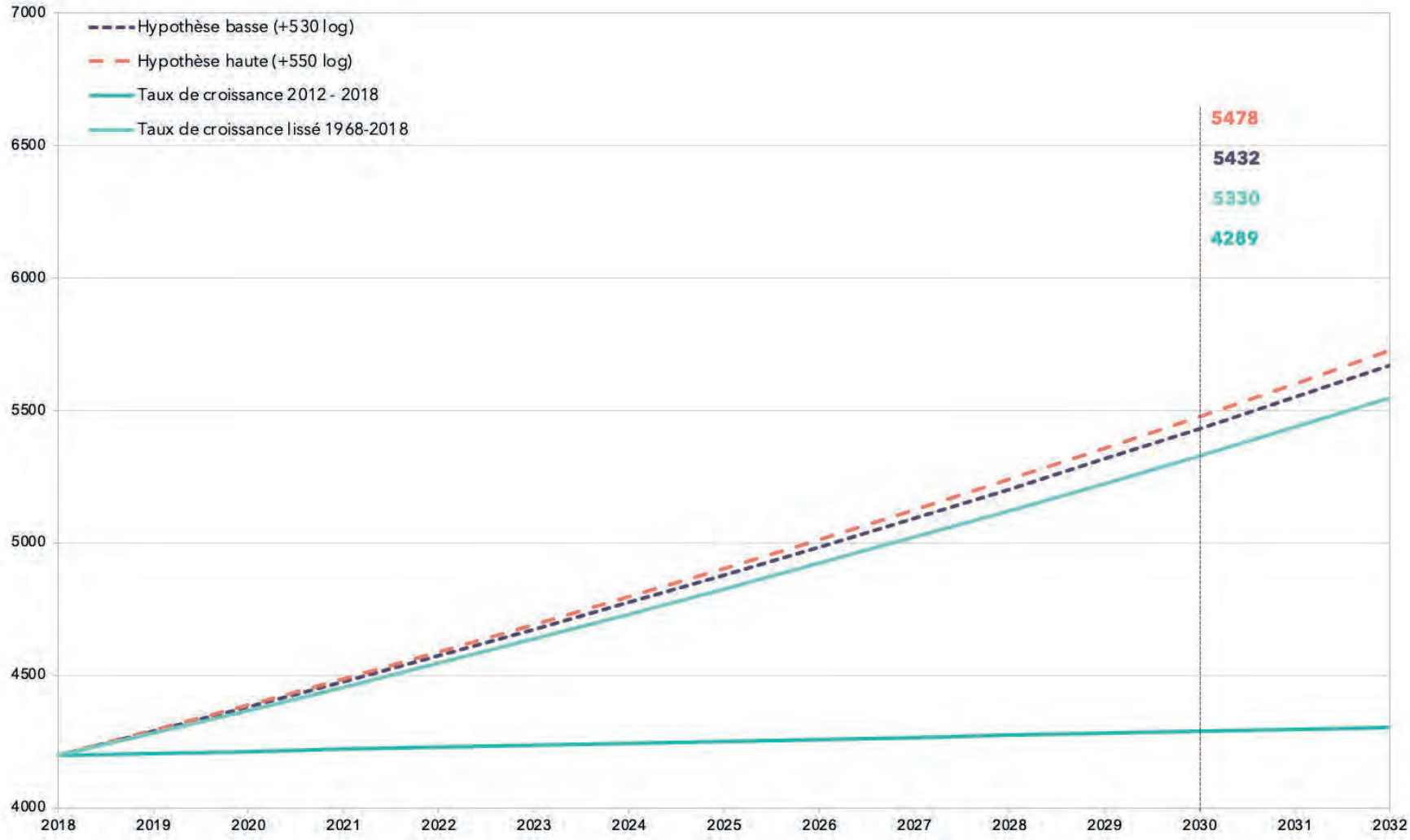
La croissance démographique projetée

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

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

Ce taux de croissance s'affiche comme bien supérieur à celui de la période 2012-2018. Cette période correspond à celle de la mise en place de l'ancien PLU. Dans l'attente de la validation de celui-ci (2017), plusieurs projets ont été mis en attente et préparés et sont sortis juste après l'approbation. C'est le cas par exemple du projet de la Fosse Hersent et de la nouvelle gendarmerie ou encore du projet du Clos des Bouviers. Les autres projets se situent dans des zones urbaines (le Colombier et la cour aux blés) et entrent donc dans le renouvellement naturel du tissu urbain.

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


Hypothèse basse (+530 log)
Hypothèse haute (+550 log)
Taux de croissance 2012 - 2018
Taux de croissance lissé 1968-2018
5478
5432
5330
4289
7000
6500
6000
5500
5000
4500
4000
2018
2019
2020
2021
2022
2023
2024
2025
2026
2027
2028
2029
2030
2031
2032

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

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

Les objectifs fixés par le PADD

DENSIFICATION DU TISSU URBAIN ACTUEL

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

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

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

Voir le détail pages suivantes.

LIMITATION DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE FUTURE

- *Limiter la consommation foncière, en extension, pour les prochaines années à des surface de l'ordre de :*
  - *5,8 ha à vocation résidentielle,*
  - *5,6 ha à vocation économique (dont 0,9 ha à vocation agro-économique).*

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

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

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

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

Les objectifs fixés par le SCOT

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

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

Mode de calcul du SCoT

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

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

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

Densité humaine 2030

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

(Pop 2030 + Emplois 2030*) / Surf espaces urbanisés 2013

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

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

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

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

** Source : INSEE, RGP 2013*

*** Source : Référentiel territorial du SDRIF*

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

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

Mode de calcul du SCoT

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

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

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

Densité des espaces d'habitat 2030

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

Nbr log 2030 / Surf espaces d'habitat 2013

2 326 / 49,2 = 47,3

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

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

Les capacités d'extension offertes

Le SCoT permet :

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

25 (PC)
+
8,6 (PNC)
= 33,6 ha

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

25 (PC)
+
8,6 - 0,2 (PNC)
= 33,4 ha

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

25 - 5 = 20 (PC)
+
8,4 - 0,7 = 7,7 (PNC)
= 27,7 ha restant

CONSOMMATION FONCIÈRE 2017 - 2021 SELON LES DISPOSITIONS DU SCOT

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

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

Le PLU prévoit, en extension, les projets suivants :

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

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

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

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

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

RÉPARTITION DES POTENTIELS D'EXTENSION OFFERTS PAR LE SCOT

Les objectifs fixés par le PLHi Roissy - Pays de France

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

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

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

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

EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD ET LES OAP

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

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

> *« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :*
>
> *1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*
>
> *2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*
>
> *Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*
>
> *Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27. [...] »*
>
> *Article L151-5 du Code de l'Urbanisme*

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

Le Code de l'Urbanisme précise :

> *« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.*
>
> *I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*
>
> *1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;*
>
> *2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*
>
> *3° (Abrogé) ;*
>
> *4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;*
>
> *5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*
>
> *6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;*
>
> *7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition. [...]»*
>
> *Article L151-7 du Code de l'Urbanisme*

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

Orientation 1 : Poursuivre le dynamisme communal

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

Enjeux issus du diagnostic

⇨ La préservation du patrimoine architectural et végétal et la conservation des structures paysagères de l'espace urbain,

⇨ L'encadrement des potentiels de densification au sein du tissu existant,

⇨ L'évolution des secteurs urbains situés au contact de la nouvelle centralité et notamment du secteur des marronniers/Porte des champs,

⇨ 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 capacité des équipements actuels à accueillir les populations à venir.

Objectifs du SCoT

⇨ [P40] [...] les documents d'urbanisme locaux et les projets d'aménagement mettent en oeuvre les principes suivants : renforcer la mixité fonctionnelle ; intégrer des espaces de respiration accessibles au public ; prendre en compte les formes architecturales et les caractéristiques paysagères du site dans lequel s'intègre le projet ; s'articuler avec une desserte en transports en commun adaptée ; accompagner les besoins en équipements et services des habitants et usagers.

⇨ [P64] Développer une offre de logements diversifiée pour : réaliser l'objectif de création de 1700 logements nouveaux par an, en moyenne, dont 391 logements locatifs sociaux, à l'échelle du territoire de Roissy Pays de France. [...] Répondre aux besoins de la population (familles, jeunes actifs, étudiants, personnes âgées, personnes à mobilité réduite…) en favorisant les parcours résidentiels ; accueillir les nouvelles populations, en cohérence avec le développement économique du territoire. Il convient de privilégier le développement résidentiel dans les quatre pôles de centralités et les communes associées, [...] Le PLH décline à la commune cet objectif. [...]

⇨ [P65] Favoriser la mixité sociale aux différentes échelles [...]

Stratégie portée par le PADD

⇨ Prendre en compte l'ensemble des projets en cours et les potentialités offertes par le tissu urbain.

⇨ Un potentiel de l'ordre de 530 à 550 logements supplémentaires d'ici 2030, soit un TCAM d'environ 2%.

⇨ Maintenir la diversité de l'offre de logements et la mixité sociale.

⇨ Répondre à une pluralité de parcours résidentiels.

⇨ Garder une cohérence entre les nouveaux projets et les tissu urbains dans lesquels ils s'insèrent.

⇨ Conserver les identités des différents quartiers de la commune.

Objectifs portés par les OAP

⇨ Permettre une nouvelle offre en logements diversifiée,

⇨ Optimiser la ressource foncière,

⇨ Proposer de nouvelles formes urbaines, plus denses et moins consommatrices de foncier,

⇨ Assurer des densités suffisantes mais néanmoins cohérentes avec le tissu urbain et les objectifs portés par le PADD.

Objectif 2 : Soutenir la desserte numérique du territoire

Enjeux issus du diagnostic

⇨ La capacité des équipements actuels à accueillir les populations à venir.

Objectifs du SCoT

⇨ [P72] Développer les infrastructures numériques dans le territoire, en favorisant en particulier le déploiement des réseaux de communications électroniques à très haut débit.

⇨ [P94] Développer les infrastructures numériques dans le territoire, en favorisant en particulier le déploiement des réseaux de communications électroniques à très haut débit.

Stratégie portée par le PADD

⇨ Soutenir la bonne desserte numérique du territoire et favorise les conditions de développement et d'accès à ces technologies.

Objectifs portés par les OAP

⇨ S'inscrire dans la continuité du tissu existant pour assurer une bonne desserte par les réseaux.

Orientation 1 : Poursuivre le dynamisme communal

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

Enjeux issus du diagnostic

⇨ Une fonction de pôle d'emplois à conforter,

⇨ L'accessibilité des sites économiques par des modes de déplacement alternatifs à la voiture pour les résidants,

⇨ La préservation et le dynamisme des commerces de proximité,

⇨ Un modèle agricole à réinventer.

Objectifs du SCoT

⇨ [P93] Dans les documents d'urbanisme locaux, des orientations portant sur la qualité architecturale et environnementale, l'intégration paysagère et le maintien de la biodiversité dans les nouveaux sites d'activités économiques et les sites en renouvellement doivent être proposées.

⇨ [P95] Dans les zones d'activités, dans le cadre de leur création, comme de leur renouvellement :

- ⇨ limiter l'imperméabilisation des sols, et le cas échéant, favoriser la désimperméabilisation en maintenant une proportion de pleine terre et en développant la végétalisation ;
- ⇨ préserver les espaces verts et de respiration existants, en créer de nouveaux ;
- ⇨ intégrer une gestion alternative des eaux pluviales aux aménagements réalisés (ex : toiture végétale, dispositifs de récupération des eaux pluviales) en favorisant leur insertion paysagère et leur intérêt écologique ;
- ⇨ développer une gestion durable des déchets et favoriser l'économie circulaire ;
- ⇨ favoriser les aires de stationnement mutualisées lorsque la diversité des fonctions le permet.

⇨ [P103] Intensifier et conforter l'offre de bureaux [...]

⇨ [P105] En cohérence avec les orientations du PADD et notamment sa carte « Affirmer la compétitivité et l'attractivité du territoire », maintenir les plateformes logistiques existantes et l'accessibilité multimodale de celles qui en sont pourvues.

Stratégie portée par le PADD

⇨ Assurer la pérennité des entreprises implantées et accompagner leurs évolutions.

⇨ Accueillir de nouvelles activités, diversifiées, de plus petites tailles et vectrices d'emplois.

Objectifs portés par les OAP

⇨ Accompagner l'accueil des futurs espaces d'activités en assurant leur desserte et leur insertion paysagère.

Orientation 1 : Poursuivre le dynamisme communal

Objectif 4 : Répondre aux besoins quotidiens des habitants

Enjeux issus du diagnostic

⇨ La capacité des équipements actuels à accueillir les populations à venir.

Objectifs du SCoT

⇨ [P70] L'offre d'équipements et de services proposée (soins médicaux, équipements sportifs et culturels, espaces verts, commerces de proximité,…) doit permettre de répondre aux besoins tant des habitants, que des non-résidents. [...]

⇨ [P78] Créer des espaces verts et espaces de loisirs, dont ceux d'intérêt régional représentés sur la carte « Trame verte et bleue».

⇨ [P108] Renforcer et diversifier l'offre commerciale de rang local. Pour maintenir la vitalité des cœurs de ville, affirmer la vocation non commerciale des secteurs situés en dehors des polarités urbaines constituées, il convient : dans les bourgs et villages, maintenir, sinon développer, une offre commerciale de proximité ; dans les programmes de logements et les zones d'emploi, intégrer une offre commerciale de proximité.

Stratégie portée par le PADD

⇨ Soutenir le projet de la Cour aux Blés et accompagner sa réalisation ainsi que le transfert de ses commerces et services dans cet espace plus adapté et plus attractif.

⇨ Accueillir de nouvelles unités et diversifier l'offre existante.

⇨ Poursuivre l'amélioration et le développement de son offre en équipements, en particulier de sports et de loisirs à destination des jeunes.

⇨ Offrir une réponse de proximité aux besoins des habitants et maintenir une dynamique villageoise tout en favorisant les déplacements courts et l'utilisation des modes doux .

Objectifs portés par les OAP

⇨ Accompagner la réalisation du projet de la Cour aux Blés, son insertion dans l'environnement actuel et le développement d'espaces commerciaux attractifs.

⇨ Assurer le développement de la trame de circulations douces et le lien entre les différents espaces du village en particulier entre les logements et les commerces, services et équipements.

⇨ Développer l'offre en espace de loisirs, de rencontres et de convivialité.

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

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

Enjeux issus du diagnostic

⇨ La préservation de l'identité paysagère,

⇨ La préservation de la trame verte et en particulier de la trame verte urbaine.

⇨ L'évolution des secteurs urbains situés au contact de la nouvelle centralité et notamment du secteur des marronniers/Porte des champs,

⇨ La préservation du patrimoine architectural et végétal et la conservation des structures paysagères de l'espace urbain,

⇨ L'encadrement des potentiels de densification au sein du tissu existant.

Objectifs du SCoT

⇨ [P73] Préserver et valoriser les paysages et le patrimoine (historique, architectural, vernaculaire).

⇨ [P74] Améliorer l'insertion paysagère des grands projets (ex : zones d'activités, infrastructures) et des sites d'accueil des grands services (notamment les ISDI). Les espaces voués à la gestion des eaux pluviales de type bassin de rétention doivent faire l'objet d'une valorisation paysagère et écologique.

⇨ [P76] Les projets d'aménagements préservent les vues lointaines sur les paysages, sites et monuments remarquables.

⇨ [P83] Dans les projets d'aménagement, en renouvellement comme en extension, et lors de la reconversion des friches pour l'accueil de constructions, maintenir des espaces de pleine terre par une construction économe de l'espace.

⇨ [P84] Renforcer la place du végétal dans tout projet d'aménagement ou de construction, notamment réalisé en renouvellement urbain.

⇨ [P85] A l'occasion des opérations d'aménagement ou de construction, renforcer la qualité paysagère, architecturale et urbaine des zones, en luttant notamment contre l'uniformité des formes urbaines.

Stratégie portée par le PADD

⇨ Conserver et mettre en valeur les patrimoines bâtis et végétales afin d'affirmer une identité et de maintenir la qualité du cadre de vie.

⇨ Travailler à retrouver et à révéler certaines empreintes du passé qui tendent à être effacées par le développement urbain contemporain (murs en pierres maçonnés caractères de certaines bâtisses...)

⇨ Sauvegarder les caractères différentiels des tissus urbains de la commune.

⇨ Maintenir les micro-identités de chacun des quartiers.

⇨ Conserver l'harmonie du village.

Objectifs portés par les OAP

⇨ Assurer le maintien des caractères des tissus bâti,

⇨ Proposer des projets qui sont cohérents avec les tissu urbains dans lesquels ils s'insèrent (densité, organisation...)

⇨ Valoriser et/ou conserver les éléments patrimoniaux.

Objectif 2 : Poursuivre la valorisation du cœur de village

Enjeux issus du diagnostic

⇨ Le réaménagement et la valorisation d'une identité de la Grande Rue et en particulier de la place des Tilleuls.

Objectifs du SCoT

⇨ [P66] Maintenir et valoriser le parc de logements existant [...] identifier le parc de logements dégradé ou en perte d'attractivité à améliorer, voire à rénover, qu'il s'agisse de logements locatifs sociaux ou d'habitat privé. [...] contribuer à la politique de lutte contre l'habitat indigne ; améliorer la performance énergétique des bâtiments en tenant compte des formes architecturales et paysagères ; renforcer l'isolation phonique des bâtiments dans les zones exposées au bruit des infrastructures routières ou aéroportuaires.

Stratégie portée par le PADD

⇨ Engager la réflexion pour le réaménagement de la Grande Rue : réorganisation du stationnement, traitement des trottoirs, parcours cycles, végétalisation des abords...

⇨ Réaménager la place des Tilleuls pour qu'elle retrouve une identité et participe au cadre de vie des riverains.

⇨ Identifier les cellules commerciales vacantes qui pourraient changer de destination

⇨ Soutenir et accompagner tous les projets de réhabilitation et de rénovation des façades de ce linéaire.

Objectifs portés par les OAP

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

Objectif 3 : Préserver la structure paysagère et écologique du territoire

Enjeux issus du diagnostic

⇨ La préservation de l'identité paysagère,

⇨ La préservation des continuités écologiques, le maintien de ces espaces, leur fonction et leur développement,

⇨ Une attention aux traitements des franges paysagères à poursuivre,

⇨ La conservation et la poursuite de la qualité des entrées de ville,

⇨ La préservation de la trame verte et en particulier de la trame verte urbaine.

⇨ Le maintien et à la création d'ouvertures visuelles vers le paysage rural.

Objectifs du SCoT

⇨ [P1] Préserver les réservoirs de biodiversité, maintenir et remettre en état les continuités écologiques, en créer de nouvelles, dont celles identifiées sur la carte « Trame verte et bleue » [...]

⇨ [P2] Protéger les bois et forêts, dont ceux représentés sur la carte « Trame verte et bleue », [...]

⇨ [P3] Identifier dans les documents d'urbanisme locaux les autres espaces et linéaires boisés à protéger,

⇨ [P5] Préserver les corridors naturels en milieu urbain reliant les parcs, bois et forêts ; le cas échéant, recréer ces corridors. Valoriser ces espaces de façon à les laisser/rendre accessibles au public (promenades, chemins cyclables...) chaque fois que cela est possible.

⇨ [P76] Les projets d'aménagements préservent les vues lointaines sur les paysages, sites et monuments remarquables.

Stratégie portée par le PADD

⇨ Assurer la préservation des paysages et des parcours écologiques du territoire (zones cultivées, boisements, garennes, haies, jardins...)

⇨ Porter une attention particulière à la qualité des franges urbaines et des entrées de ville.

⇨ Etre vigilant aux dispositions paysagères qui accompagnent les projets urbains afin d'assurer la qualité des franges urbaines et du paysage.

⇨ Etre attentif aux projets situés en entrée de ville Est pour maintenir sa qualité et la perspective sur l'église.

Objectifs portés par les OAP

⇨ Maintenir et développer la trame verte en milieu urbain,

⇨ Assurer le traitement des franges urbaines,

⇨ Accompagner la prise en compte et la valorisation du paysage.

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

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

Enjeux issus du diagnostic

⇨ Des activités et des infrastructures à maintenir en retrait des habitations et équipements,

⇨ La limitation de l'imperméabilisation des sols pour éviter le développement des risques de ruissellement,

⇨ L'utilisation rationnelle des équipements et des ressources,

⇨ La limitation de l'exposition des personnes aux nuisances, notamment sonores.

Objectifs du SCoT

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

⇨ [P33] Intégrer une gestion alternative des eaux pluviales pour les petites pluies dans les projets d'aménagement et de renouvellement.

⇨ [P34] Identifier dans les documents d'urbanisme les risques de mouvement de terrain (notamment les carrières souterraines abandonnées), [...]

⇨ [P35] A proximité des habitations et des zones d'emplois, limiter l'implantation de nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à celles dont l'exploitation est compatible avec cette occupation environnante, tant au regard des risques que des nuisances induites pour les populations. [...]

⇨ [P86] Limiter l'implantation des habitations et des établissements recevant des populations sensibles (personnes âgées, enfants…) aux abords des grands axes routiers et autoroutiers et des plateformes aéroportuaires, [...]

⇨ [P87] Éviter l'implantation de nouvelles installations émettrices de polluants atmosphériques dans les zones urbaines denses ou/et concernées par des flux routiers importants.

⇨ [P88] Aménager les abords des infrastructures de transports, en particulier des axes routiers fréquentés, de façon à atténuer les nuisances (bruit, pollutions atmosphérique et visuelle) induites par leur présence. A cette occasion, une meilleure insertion paysagère de ces infrastructures est recherchée.

⇨ [P89] Favoriser l'implantation ou le maintien des activités, notamment tertiaires, le long des infrastructures de transport, pour faire écran aux nuisances induites par la présence de ces dernières.

Stratégie portée par le PADD

⇨ Limiter, voire interdire, l'urbanisation dans les zones soumises aux risques de mouvements de terrains

⇨ Éviter l'urbanisation aux abords des voies qui supportent un trafic de poids lourds pouvant transporter des marchandises dangereuses,

⇨ Respecter les dispositions du PPRt de NCS Pyrotechnie et Technologies, classé SEVESO.

⇨ Limiter l'exposition aux nuisances sonores, liées à l'aéroport et à l'autoroute A1.

⇨ Terminer le mur anti-bruit.

Objectifs portés par les OAP

⇨ Limiter l'urbanisation aux abords des secteurs à risque.

Orientation 3 : Adapter le territoire aux évolutions actuelles et futures

Objectif 1 : Œuvrer à une nouvelle agriculture

Enjeux issus du diagnostic

⇨ Une fonction de pôle d'emplois à conforter,

⇨ Un modèle agricole à réinventer.

Objectifs du SCoT

⇨ [P14] Préserver les espaces agricoles représentés sur la carte « Protection des espaces agricoles » et leur fonctionnalité. [...]

⇨ [P15] Éviter la fragmentation des espaces agricoles par les nouveaux projets, dont ceux d'infrastructures.

⇨ [P18] Favoriser les transitions entre l'urbain et le rural, en identifiant et en préservant des espaces pour le développement d'une agriculture respectueuse de l'environnement, compatible avec la proximité de logements (ex : maraîchage, vergers, agriculture biologique ou raisonnée).

⇨ [P19] Identifier et promouvoir le potentiel de sites permettant le développement des circuits-courts (agriculture urbaine, valorisation des productions, points de vente, activités connexes, etc.).

Stratégie portée par le PADD

⇨ Favoriser le développement d'une agriculture périurbaine, plus adaptée aux petites surfaces (maraîchage, vignes, fleurs...) et répondant également aux attentes actuelles des consommateurs : produits locaux et circuits-courts, connaissance des producteurs, cueillettes individuelles...

⇨ Accueillir des activités agro-économiques innovantes tournées vers le «mieux consommer» et «mieux manger» .

Objectifs portés par les OAP

⇨ Accompagner l'accueil des nouvelles activités, leur insertion dans le paysage et la création de liens avec le tissu existant.

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

Enjeux issus du diagnostic

⇨ 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,

Objectifs du SCoT

Stratégie portée par le PADD

⇨ Veiller à ce que les projets urbains futurs portent une attention particulière aux coutures urbaines avec l'existant.

⇨ Ne pas créer d'enclaves ou de projets déconnectés du tissu urbain actuel.

Objectifs portés par les OAP

⇨ Assurer les coutures urbaines avec le tissu existant,

⇨ Créer des liens entre les quartiers, entre existant et futur,

⇨ Limiter les phénomènes d'enclaves,

⇨ Assurer l'ouverture vers le village.

Orientation 3 : Adapter le territoire aux évolutions actuelles et futures

Objectif 3 : Poursuivre les réflexions sur la mobilité

Enjeux issus du diagnostic

⇨ Un réseau de cheminements piétons à conserver et à étendre,

⇨ Le délestage de l'itinéraire Ouest (rue de la gare/rue du Houx).

Objectifs du SCoT

⇨ [P55] Développer un réseau cyclable à l'échelle du territoire : Compléter et valoriser le réseau cyclable existant et articuler ce réseau avec les autres mobilités. Ce maillage cyclable est prioritairement renforcé localement autour des pôles de gares existants et en projet, afin de favoriser le rabattement en modes actifs.

⇨ [P56] Les documents d'urbanisme locaux prévoient des emplacements réservés au stationnement des vélos dans les espaces publics et à proximité des gares.

⇨ [P57] Améliorer la marchabilité du territoire dans une logique de sécurisation des parcours quotidiens et de loisirs.

⇨ [P61] Lorsque la création de parcs de stationnement est nécessaire, veiller à ce que ces derniers soient économes en espaces, à limiter l'imperméabilisation des sols et à gérer de façon alternative les eaux pluviales. En ce sens, privilégier notamment la réalisation de parcs de stationnement intégrés au bâtiment ou à un ensemble immobilier et la création d'aires de stationnement mutualisées (dans les zones d'activité, les nouveaux quartiers urbains, les pôles commerciaux, les quartiers de gare…). Y permettre le rechargement de véhicules électriques. Améliorer l'insertion paysagère des parcs de stationnement existants et développer leur végétalisation.

⇨ [P79] Développer l'accessibilité des espaces verts et espaces de loisirs en déployant un réseau dédié aux modes actifs adapté.

Stratégie portée par le PADD

⇨ Engager une réflexion pour rechercher des itinéraires alternatifs et éventuellement envisager la création d'une nouvelle voie pour désengorger la RD922.

⇨ Développer des alternatives à la voiture et favoriser les modes de déplacements actifs pour les déplacements intra-communaux mais aussi vers la gare et les territoires proches.

⇨ Préserver et développer des itinéraires piétons et cycles, avec la création notamment de voies vélos adaptées et sécurisées.

⇨ Assurer les liens avec le tissu urbain existant par des modes de déplacements actifs qui devront être privilégiés et encouragés.

Objectifs portés par les OAP

⇨ Prévoir les itinéraires vélos et piétons à développer et assurer les liens avec les itinéraires existants,

⇨ Assurer la réalisation d'itinéraires dédiés dans les futures opérations et leurs accroches avec l'existant,

⇨ Favoriser les itinéraires vers les polarités communales (équipements, commerces, gare...)

Orientation 3 : Adapter le territoire aux évolutions actuelles et futures

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

Enjeux issus du diagnostic

⇨ La limitation de l'imperméabilisation des sols pour éviter le développement des risques de ruissellement,

⇨ L'utilisation rationnelle des équipements et des ressources.

Objectifs du SCoT

⇨ [P23] Intégrer ou moderniser, dans les projets d'aménagement et de construction réalisés en extension, comme en renouvellement, des dispositifs permettant une gestion vertueuse de la ressource en eau, notamment par la récupération et la réutilisation des eaux pluviales et la conception d'espaces verts autonomes en eau. La mise en oeuvre de cette prescription contribue, par ailleurs, à la prévention des risques d'inondation.

⇨ [P28] [...] L'amélioration de la performance énergétique du bâti est recherchée dans le cadre des projets d'aménagement ou de construction dans les tissus urbains existants, dans l'immobilier d'entreprise ou l'habitat, comme pour les équipements publics (ex : formes urbaines économes en énergie, isolation des bâtiments, recours aux matériaux recyclables, biosourcés et/ou d'origine recyclée…).

⇨ [P66] Maintenir et valoriser le parc de logements existant. A cette fin, identifier le parc de logements dégradé ou en perte d'attractivité à améliorer, voire à rénover, qu'il s'agisse de logements locatifs sociaux ou d'habitat privé. Cette amélioration du parc de logements répond aux exigences suivantes :

- ⇨ contribuer à la politique de lutte contre l'habitat indigne ;
- ⇨ améliorer la performance énergétique des bâtiments en tenant compte des formes architecturales et paysagères ;
- ⇨ renforcer l'isolation phonique des bâtiments dans les zones exposées au bruit des infrastructures routières ou aéroportuaires.

Stratégie portée par le PADD

⇨ Inciter à la réduction de la consommation énergétique consacrée aux usages domestiques.

⇨ Encourager les déplacements non polluants.

⇨ Développer une agriculture périurbaine favorisant les circuits courts.

Objectifs portés par les OAP

⇨ Développer la trame de circulations actives,

⇨ Faciliter l'accès aux équipements par la création de cheminements actifs,

⇨ Rechercher des formes urbaines plus denses, plus économes en énergies,

⇨ Prévoir des implantations de bâtiments favorisant une orientation optimale,

⇨ Développer un réseau d'hydraulique douce (eaux pluviales) qui participera à l'aménagement et à la qualité paysagère des sites.

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

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

B. Justification du dispositif réglementaire

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

Orientation 1 : Poursuivre le dynamisme communal

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

Stratégie portée par le PADD

⇨ Prendre en compte l'ensemble des projets en cours et les potentialités offertes par le tissu urbain.

⇨ Un potentiel de l'ordre de 530 à 550 logements supplémentaires d'ici 2030, soit un TCAM d'environ 2%.

⇨ Maintenir la diversité de l'offre de logements et la mixité sociale.

⇨ Répondre à une pluralité de parcours résidentiels.

⇨ Garder une cohérence entre les nouveaux projets et les tissu urbains dans lesquels ils s'insèrent.

⇨ Conserver les identités des différents quartiers de la commune.

Moyens réglementaires mis en œuvre

⇨ Mise en place d'une stratégie foncière et d'une optimisation du tissu urbain existant afin de minimiser les besoins en extension.

⇨ Plusieurs sites au sein des zones urbaines, identifiés comme prioritaires et à fort enjeu dans la stratégie foncière, sont soumis à OAP, lesquelles portent des exigences de densité, de nombre de logements à réaliser, d'optimisation du foncier, de typologie et de formes urbaines…

⇨ En complément des potentiels identifiés au sein du tissu urbain existant, le PLU définit des zones à urbaniser (AU) pour assurer la réalisation des objectifs de logements.

⇨ Ces zones sont couvertes par des OAP afin d'optimiser et d'organiser l'évolution du tissu urbain, d'assurer des typologies et formes urbaines diversifiées, d'accompagner l'intégration des futures constructions, mais aussi pour que soit proposé des espaces publics (espaces verts, zone de rencontre, stationnement…) Elles portent également des prescriptions en termes de densité et de nombre de logements à réaliser.

⇨ Ces zones ont été définies en renforcement immédiat de l'enveloppe urbaine existante.

⇨ Le règlement impose dans les zones UA, UC et AU des objectifs de mixité sociale (un pourcentage minimum et un pourcentage maximum) afin d'assurer le maintien et le renforcement de la diversité actuelle de l'offre de logements,

⇨ Le PLU prévoit des zones spécifiques propres à chaque type de tissus bâtis (UA, UB, UC, UF...) et un règlement adapté afin de maintenir les caractères différentiels des tissus. En particulier, la révision a permis de réajuster les règles de prospect et de hauteur de chacune des zones.

⇨ Les OAP veillent à proposer des projets en cohérence avec les tissus urbains dans lesquels elles s'inscrivent ou ceux présents à proximité afin d'assurer leur insertion future.

Objectif 2 : Soutenir la desserte numérique du territoire

Stratégie portée par le PADD

⇨ Soutenir la bonne desserte numérique du territoire et favorise les conditions de développement et d'accès à ces technologies.

Moyens réglementaires mis en œuvre

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

Orientation 1 : Poursuivre le dynamisme communal

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

Stratégie portée par le PADD

⇨ Assurer la pérennité des entreprises implantées et accompagner leurs évolutions.

⇨ Accueillir de nouvelles activités, diversifiées, de plus petites tailles et vectrices d'emplois.

Moyens réglementaires mis en œuvre

⇨ Les zones d'activités sont confortées par un classement spécifique, UX, qui offre les conditions de maintien et de développement des entreprises existantes et qui permet également l'accueil de nouveaux établissements.

⇨ Le règlement des zones urbaines – UA, UB, UC - autorise les constructions à vocation d'activités (commerce, bureau, artisanat, hôtel… selon les zones), compatibles avec un environnement principalement résidentiel, dans une logique de mixité fonctionnelle et de développement du commerce et des services de proximité.

⇨ Afin de préserver la diversité commerciale, certains linéaires ont été repérés et préservés au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme. Dans ces secteurs, le changement de destination des RDC commerciaux est interdit.

⇨ La zone UX admet une diversité d'activités.

⇨ Le développement économique est prévu par le biais d'une zone 1AUx à vocation mixte. Cependant, elle n'autorise pas les activités de type entrepôts, la commune possédant déjà un parc logistique, et souhaitant désormais accueillir des unités de plus petites tailles et vectrices d'emplois.

⇨ L'activité agricole est valorisée par un classement en zone A (agricole) et en secteur Ace (Agricole de corridor écologique) qui reconnaît la valeur agronomique des terres tout en préservant les sensibilités écologiques.

⇨ La zone A permet l'évolution des exploitations actuelles voire l'accueil de nouvelles unités, aussi bien pour les activités de cultures traditionnelles que pour les activités commerciales en lien avec l'activité (circuit-courts)

⇨ Le secteur 2AU vise à développer une zone d'activités agro-économique en lien avec la valorisation de l'agriculture périurbaine et l'agroalimentaire innovant par exemple.

Objectif 4 : Répondre aux besoins quotidiens des habitants

Stratégie portée par le PADD

⇨ Soutenir le projet de la Cour aux Blés et accompagner sa réalisation ainsi que le transfert de ses commerces et services dans cet espace plus adapté et plus attractif.

⇨ Accueillir de nouvelles unités et diversifier l'offre existante.

⇨ Poursuivre l'amélioration et le développement de son offre en équipements, en particulier de sports et de loisirs à destination des jeunes.

⇨ Offrir une réponse de proximité aux besoins des habitants et maintenir une dynamique villageoise tout en favorisant les déplacements courts et l'utilisation des modes doux .

Moyens réglementaires mis en œuvre

⇨ Le règlement des zones urbaines – UA, UB, UC - autorise les constructions à vocation d'activités (commerce, bureau, artisanat, hôtel… selon les zones), compatibles avec un environnement principalement résidentiel, dans une logique de mixité fonctionnelle et de développement du commerce et des services de proximité.

⇨ L'OAP de la Cour aux Blés vise à accompagner le développement d'un nouvel espace de commerces en cœur de bourg.

⇨ Afin de préserver la diversité commerciale, certains linéaires ont été repérés et préservés au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme. Dans ces secteurs, le changement de destination des RDC commerciaux est interdit.

⇨ Les zones d'équipements sont inscrites dans une zone spécifique, UF et disposent d'un règlement adapté à leurs besoins.

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

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

Stratégie portée par le PADD

⇨ Conserver et mettre en valeur les patrimoines bâtis et végétales afin d'affirmer une identité et de maintenir la qualité du cadre de vie.

⇨ Travailler à retrouver et à révéler certaines empreintes du passé qui tendent à être effacées par le développement urbain contemporain (murs en pierres maçonnés caractères de certaines bâtisses...)

⇨ Sauvegarder les caractères différentiels des tissus urbains de la commune.

⇨ Maintenir les micro-identités de chacun des quartiers.

⇨ Conserver l'harmonie du village.

Moyens réglementaires mis en œuvre

⇨ Le PLU prévoit des zones spécifiques propres à chaque type de tissus bâtis (UA, UB, UC, UF...) et un règlement adapté afin de maintenir les caractères différentiels des tissus. En particulier, la révision a permis de réajuster les règles de prospect et de hauteur de chacune des zones.

⇨ Les OAP veillent à proposer des projets en cohérence avec les tissus urbains dans lesquels elles s'inscrivent ou ceux présents à proximité afin d'assurer leur insertion future.

⇨ Le dispositif réglementaire veille à préserver, au titre des article L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme les éléments du patrimoine bâti et du patrimoine végétal : bâtiments, ensemble de bâtiments, haies, arbres isolés, jardins, murs de clôture, cône de vue... Ces éléments font l'objet d'une annexe spécifique (pièce 5bis) et de mesures de protections particulières adaptées à chaque type d'élément.

⇨ Les articles relatifs aux caractéristiques architecturales et paysagères des constructions et aux clôtures ont été renforcés afin de veiller à l'insertion des constructions dans l'environnement bâti existant de chacune des zones et de préserver les caractères urbains de la commune. Un cahier de recommandations architecturales et paysagères réalisé par le PNR a été disposé en annexe du règlement.

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

⇨ Pour assurer le maintien d'une cohérence avec le site et la préservation des caractères identitaires, les OAP formulent des prescriptions en matière de conservation et de mise en valeur du patrimoine local.

Objectif 2 : Poursuivre la valorisation du cœur de village

Stratégie portée par le PADD

⇨ Engager la réflexion pour le réaménagement de la Grande Rue : réorganisation du stationnement, traitement des trottoirs, parcours cycles, végétalisation des abords...

⇨ Réaménager la place des Tilleuls pour qu'elle retrouve une identité et participe au cadre de vie des riverains.

⇨ Identifier les cellules commerciales vacantes qui pourraient changer de destination.

⇨ Soutenir et accompagner tous les projets de réhabilitation et de rénovation des façades de ce linéaire.

Moyens réglementaires mis en œuvre

⇨ Un emplacement réservé a été inscrit sur une partie de la place des Tilleuls n'appartenant pas à la commune afin d'assurer un aménagement et une mise en valeur globale.

⇨ Afin de préserver la diversité commerciale, certains linéaires ont été repérés et préservés au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme. Dans ces secteurs, le changement de destination des RDC commerciaux est interdit. Pour les autres, un changement de destination est permis voire encourager afin de retrouver une armature commerciale cohérente et de revaloriser ces anciennes cellules en les intégrant dans le paysage bâti résidentiel.

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

Objectif 3 : Préserver la structure paysagère et écologique du territoire

Stratégie portée par le PADD

⇨ Assurer la préservation des paysages et des parcours écologiques du territoire (zones cultivées, boisements, garennes, haies, jardins...)

⇨ Porter une attention particulière à la qualité des franges urbaines et des entrées de ville.

⇨ Etre vigilant aux dispositions paysagères qui accompagnent les projets urbains afin d'assurer la qualité des franges urbaines et du paysage.

⇨ Etre attentif aux projets situés en entrée de ville Est pour maintenir sa qualité et la perspective sur l'église.

Moyens réglementaires mis en œuvre

⇨ Les espaces forestiers sont préservés par un classement en zone N qui ne permet que les activités qui sont liées à son exploitation ou son entretien. Ils sont également, pour certains, préservés par un classement en Espace Boisé Classé afin d'assurer leur pérennité, en particulier les garennes qui jalonnent l'espace agricole et qui servent de refuges au sein des corridors écologiques.

⇨ Les corridors écologiques repérés sont protégés par un classement en zone N, complété par un secteur Ace quand ils traversent une zone agricole. Ce classement permet de reconnaitre la valeur agronomique des terres mais ne permet pas la construction de nouvelles exploitations. Les constructions d'intérêt général ou liées aux services publics sont autorisées à condition d'être compatibles avec les sensibilités écologiques et paysagères du secteur. Le classement Ace permet une continuité du classement des corridors avec la commune voisine de La Chapelle-en-Serval.

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

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

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

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

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

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

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

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

Stratégie portée par le PADD

⇨ Limiter, voire interdire, l'urbanisation dans les zones soumises aux risques de mouvements de terrains

⇨ Éviter l'urbanisation aux abords des voies qui supportent un trafic de poids lourds pouvant transporter des marchandises dangereuses,

⇨ Respecter les dispositions du PPRt de NCS Pyrotechnie et Technologies, classé SEVESO.

⇨ Limiter l'exposition aux nuisances sonores, liées à l'aéroport et à l'autoroute A1.

⇨ Terminer le mur anti-bruit.

Moyens réglementaires mis en œuvre

⇨ Le règlement a mis en place des dispositions particulières pour les secteurs soumis aux risques de mouvement de terrain.

⇨ Aucune nouvelle zone à vocation résidentielle n'est prévue à proximité de l'autoroute A1 ou à proximité des zones de risque du PPRt.

Orientation 3 : Adapter le territoire aux évolutions actuelles et futures

Objectif 1 : Œuvrer à une nouvelle agriculture

Stratégie portée par le PADD

⇨ Favoriser le développement d'une agriculture périurbaine, plus adaptée aux petites surfaces (maraîchage, vignes, fleurs...) et répondant également aux attentes actuelles des consommateurs : produits locaux et circuits-courts, connaissance des producteurs, cueillettes individuelles...

⇨ Accueillir des activités agro-économiques innovantes tournées vers le «mieux consommer» et «mieux manger» .

Moyens réglementaires mis en œuvre

⇨ La zone A permet l'évolution des exploitations actuelles voire l'accueil de nouvelles unités, aussi bien pour les activités de cultures traditionnelles que pour les activités commerciales en lien avec l'activité (circuit-courts)

⇨ Le secteur 2AU vise à développer une zone d'activités agro-économique en lien avec la valorisation de l'agriculture périurbaine et l'agroalimentaire innovant par exemple.

⇨ Le PLU protège et développe les zones de jardins familiaux (Nj) qui répondent aussi à une volonté de développer l'agriculture locale.

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

Stratégie portée par le PADD

⇨ Veiller à ce que les projets urbains futurs portent une attention particulière aux coutures urbaines avec l'existant.

⇨ Ne pas créer d'enclaves ou de projets déconnectés du tissu urbain actuel.

Moyens réglementaires mis en œuvre

⇨ Les OAP ont cherché à maintenir des formes urbaines cohérentes avec le tissu existant et favorisent ainsi l'insertion des futures constructions. Elles intègrent des prescriptions en matière de réalisation d'espaces publics, notamment d'espaces de rencontre et de convivialité. Elles prévoient également la réalisation de cheminements doux qui se connecteront à ceux existant lorsque cela est possible.

⇨ Le choix des zones à urbaniser s'est porté sur des secteurs en renforcement immédiat de l'enveloppe urbaine existante.

⇨ La création de la zone 1AU1 vise à créer un lien entre le projet de la Fosse Hersent et le reste du village afin de ne pas créer d'enclaves. L'OAP sur ce secteur veille à développer les liens entre les deux secteurs.

⇨ A travers les OAP, le PLU organise l'évolution du tissu urbain et assure les coutures urbaines avec l'existant afin d'intégrer les futurs projets dans le fonctionnement du village.

Orientation 3 : Adapter le territoire aux évolutions actuelles et futures

Objectif 3 : Poursuivre les réflexions sur la mobilité

Stratégie portée par le PADD

⇨ Engager une réflexion pour rechercher des itinéraires alternatifs et éventuellement envisager la création d'une nouvelle voie pour désengorger la RD922.

⇨ Développer des alternatives à la voiture et favoriser les modes de déplacements actifs pour les déplacements intra-communaux mais aussi vers la gare et les territoires proches.

⇨ Préserver et développer des itinéraires piétons et cycles, avec la création notamment de voies vélos adaptées et sécurisées.

⇨ Assurer les liens avec le tissu urbain existant par des modes de déplacements actifs qui devront être privilégiés et encouragés.

Moyens réglementaires mis en œuvre

⇨ Les OAP préconisent la création de cheminements doux et cherchent à minimiser la place de la voiture.

⇨ Les OAP et le règlement prévoient le renforcement de l'offre de stationnement en inscrivant des obligations en matière de stationnement sur les parcelles privatives à mais aussi sur l'espace public dans le cadre d'opérations d'ensemble notamment pour le stationnement des véhicules visiteurs afin de mieux partager l'espace public.

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

⇨ Le règlement impose la végétalisation ainsi que l'utilisation de matériaux perméables pour la réalisation des aires de stationnement en surface (aire de plus de 6 place).

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

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

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

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

Stratégie portée par le PADD

⇨ Inciter à la réduction de la consommation énergétique consacrée aux usages domestiques.

⇨ Encourager les déplacements non polluants.

⇨ Développer une agriculture périurbaine favorisant les circuits courts.

Moyens réglementaires mis en œuvre

⇨ Les OAP inscrivent des recommandations afin de favoriser des implantations favorisant des façades au Sud. Elles proposent aussi d'accoler les bâtiments pour limiter les déperditions énergétiques et assurer une densité plus importante. Le règlement facilite d'ailleurs les implantations en limites séparatives afin de permettre d'accoler les bâtiments.

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

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

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

⇨ La création de la zone 1AU1 vise à créer un lien entre le projet de la Fosse Hersent et le reste du village afin de ne pas créer d'enclaves et de raccourcir les itinéraires vers le bourg.

⇨ Le règlement des zones U et AU formule des prescriptions et recommandations qui doivent permettre des projets plus économes en énergie et ayant un impact environnemental limité.

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

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

JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS AU REGARD DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Air & Energie

Enjeux communaux

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

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

Niv. d'enjeu sur la commune	++
Marge d'action du PLU	+

Choix retenus par le plan et éventuelles solutions alternatives envisagées

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

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

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

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

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

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

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

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

Transport

Enjeux communaux

⇨ Développer des alternatives aux moyens de transports individuels, et motorisés, en particulier pour les courts trajets au sein de l'espace urbain.

⇨ Encourager les modes de déplacement doux au sein du village afin d'accompagner une transition énergétique progressive des habitudes de déplacements.

⇨ Tenter de capter des ménages habitant à l'extérieur et travaillant dans la commune en proposant une offre en logements, de surcroit plus adaptée à l'ensemble des parcours individuels.

⇨ Diversifier l'offre économique en permettant l'accueil de nouvelles activités et en développant le commerce de proximité, assurant une réponse aux besoins des habitants.

⇨ Accompagner l'évolution des conditions de travail (télétravail, coworking).

Niv. d'enjeu sur la commune	+++
Marge d'action du PLU	++

Choix retenus par le plan et éventuelles solutions alternatives envisagées

⇨ Les OAP préconisent la création de cheminements doux et cherchent à minimiser la place de la voiture.

⇨ Les OAP et le règlement prévoient le renforcement de l'offre de stationnement en inscrivant des obligations en matière de stationnement sur les parcelles privatives à mais aussi sur l'espace public dans le cadre d'opérations d'ensemble notamment pour le stationnement des véhicules visiteurs afin de mieux partager l'espace public et de mieux valoriser les itinéraires piétons.

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

⇨ Plusieurs OAP visent à permettre le développement d'espaces publics de qualité, à favoriser les liens entre les espaces par des itinéraires qualitatifs et dépourvus de véhicules motorisés, à développer le commerce de proximité.

⇨ La création de nouveaux espaces à vocation économique (1AUX) vise à développer l'offre d'emplois sur la commune qui pourrait répondre à des actifs communaux actuels ou futurs.

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

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

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

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

Risques naturels

Enjeux communaux	Niv. d'enjeu sur la commune	Choix retenus par le plan et éventuelles solutions alternatives envisagées
⇨ Limiter l'imperméabilisation des sols. ⇨ Prendre en compte le risque de mouvements de terrains.	++	⇨ Mise en place de dispositions réglementaires pour limiter l'imperméabilisation des sols : coefficient d'espace vert à maintenir selon les zones, gestion des eaux pluviales obligatoire à la parcelle… ⇨ Pour permettre le libre écoulement des eaux, le règlement demande à ce que les clôtures pleines (murs, murets, grillages aux mailles resserrées ou torsadées) prévoient des découpes à proximité du sol. ⇨ Le règlement a mis en place des dispositions particulières pour les secteurs soumis aux risques de mouvement de terrain.
	Marge d'action du PLU +++	

Risques industriels et technologiques

Enjeux communaux	Niv. d'enjeu sur la commune	Choix retenus par le plan et éventuelles solutions alternatives envisagées
⇨ Prévenir les risques et limiter l'exposition des biens et des personnes aux risques.	+++	⇨ Aucune nouvelle zone à vocation résidentielle n'est prévue à proximité des zones de risque du PPRt. ⇨ Le règlement impose que l'installation d'activités est permise à condition de ne pas exposer les biens et personnes à des risques.
	Marge d'action du PLU ++	

Bruit

Enjeux communaux	Niv. d'enjeu sur la commune	Choix retenus par le plan et éventuelles solutions alternatives envisagées
⇨ Limiter les personnes exposées aux nuisances sonores. ⇨ La future déviation de La Chapelle-en-Serval pourrait générer une zone de nuisance.	+++	⇨ Aucune nouvelle zone à vocation résidentielle n'est prévue à proximité de l'autoroute A1. ⇨ Les activités admises en zones résidentielles ne doivent pas créer de nuisances notamment sonores.
	Marge d'action du PLU ++	

Gestion des sites et paysages naturels et agricoles

Enjeux communaux

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

Niv. d'enjeu sur la commune : +++

Marge d'action du PLU : +++

Choix retenus par le plan et éventuelles solutions alternatives envisagées

⇨ Les espaces forestiers sont préservés par un classement en zone N qui ne permet que les activités qui sont liées à son exploitation ou son entretien. Ils sont également, pour certains, préservés par un classement en Espace Boisé Classé afin d'assurer leur pérennité, en particulier les garennes qui jalonnent l'espace agricole et qui servent de refuges au sein des corridors écologiques.

⇨ L'activité agricole est valorisée par un classement en zone A (agricole) et en secteur Ace (Agricole de corridor écologique) qui reconnaît la valeur agronomique des terres tout en préservant les sensibilités écologiques.

⇨ Les secteurs d'extension prévus par le PLU ne viennent pas remettre en cause les fonctionnalités actuelles des espaces agricoles. En particulier, au Sud-ouest de la commune, le projet Fosse Hersent/rue de la gare n'impactent pas les accès actuels à la zone agricole qui se font par l'extrémité Sud du territoire (au niveau de l'échangeur RD16/RD317) et non par le Nord où sont localisés les projets.

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

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

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

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

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

Patrimoine

Enjeux communaux

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

Niv. d'enjeu sur la commune

++

Marge d'action du PLU

++

Choix retenus par le plan et éventuelles solutions alternatives envisagées

⇨ Le PLU prévoit des zones spécifiques propres à chaque type de tissus bâtis (UA, UB, UC, UF...) et un règlement adapté afin de maintenir les caractères différentiels des tissus. En particulier, la révision a permis de réajuster les règles de prospect et de hauteur de chacune des zones.

⇨ Les OAP veillent à proposer des projets en cohérence avec les tissus urbains dans lesquels elles s'inscrivent ou ceux présents à proximité afin d'assurer leur insertion future.

⇨ Le dispositif réglementaire veille à préserver, au titre des article L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme les éléments du patrimoine bâti et du patrimoine végétal : bâtiments, ensemble de bâtiments, haies, arbres isolés, jardins, murs de clôture, cône de vue... Ces éléments font l'objet d'une annexe spécifique (pièce 5bis) et de mesures de protections particulières adaptées à chaque type d'élément.

⇨ Les articles relatifs aux caractéristiques architecturales et paysagères des constructions et aux clôtures ont été renforcés afin de veiller à l'insertion des constructions dans l'environnement bâti existant de chacune des zones et de préserver les caractères urbains de la commune. Un cahier de recommandations architecturales et paysagères réalisé par le PNR a été disposé en annexe du règlement.

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

⇨ Pour assurer le maintien d'une cohérence avec le site et la préservation des caractères identitaires, les OAP formulent des prescriptions en matière de conservation et de mise en valeur du patrimoine local.

Déchets

Enjeux communaux

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

Niv. d'enjeu sur la commune

+

Marge d'action du PLU

+

Choix retenus par le plan et éventuelles solutions alternatives envisagées

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

Eau destinée à la consommation humaine

Enjeux communaux	Niv. d'enjeu sur la commune	Choix retenus par le plan et éventuelles solutions alternatives envisagées
⇨ Une ressource en eau à préserver. ⇨ Une ressource qui doit être suffisante pour l'accueil des nouveaux logements.	++ Marge d'action du PLU ++	⇨ Le développement urbain prévu s'est fait en cohérence avec la capacité des équipements existants ou futurs prévus.

Eaux pluviales

Enjeux communaux	Niv. d'enjeu sur la commune	Choix retenus par le plan et éventuelles solutions alternatives envisagées
⇨ Assurer une gestion des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle des opérations et tendre vers le zéro rejet. ⇨ Limiter le risque face au phénomène de ruissellement.	+++ Marge d'action du PLU +++	⇨ Mise en place de dispositions réglementaires pour limiter l'imperméabilisation des sols et assurer l'infiltration des eaux pluviales : coefficients minimaux d'espace vert à maintenir selon les zones, gestion des eaux pluviales obligatoire à la parcelle… ⇨ Les OAP dans leurs préconisations, s'assurent de la prise en compte de la dimension pluviale et de la gestion des eaux dans les futures opérations. ⇨ Le règlement impose la végétalisation ainsi que l'utilisation de matériaux perméables pour la réalisation des aires de stationnement en surface (aire de plus de 6 place). ⇨ Pour permettre le libre écoulement des eaux, le règlement demande à ce que les clôtures pleines (murs, murets, grillages aux mailles resserrées ou torsadées) prévoient des découpes à proximité du sol.

Eaux usées

Enjeux communaux	Niv. d'enjeu sur la commune	Choix retenus par le plan et éventuelles solutions alternatives envisagées
⇨ Assurer des systèmes non collectifs aux normes en vigueur. ⇨ Assurer le raccordement au réseau collectif.	+ Marge d'action du PLU +	⇨ Le règlement impose le raccordement au système collectif.

Eaux superficielles

Enjeux communaux

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

Niv. d'enjeu sur la commune

+

Marge d'action du PLU

+

Choix retenus par le plan et éventuelles solutions alternatives envisagées

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

Nature en ville

Enjeux communaux

⇨ Préservation de la perméabilité du milieu urbain

⇨ Préservation de la biodiversité dite "ordinaire"

⇨ Préservation de la trame verte urbaine et des caractères paysagers en milieu urbain

Niv. d'enjeu sur la commune

+++

Marge d'action du PLU

++

Choix retenus par le plan et éventuelles solutions alternatives envisagées

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

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

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

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

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

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

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

Espaces naturels et biodiversité

Enjeux communaux

⇨ Préservation des espaces naturels identifiés d'intérêt communautaire.

⇨ Préservation des écosystèmes de la trame verte.

⇨ Mise en valeur des espaces naturels identifiés.

Niv. d'enjeu sur la commune : ++

Marge d'action du PLU : +++

Choix retenus par le plan et éventuelles solutions alternatives envisagées

⇨ Les espaces forestiers sont préservés par un classement en zone N qui ne permet que les activités qui sont liées à son exploitation ou son entretien. Ils sont également, pour certains, préservés par un classement en Espace Boisé Classé afin d'assurer leur pérennité, en particulier les garennes qui jalonnent l'espace agricole et qui servent de refuges au sein des corridors écologiques.

⇨ Les corridors écologiques repérés sont protégés par un classement en zone N, complété par un secteur Ace quand ils traversent une zone agricole. Ce classement permet de reconnaitre la valeur agronomique des terres mais ne permet pas la construction de nouvelles exploitations. Les constructions d'intérêt général ou liées aux services publics sont autorisées à condition d'être compatibles avec les sensibilités écologiques et paysagères du secteur. Le classement Ace permet une continuité du classement des corridors avec la commune voisine de La Chapelle-en-Serval.

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

Consommation de l'espace et gestion des espaces urbains

Enjeux communaux

⇨ Valoriser les potentialités identifiées au sein de l'espace urbain actuel.

⇨ Limiter la consommation foncière et l'étalement urbain.

⇨ Choisir un développement urbain qui saura rester cohérent avec l'existant, apporter de la cohésion et limiter l'étirement de l'agglomération.

Niv. d'enjeu sur la commune : +++

Marge d'action du PLU : +++

Choix retenus par le plan et éventuelles solutions alternatives envisagées

⇨ La plupart des ensembles fonciers repérés dans le tissu urbain pouvant faire l'objet d'une densification font l'objet d'OAP afin d'optimiser et d'organiser l'évolution du tissu urbain. Ces OAP préconisent une densité et un nombre de logements à réaliser en cohérence avec les objectifs portés par le PADD.

⇨ Les zones AU comme les secteurs de densification sont couvertes par des OAP qui visent à proposer une optimisation du foncier et à limiter la surconsommation foncière. Elles préconisent également des densités moyennes à respecter et un nombre de logements attendus.

⇨ Le choix des zones à urbaniser s'est porté sur des secteurs en renforcement immédiat de l'agglomération et pouvant facilement être liés à des polarités communales. Les OAP visent à assurer ces coutures urbaines.

EXPOSÉ DES PRINCIPES DE DÉLIMITATION DES ZONES

Généralités

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

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

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

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

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

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

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

- Les zones agricoles : A (Art. R151-22 du Code de l'Urbanisme)

  « [...] Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.»

- Les zones naturelles : N (Art. R151-24 du Code de l'Urbanisme)

  « [...] Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

  1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

  2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

  3° Soit de leur caractère d'espaces naturels,

  4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

  5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

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

EXPOSÉ DES PRINCIPES DE DÉLIMITATION DES ZONES

Délimitation détaillée des zones urbaines

La zone UA

Description et vocation de la zone

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

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

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

VUE D'ENSEMBLE DES ESPACES CLASSÉS EN ZONE UA

Objectifs réglementaires associés

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

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

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

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

Restructuration des zones UA et UB

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

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

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

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

La délimitation des zones évolue donc en ce sens :

❶ Le secteur de la rue du Houx, caractérisé par un tissu dense de maisons accolées ou de grandes propriétés anciennes, et très proche du bourg, intègre la zone UA,

❷ Autour de la rue d'Enfresne et de la rue Maréchal, le tissu urbain est majoritairement pavillonnaire. Il est donc reclassé en zone UB.

❸ Rue de la liberté, trois pavillons précédemment en zone UA sont reclassés dans la zone UB.

❹ La zone UA s'enrichit de l'opération située Impasse de la porte des champs, qui a été urbanisée sous le PLU précédent (zone AU).

❺ La zone UA est étendue sur l'arrière de la rue Pasteur, sur une zone précédemment classée en N (Se reporter aux justifications de la zone N).

❻ La parcelle d'accès à la future zone de la Cour aux Blés (actuellement accès d'un entrepôt loué à une entreprise du bâtiment) était classée en zone Naturelle avec le reste du parc de la mairie. Il s'agit là d'une erreur matérielle du précédent document. La parcelle réintègre la zone UA à laquelle elle appartient.

AVANT

APRES

Nouveau projet pour le centre commercial du Colombier

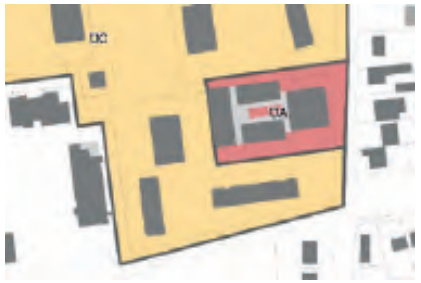
Bien que très apprécié des habitants pour son offre commerciale, le centre commercial du Colombier manque aujourd'hui de qualité et d'attractivité. Sa forme et son organisation ne sont plus au goût du jour et il manque d'ouverture sur le village. Par ailleurs, il se trouve de plus en plus excentré au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

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

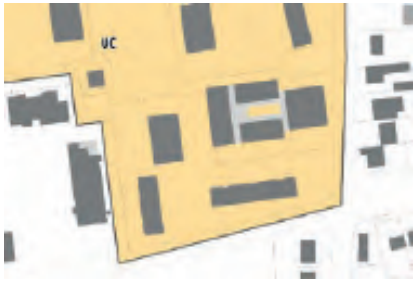
L'ancien centre commercial quant à lui fera l'objet d'un projet de logements dans lequel seront tout de même conservées quelques cellules commerciales en RDC.

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

AVANT



APRES



La zone UB

Description et vocation de la zone

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

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

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

Objectifs réglementaires associés

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

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

Restructuration des zones UA et UB

Se reporter à la zone UA.

Déclassement de la maison médicale

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

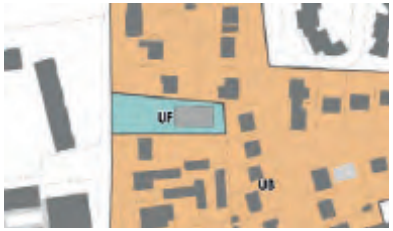
Intégration de la crèche

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

VUE D'ENSEMBLE DES ESPACES CLASSÉS EN ZONE UB

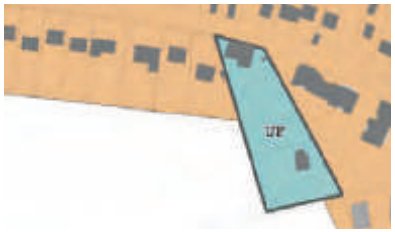
AVANT

APRES



AVANT

APRES



La zone UC

Description et vocation de la zone

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

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

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

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

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

VUE D'ENSEMBLE DES ESPACES CLASSÉS EN ZONE UC

Objectifs réglementaires associés

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

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

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

Intégration du centre commercial du Colombier

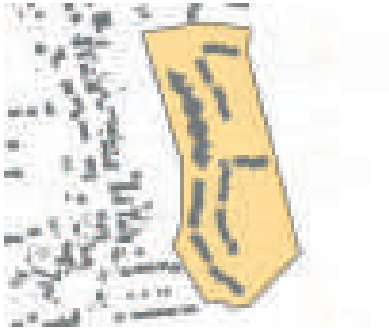
Se reporter à la zone UA.

Création du secteur UC1

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

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

AVANT



APRES

Création du sous-secteur UC2

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

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

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

AVANT

APRES

La zone UF

Description et vocation de la zone

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

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

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

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

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

VUE D'ENSEMBLE DES ESPACES CLASSÉS EN ZONE UF

Objectifs réglementaires associés

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

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

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

Se reporter aux justifications de la zone UB.

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

Se reporter aux justifications de la zone UC.

Intégration de la maison médicale

Se reporter aux justifications de la zone UB.

La réalisation du nouveau centre technique municipal

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

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

AVANT

APRES

La zone UX

Description et vocation de la zone

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

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

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

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

VUE D'ENSEMBLE DES ESPACES CLASSÉS EN ZONE UX

Objectifs réglementaires associés

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

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

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

Délimitation détaillée des zones A Urbaniser

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

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

Les zone 1AU

Description et vocation de la zone

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

Elles répondent aux objectifs de développement du PADD comme :

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

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

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

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

VUE D'ENSEMBLE DES ESPACES CLASSÉS EN ZONE 1AU

Objectifs réglementaires associés

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

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

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

Intégration des secteurs déjà urbanisés en zone U

Se reporter aux justifications de la zone UA.

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

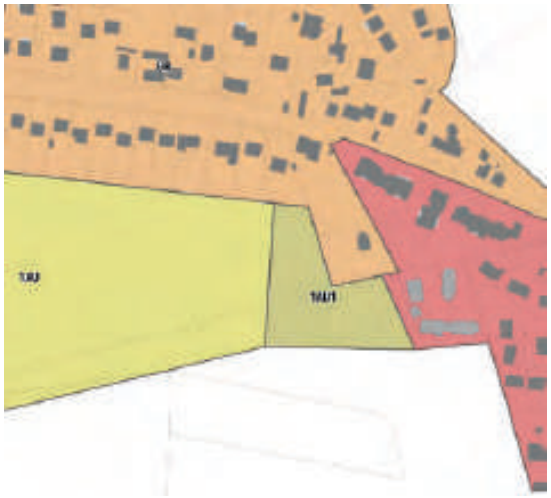
Le projet de la Fosse Hersent (quartier avec une gendarmerie, de nouveaux logements et de nouvelles activités), situé en limite avec Fosses, à l'Ouest du territoire, a été défini sans créer aucun liens avec le tissu urbain de Survilliers. En particulier, sa limite Est s'arrête nette, à quelques mètres seulement du reste du village, empêchant toutes connexions, mêmes douces, avec le reste du tissu. Ce nouveau quartier était donc voué à vivre en impasse, uniquement tourné sur lui-même posant la question de l'intégration future de ses nouveaux habitants dans la vie de village. De plus, cela créait un délaissé agricole de près de 5 000m², enclavé et presque inexploitable.

Dans son PADD, la commune s'est notamment fixé comme objectif de limiter les enclaves et de veiller à la création de coutures urbaines de qualité entre anciens et nouveaux quartiers. Prenant appui sur une parcelle communale initialement classée en zone d'équipement (UF) puisqu'elle accueille aujourd'hui la crèche vouée à déménager, le présent PLU vient étendre le tissu urbain sur les 5 000m² laissés initialement de côté afin de créer un lien entre le projet de la Fosse Hersent et le reste du village. Le tissu urbain présentera ainsi une cohérence et une continuité permettant aux futures habitants de s'intégrer au village.

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

AVANT

APRES



La zone 1AUX

Description et vocation de la zone

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

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

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

Objectifs réglementaires associés

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

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

Réduction de la zone

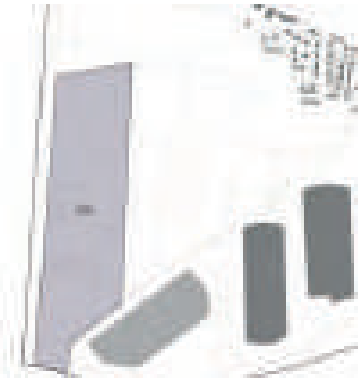
La délimitation inscrite dans le PLU précédent reprenait l'ensemble du périmètre d'études initial.

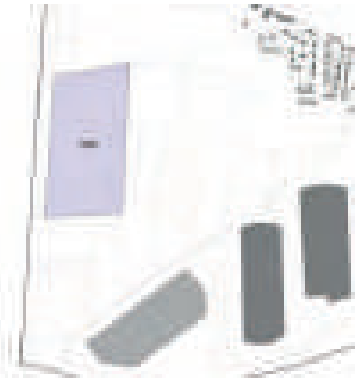
Au cours de la définition du projet et des études associées, en particulier les études d'impact, le projet a évolué et a notamment été réduit pour limiter l'impact sur les terres agricoles.

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

VUE D'ENSEMBLE DES ESPACES CLASSÉS EN ZONE 1AUX

AVANT APRES





La zone 2AU

Description et vocation de la zone

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

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

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

Objectifs réglementaires associés

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

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

Création de la zone

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

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

VUE D'ENSEMBLE DES ESPACES CLASSÉS EN ZONE 2AU

Délimitation détaillée des zones Agricoles et Naturelles

La zone A

Description et vocation de la zone

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

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

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

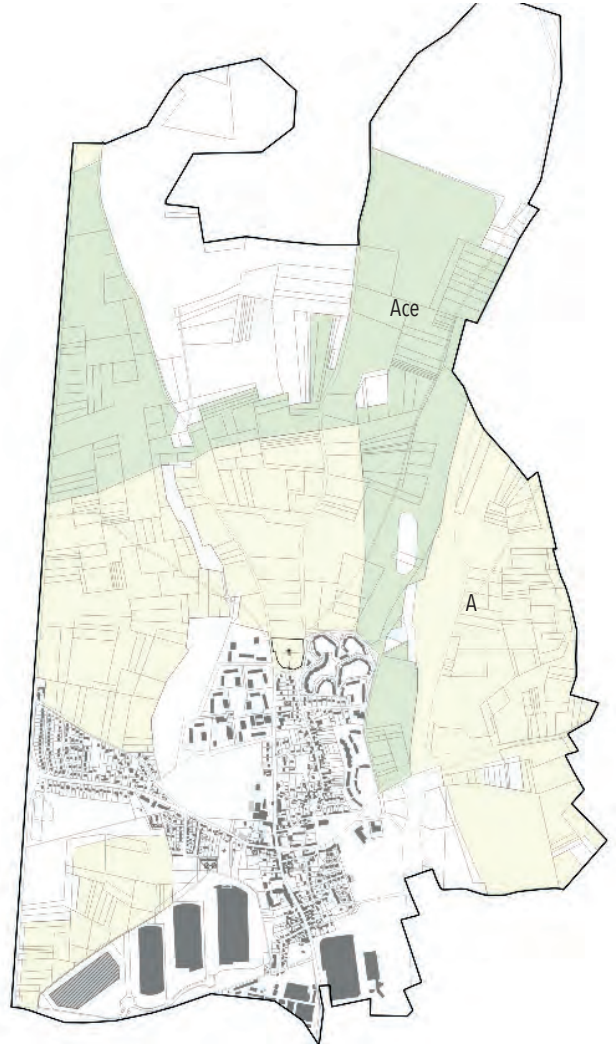
La zone agricole de Survilliers se répartie sur tout le pourtour de l'agglomération, elle, qui occupe l'espace central.

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

Objectifs réglementaires associés

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

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



VUE D'ENSEMBLE DES ESPACES CLASSÉS EN ZONE A

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

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

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

Les récentes évolutions sont :

❶ Réintégration en zone A des secteurs supprimés du projet de la Fosse Hersent (voir les justifications de la zone 1AUX).

❷ Création de la zone 2AU à vocation agro-économique. A noter que ce secteur est composé de parcelles non agricoles et en friche à l'heure actuelle.

❸ Création du secteur 1AU1 pour créer le lien entre le projet de la Fosse Hersent et le reste du tissu urbain communal (voir aussi les justifications de la zone 1AU).

AVANT

APRES

PHOTO DE L'OCCUPATION ACTUELLE DU SITE

EXTRAIT DU REGISTRE PARCELLAIRE GRAPHIQUE (RGP) 2020

Source : Géoportail

Ajustements avec la zone N

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

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

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

SECTEUR 2 RECLASSÉ EN ZONE N

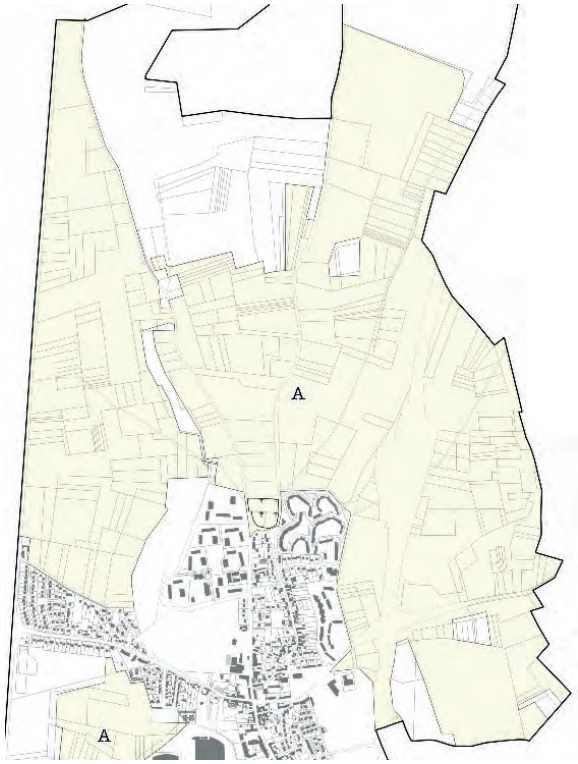
Source : Google

La création du secteur Ace

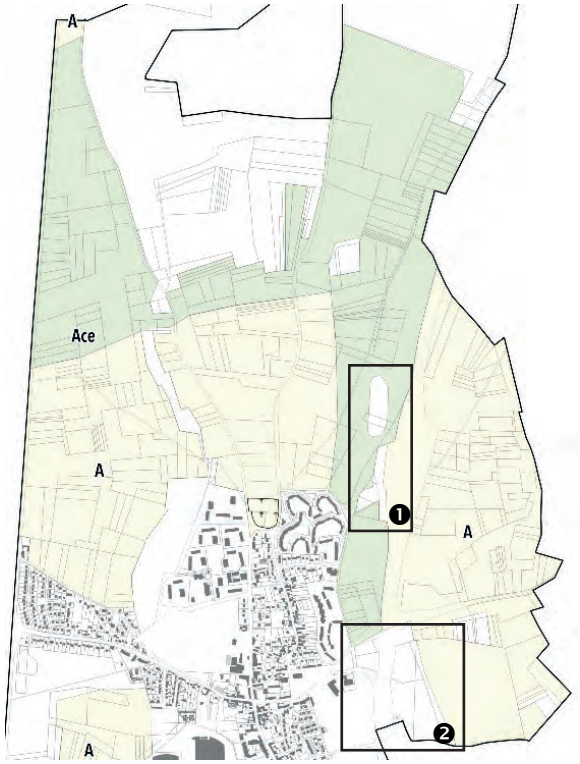
Il a pour objectif de traduire la présence des corridors écologiques identifiés au diagnostic et dans le SCoT.

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

AVANT

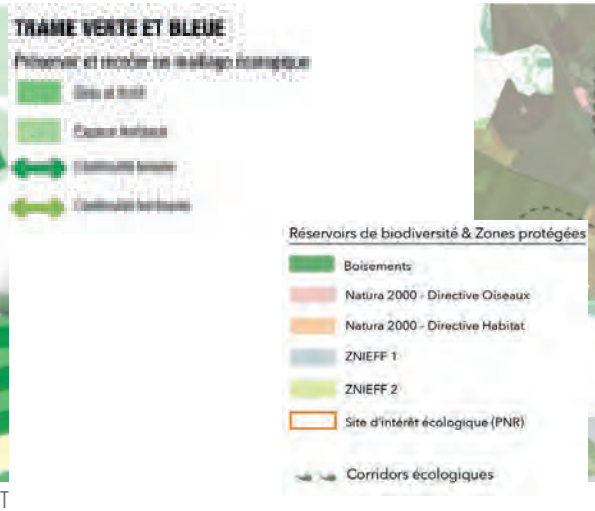


APRES



EXTRAIT DE LA CARTE DE LA TVB DU DOO DU SCOT

Source : DOO SCOT Roissy Pays de France



CARTE ISSUE DU DIAGNOSTIC (RP TOME 1)

La zone N

Description et vocation de la zone

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

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

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

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

Objectifs réglementaires associés

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

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

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

Ajustements avec la zone A

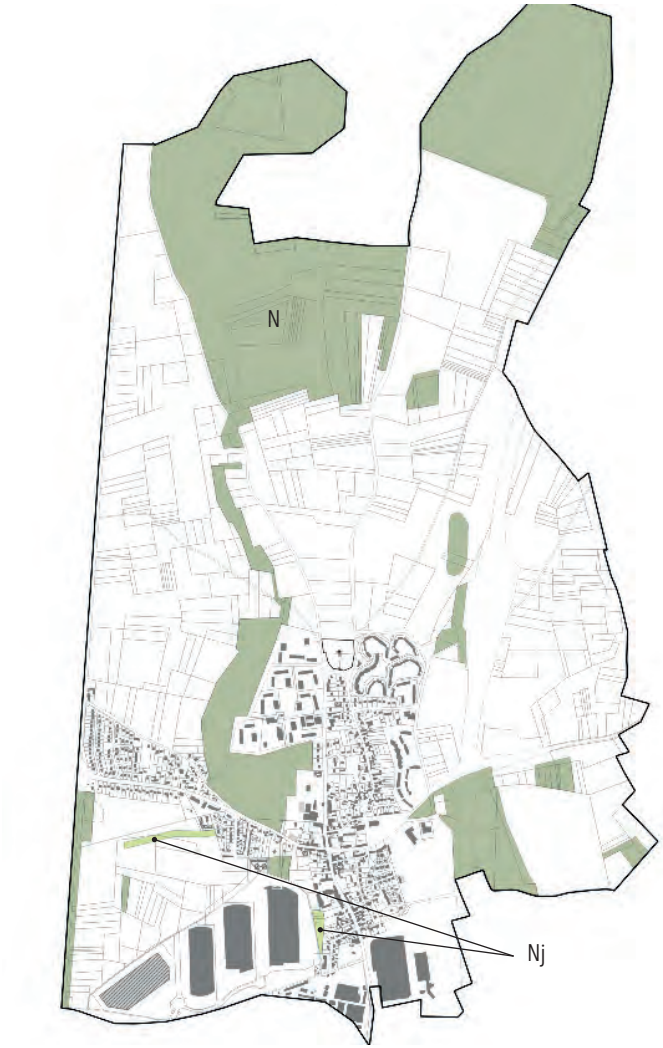
Comme cela a été expliqué dans les justifications de la zone A (se reporter aux justifications ci-contre), la révision du PLU a procédé à plusieurs ajustements, parfois minimes, sur les limites entre la zone A et la zone N au regard de l'occupation actuelle du sol identifiée sur le terrain ou par photo-interprétation.

Suppression de la zone N rue Pasteur

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

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

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

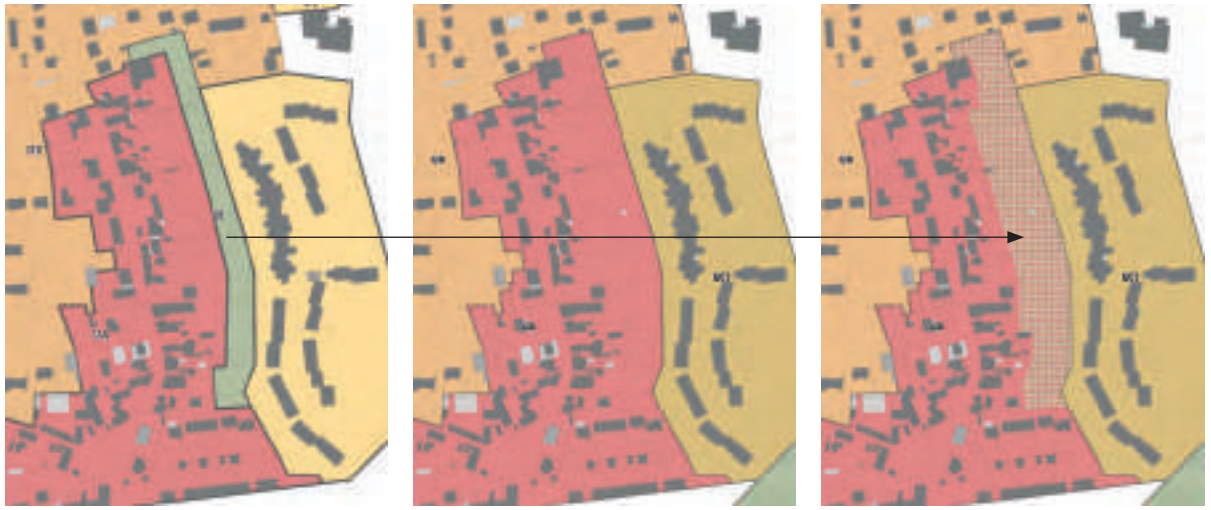


VUE D'ENSEMBLE DES ESPACES CLASSÉS EN ZONE N

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

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

AVANT APRES

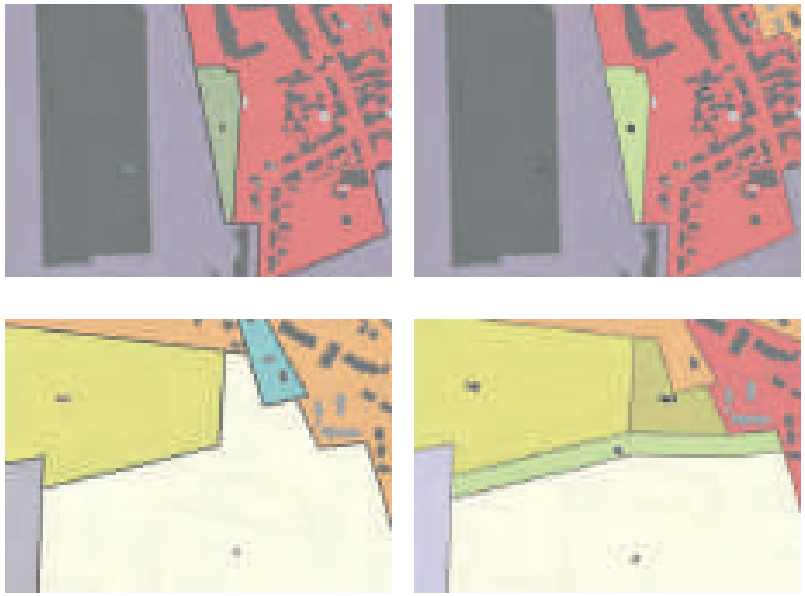


Création du secteur Nj

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

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

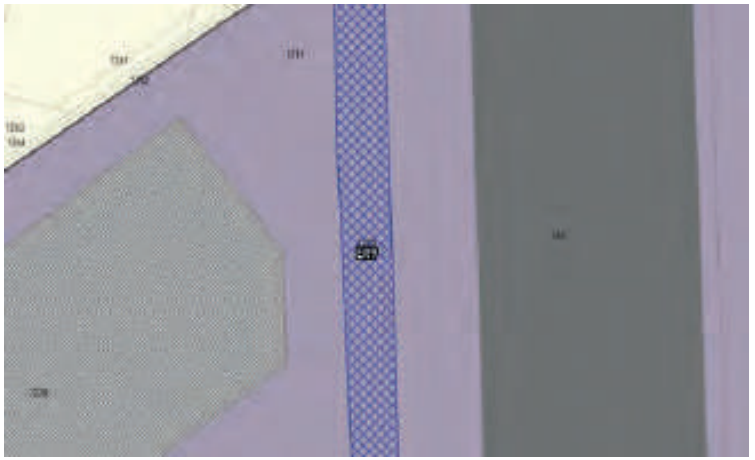
AVANT APRES



La délimitation des autres prescriptions graphiques

Les emplacements réservés (ER)

En application de l'article L123-1-5 V (Nouv. art. L151-41) du Code de l'Urbanisme, ces emplacements sont réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ou nécessaires aux continuités écologiques ou aux programmes de logement incluant une mixité sociale. Ces emplacements traduisent un engagement des collectivités publiques relatif aux équipements et aménagements projetés sur leur territoire.
En sa qualité de zone spéciale du PLU, un emplacement réservé substitue, dès la publication de l'acte approuvant le PLU, ses règles particulières à celles du règlement de la zone ordinaire dans laquelle il est situé. Pour garantir la disponibilité de l'emplacement réservé, les propriétés concernées sont rendues inconstructibles pour tout autre objet que celui fixé par cette réserve.



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

N°	Vocation	Bénéficiaire	Superficie	Évolution par rapport au PLU précédent	N° au nouveau PLU
1	Création d'un chemin piétonnier derrière le cimetière permettant une liaison entre les chemins ruraux (n°4 « de La Chapelle » et n°7 dit « Des Vaches »	Commune	354m²	Aucune	1
2	Création d'un chemin piétonnier rattaché au chemin rural n°4 « de La Chapelle et en direction des bois de « La Garenne du Houx »	Commune	491m²	Aucune	2
~~3~~	~~Création d'une voie de délestage à la RD922 (chaussée 1x1 voie et bandes cyclables) par extension du Chemin de « La Porte des Champs » et rattachée à la rue de la Cartoucherie~~	~~Commune~~	~~960m²~~	Supprimé (Le projet d'une voie de délestage sur ce chemin piéton n'est pas retenu).	//
4	~~Création d'une voie de délestage à la RD922 (chaussée 1x1 voie et bandes cyclables) par extension de la sente n°1 dite « Du Guépel» et rattachée à la voie du rond point de la ZAC de La Porte des Champs.~~ Aménagement d'une voie routière avec circulations piétonnes et cycles.	Commune	~~5 688m²~~ 3 794m²	L'ER est en partie maintenu (La partie allant jusqu'au chemin de la Porte des Champs est supprimée car le projet de voie ira rejoindre la future zone 2AU et non plus le chemin)	10

~~5~~	~~Création d'une voie entre la rue Charles Gabel et la future voie de délestage prévue à l'emplacement réservé n°4.~~	~~Commune~~	~~3 615m²~~	Supprimé La création d'une connexion avec la rue Charles Gabel n'est pas maintenue.	//
6	Aménagement d'un parc de stationnement	Commune	495m²	Aucune	5
~~7~~	~~Création d'une voie piétonne~~	~~Commune~~	~~77m²~~	Supprimée (La création de cet accès est prévu dans l'OAP de ce secteur. Il devra être intégré au projet d'aménagement global.)	//
8	Élargissement à ~~2m~~ 3m de la rue du Houx	Commune	523m²	Élargissement à 3m afin d'intégrer une piste cyclable	7
A	Élargissement de la RN17 (devenue RD317) à 24m à l'Ouest du territoire en limite communale	Département	3,2 ha	Aucune	4
B	Diffuseur entre la RN17 (devenue RD317) et la RD16	Département	0,74 ha	Aucune	3
C	Déviation de la RD10 / RD922 à l'est de la commune avec aménagement d'un giratoire sur la RD922)	Département	1,85 ha	Supprimée (Projet abandonné - Demande du Département)	//
	Extension et aménagement du musée de la cartoucherie	Commune	61m²	Création	6
	Aménagement de la place des Tilleuls (stationnement et espace vert)	Commune	430m²	Création	8
	Aménagement d'une voie routière avec circulations piétonnes et cycles	Commune	4 405m²	Création	9
	Déviation de la Chapelle-en-Serval	Département de l'Oise	2 900m²	Création	11

Les Espaces Boisés Classés (EBC)

Le classement en EBC permet la protection stricte des boisements présentant des enjeux importants. Régi par l'article L130-1 (Nouv. art. L113-1) du Code de l'Urbanisme, ce classement interdit tout changement d'affectation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.
Les défrichements y sont interdits ainsi que tout autre mode d'occupation du sol. Par ailleurs, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.

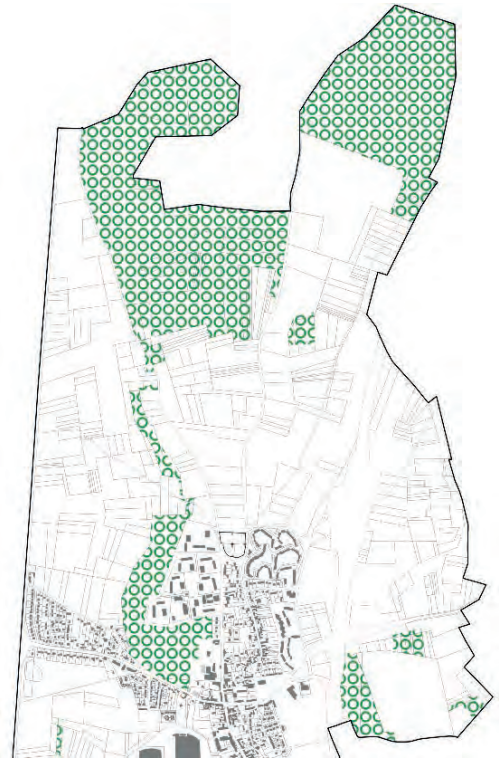
Évolution de cette prescription par rapport au PLU précédent

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

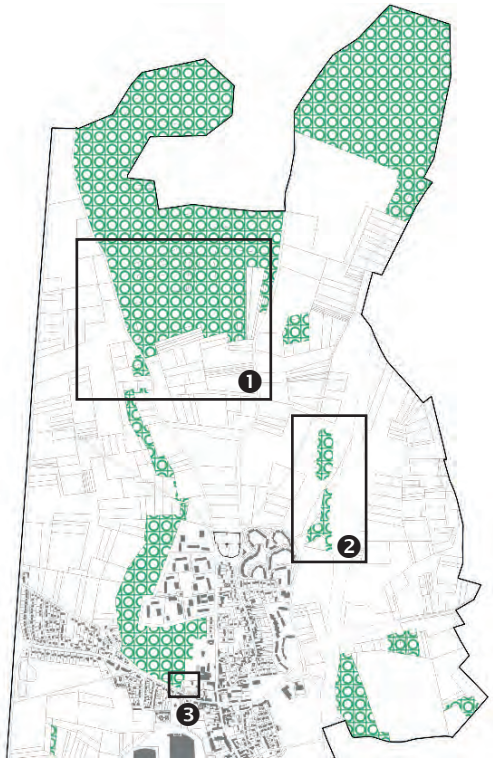
❷ Ajout d'EBC sur les deux garennes identifiées et ajoutées à la zone naturelle pour assurer leur préservation,

❸ Suppression de l'EBC sur l'accès à la zone projet de la Cour aux Blés. Il s'agit d'une erreur matérielle du précédent PLU qui avait classé cette parcelle, pourtant d'ors et déjà accès au site (un entrepôt actuellement), en zone N avec EBC.

AVANT



APRES



Les secteurs soumis à Orientation d'Aménagement

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

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

Évolution de cette prescription par rapport au PLU précédent

La délimitation a été adaptée aux nouvelles OAP.

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

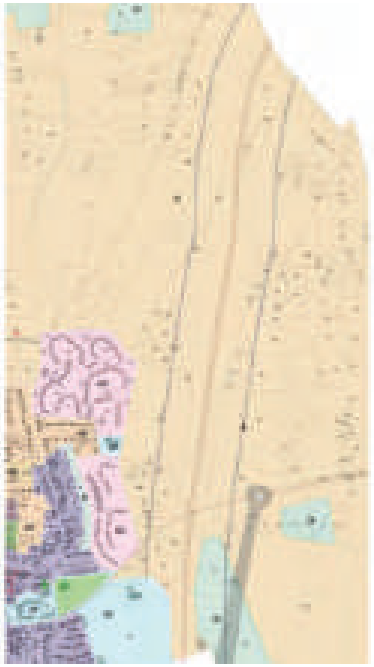
Afin de simplifier la lecture et la compréhension des prescriptions qui s'imposent sur un terrain, et en application de l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme, la marge de recul qui s'applique "en dehors des espaces urbanisés" sur les voies classées à grande circulation sont reportées sur le plan de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

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

Évolution de cette prescription par rapport au PLU précédent

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

AVANT



APRES

Les secteurs de préservation de la diversité commerciale

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

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

Évolution de cette prescription par rapport au PLU précédent

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

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

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

Les Espaces Protégés

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

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

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

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

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

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

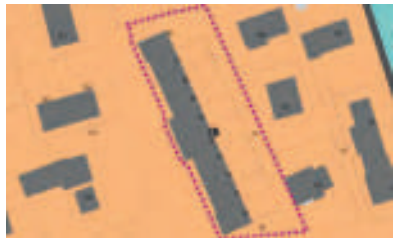
Évolution de cette prescription par rapport au PLU précédent

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

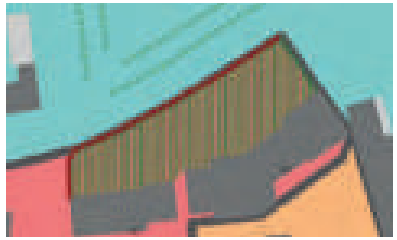
Les types de représentation ont parfois évolué entre les deux documents ce qui fait qu'il est difficile de comparer les deux versions. Cependant :

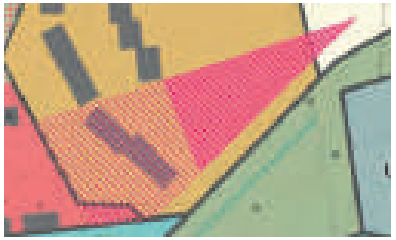
- Les éléments (isolés) du patrimoine bâti ont tous été repris. Une construction a été ajoutée, impasse du parc. Les prescriptions ont été reprises et ajustées. Elles visent à maintenir la qualité des éléments lors des travaux de réhabilitation et à limiter les ajouts contemporains qui pourraient être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

Éléments isolés du patrimoine bâti


Ensemble bâti patrimoniaux

Mur de clôture d'intérêt patrimonial


Marge de recul


Cône de vue

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

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

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

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

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

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

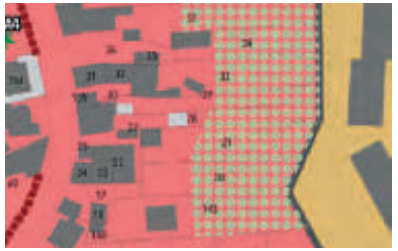
Évolution de cette prescription par rapport au PLU précédent

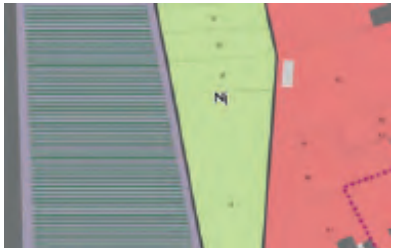
Comme pour les éléments bâtis, le PLU précédent avait déjà entamé cette démarche d'identification et de valorisation des éléments de paysage et de la trame écologique. La révision a donc là aussi repris ces éléments et les a complété.

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

ARBRE REMARQUABLE

HAIES ET ALIGNEMENTS


PARCS ET JARDINS



TALUS

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

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

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

CARTE DE LA TRAME VERTE URBAINE ISSUE DU DIAGNOSTIC

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

Tableau des surfaces

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

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

Impacts du PLU sur les espaces naturels, agricoles et forestiers

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

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

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

A noter que les secteurs d'extension prévus par le PLU ne viennent pas remettre en cause les fonctionnalités actuelles des espaces agricoles. En particulier, au Sud-ouest de la commune, le projet Fosse Hersent/rue de la gare n'impactent pas les accès actuels à la zone agricole qui se font par l'extrémité Sud du territoire (au niveau de l'échangeur RD16/RD317) et non par le Nord où sont localisés les projets.

⇨ 11 ha

Dont :

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

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

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

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

EXPOSÉ DES MOTIFS DE DÉLIMITATION DES OAP ET DE LEURS PRESCRIPTIONS

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

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

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

Dispositions	Contenu	Justification	Moyens mis en œuvre
Energie			
	⇨ Prescriptions relatives à la prise en compte de l'ensoleillement et à la lutte contre les déperditions énergétiques. ⇨ Prescriptions relatives à l'implantation des constructions et aux axes de faitage.	⇨ Participer aux efforts collectifs de réduction de la dépendance aux énergies fossiles et à la valorisation des énergies renouvelables.	⇨ Prescriptions dans les OAP ⇨ Règlement zones U et AU
Numérique			
	⇨ Prescriptions relatives au raccordement à la fibre optique.	⇨ Répondre à un objectif fixé par le Grenelle de l'environnement et aux besoins des futurs habitants.	⇨ Règlement zones U et AU
Eaux pluviales			
	⇨ Prescriptions relatives à la gestion des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle et à l'échelle des espaces publics (préconisations en faveur de l'hydraulique douce).	⇨ Favoriser la gestion à la parcelle et/ou à l'échelle du projet ainsi que l'infiltration des eaux pluviales	⇨ Prescriptions dans les OAP ⇨ Règlement zones U et AU
Espaces publics et mobilier urbain			
	⇨ Prescriptions relatives à la cohérence et la qualité du traitement des espaces publics	⇨ Créer des espaces à vivre de qualité	⇨ Prescriptions dans les OAP

OAP 1 // La Fosse Hersent

Situation

Cet ensemble foncier se situe en limite Ouest de la commune en limite avec Fosses.

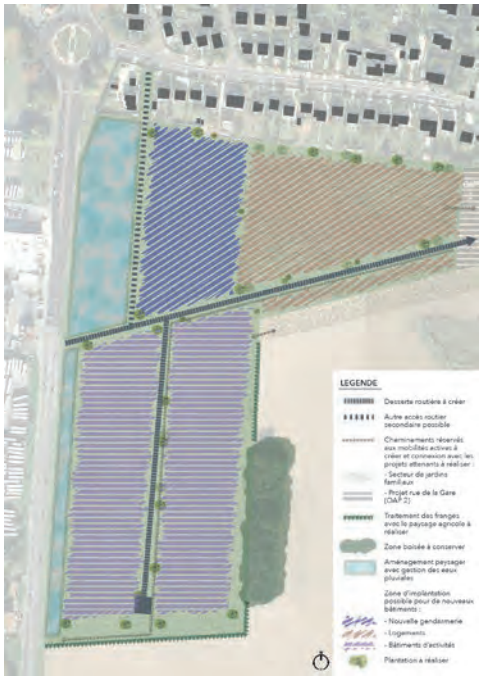
Il prend appui à l'Ouest sur la RD317et au Nord, sur la rue de la gare.

Il s'agit d'un ancien secteur agricole (le projet est actuellement en cours de réalisation).

Objectifs

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

Mise en œuvre



Dispositions	Contenu	Justification	Moyens mis en œuvre
Desserte et accès			
	⇨ Accès automobile principal par la RD317, ⇨ Voie traversante Est/Ouest pour desservir la gendarmerie et les futurs logements. ⇨ Voie automobile nord/sud à l'intérieur de la zone pour desservir la zone d'activités. ⇨ Possibilité de créer une liaison secondaire au Nord de la zone, se connectant sur la rue de la gare. ⇨ Continuité actives avec les autres projets attenants à assurer ⇨ Ménager suffisamment de stationnements pour les habitants ainsi que pour leurs visiteurs. ⇨ Stationnements en souterrain à privilégier. En surface, il devra, dans la mesure du possible, être enherbés ou dans un matériau infiltrant les eaux de pluie. ⇨ Stationnement mutualisé admis.	⇨ Déterminer les points d'accroches principaux du site avec les voiries existantes. ⇨ Ne pas multiplier les carrefours sources de dangerosité. ⇨ Assurer les accroches avec l'existant et avec les autres projets prévus ⇨ Limiter l'imperméabilisation des sols liée à la création de zone de stationnement. ⇨ Développer la trame de circulation actives.	⇨ Prescriptions dans les OAP ⇨ Règlement zone 1AU et 1AUX

Dispositions	Contenu	Justification	Moyens mis en œuvre
Composition urbaine et paysagère			
	⇨ Traitement paysager de la limite Sud de la zone qui se poursuivra à l'Est dans la continuité et en complément de l'espace boisé existant. ⇨ Aménagement paysager des abords de la RD317 afin d'intégrer la zone dans le paysage et de créer une entrée de ville de qualité. Ces espaces pourront notamment accueillir les dispositifs de gestion des eaux pluviales par la réalisation de bassins et de noues paysagers. ⇨ Une composition paysagère adaptée à l'usage de la zone devra être proposée, à l'intérieur de la zone mais aussi sur ses abords. ⇨ Attention particulière à porter au traitement des espaces publics, des limites entre espace public/espace privé, des architectures des futures constructions...	⇨ Assurer la qualité de l'entrée de ville ⇨ Assurer l'intégration des projets dans l'environnement immédiat. ⇨ Rechercher la qualité et l'attractivité du site. ⇨ Participer par ces aménagements à l'ambiance du site. ⇨ Proposer des espaces communs de qualité.	⇨ Prescriptions dans les OAP ⇨ Règlement zone 1AU et 1AUX
Programme			
	⇨ **Nombre de logements attendus :** 159 logements ⇨ Une offre de logements mixtes est attendues sur la zone : logements des gendarmes, maisons individuelles sur terrains libres, maisons de ville et logement intermédiaire... ⇨ **Densité brute moyenne attendue :** 40 log/ha ⇨ **Densité nette moyenne attendue :** 50 log/ha ⇨ Opération de **10 logements et plus** : Entre 25 % minimum et 40% maximum des logements devront être à vocation sociale. ⇨ **Zone à vocation d'activités économiques.** Peuvent notamment s'installer des activités telles que : artisanat, activités de service, bureaux, petites industries...	⇨ Répondre aux objectifs du PADD ⇨ Proposer une densité cohérente avec l'environnement bâti existant ⇨ Assurer l'atteinte des objectifs de mixité sociale ⇨ Diversifier l'offre de logements et répondre à de multiples profils et parcours résidentiels.	⇨ Prescriptions dans les OAP ⇨ Règlement zone 1AUH

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

Situation

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

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

Objectifs

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

Mise en œuvre

Dispositions	Contenu	Justification	Moyens mis en œuvre
Desserte et accès			
	⇨ Accès principal par la rue de la gare. ⇨ Accès secondaire ou ouverture ponctuelle (selon les heures par exemple) possible par le quartier de la Fosse Hersent. ⇨ Stationnements pour les habitants des futurs logements, pour leurs visiteurs ainsi que les usagers des jardins familiaux. Prévoir un parking à l'entrée des jardins qui pourra être mutualisé avec d'autres usages. ⇨ Assurer une continuité piétonnes entre le projet et celui de la Fosse Hersent. ⇨ Cheminements dédiés aux mobilités actives à aménager de préférence à l'intérieur de l'espace vert qui traversera le site du Nord-ouest au Sud-est en prenant appui sur les itinéraires déjà existants.	⇨ Déterminer les points d'accroches principaux du site avec les voiries existantes. ⇨ Ne pas multiplier les carrefours sources de dangerosité. ⇨ Assurer les accroches avec l'existant et avec les autres projets prévus ⇨ Limiter l'imperméabilisation des sols liée à la création de zone de stationnement. ⇨ Développer la trame de circulation actives.	⇨ Prescriptions dans les OAP ⇨ Règlement zone 1AU

Dispositions	Contenu	Justification	Moyens mis en œuvre
Composition urbaine et paysagère			
	⇨ Maintien d'un recul avec la rue de la gare avec un aménagement paysager pour marquer l'entrée du site. ⇨ Organisation autour d'un vaste espace paysager central créant une continuité verte avec les jardins familiaux au Sud et une aire de jeux pour enfants au nord-ouest. ⇨ Cet ensemble à vocation de parc public devra faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et adapté aux usages qui y sont prévus. Il devra être agréable et jouer le rôle de poumon vert pour les riverains. ⇨ La circulation libre et publique devra être assurée dans l'ensemble de cet espace verts comme au sein d'un parc. ⇨ Implantation des constructions de part et d'autre de cet espace vert. ⇨ Implantations et architectures à garder en cohérence avec l'environnement bâti existant. ⇨ Accessibilité des jardins familiaux depuis le parking au Sud mais aussi par un réseau de chemins ruraux dans le site. ⇨ Ces jardins familiaux doivent constituer une frange paysagère de qualité intégrant les futures constructions depuis l'espace agricole. ⇨ Les jardins seront desservis par un chemin rural, planté d'une haie diversifiée ou d'arbres. Ce chemin devra permettre de rejoindre, à l'Ouest, la zone d'activités de la Fosse Hersent, à l'Est, la rue Charles Gabel.	⇨ Assurer l'intégration des projets dans l'environnement immédiat. ⇨ Développer des franges paysagères de qualité. ⇨ Rechercher la qualité et l'attractivité du site. ⇨ Participer par ces aménagements à l'ambiance du site. ⇨ Proposer des espaces communs de qualité. ⇨ Créer de nouveaux espaces de rencontres et de convivialité au sein des quartiers.	⇨ Prescriptions dans les OAP ⇨ Règlement zone 1AU
Programme			
	⇨ **Nombre de logements attendus :** 23 nouveaux logements ⇨ **Densité <u>brute</u> moyenne attendue :** 26 log/ha ⇨ **Densité <u>nette</u> moyenne attendue :** 35 log/ha ⇨ **Mixité sociale** ⇨ Opération de **10 logements et plus** : Entre 25 % minimum et 40% maximum des logements devront être à vocation sociale.	⇨ Répondre aux objectifs du PADD ⇨ Proposer une densité cohérente avec l'environnement bâti existant ⇨ Assurer l'atteinte des objectifs de mixité sociale	⇨ Prescriptions dans les OAP ⇨ Règlement zone 1AU

OAP 3 // La Porte des Champs

Situation

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

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

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

Objectifs

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

Mise en œuvre

Dispositions	Contenu	Justification	Moyens mis en œuvre
Desserte et accès			
	⇨ Une seule entrée/sortie pour l'ensemble de la zone à créer depuis une future voie routière allant de la RD16, passant entre les entrepôts du parc d'activités puis longeant la limite nord sur un ancien chemin agricole pour rejoindre ensuite la zone. ⇨ Circulation douce possible sur l'ancien chemin agricole pour rejoindre le chemin existant, impasse de la porte des champs à l'Est. ⇨ La voie de desserte de la zone devra intégrer des cheminements réservés aux mobilités actives. Cet itinéraire devra se prolonger vers la rue Charles Gabel d'une part et vers le quartier de la Fosse Hersent, d'autre part, pour se connecter au chemin rural en bordure des jardins familiaux (voir OAP2). ⇨ Stationnement mutualisé entre les bâtiments admis.	⇨ Déterminer les points d'accroches principaux du site avec les voiries existantes ou à créer. ⇨ Ne pas multiplier les carrefours sources de dangerosité. ⇨ Limiter l'imperméabilisation des sols liée à la création de zone de stationnement. ⇨ Développer la trame de circulation actives.	⇨ Prescriptions dans les OAP

Dispositions	Contenu	Justification	Moyens mis en œuvre
Composition urbaine et paysagère			
	⇨ Accueillir de petites unités à vocation d'activités tournées vers l'agriculture périurbaine, les circuits courts, l'agro-alimentaire innovant, l'économie verte et circulaire... ⇨ Des petits bâtiments qui devront prendre en compte le relief pour assurer leur intégration dans le site. ⇨ Réalisation bande plantée dense en limite Nord de la zone, ⇨ Composition paysagère travaillée à réaliser en limite Ouest du site qui constituera une nouvelle frange urbaine, ⇨ Une composition paysagère adaptée à l'usage de la zone devra être proposée au sein du site.	⇨ Assurer l'intégration des projets dans l'environnement immédiat. ⇨ Développer des franges paysagères de qualité. ⇨ Rechercher la qualité et l'attractivité du site.	⇨ Prescriptions dans les OAP
Programme			
	⇨ **Zone à vocation d'activités agro-économiques et sociales** en lien avec l'agriculture périurbaine et l'économie verte. Peuvent s'installer des activités telles que : artisanat, micro-brasserie, vente en circuit court, unité de recherches...	⇨ Répondre aux objectifs du PADD	⇨ Prescriptions dans les OAP

OAP 4 // La Cour aux Blés

Situation

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

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

Objectifs

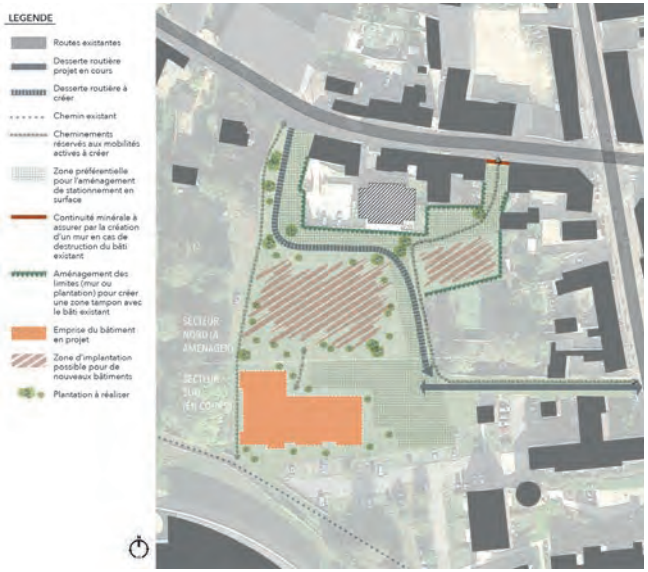
- Renforcer l'attractivité du village,
- Recréer un espace commercial de qualité en cœur de village,
- Favoriser les échanges et la convivialité,
- Créer un secteur perméable et ouvert sur le reste du village,
- Maintenir le front bâti traditionnel par une architecture qualitative respectant le caractère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

Mise en œuvre

Dispositions	Contenu	Justification	Moyens mis en œuvre
Desserte et accès			
	⇨ Deux accès, l'un à l'Ouest depuis la rue du Houx et l'autre, à l'Est, depuis la rue de la Liberté (dont accès aux souterrains) ⇨ Rue de la liberté : accès à un parking paysager en surface pour le stationnement des consommateurs. ⇨ Connexion mobilités actives vers le quartier du Colombier et les équipements de la mairie, à la zone via le bois à créer. ⇨ Accès piétons depuis la rue du Houx à aménager à travers le front bâti par la réalisation de percement de type porte cochère, porche... pour rendre visible le cœur d'îlot et la zone commerçante depuis la rue. ⇨ Ménager suffisamment de stationnements pour les habitants ainsi que pour leurs visiteurs. ⇨ Stationnements en souterrain à privilégier. En surface, il devra, dans la mesure du possible, être enherbés ou dans un matériau infiltrant les eaux de pluie. ⇨ Stationnement mutualisé admis.	⇨ Déterminer les points d'accroches principaux du site avec les voiries existantes. ⇨ Ne pas multiplier les carrefours sources de dangerosité. ⇨ Assurer les accroches avec l'existant ⇨ Limiter l'imperméabilisation des sols liée à la création de zone de stationnement. ⇨ Développer la trame de circulation actives ⇨ Créer des circulations qui puissent servir de vues vers le coeur d'îlot.	⇨ Prescriptions dans les OAP ⇨ Règlement zone UA

Dispositions	Contenu	Justification	Moyens mis en œuvre
Composition urbaine et paysagère			
	⇨ Recréer le front bâti traditionnel le long des rues de la Liberté et du Houx. ⇨ Permettre la création d'un véritable trottoir et d'un itinéraire cyclable sur la rue du Houx en observant un retrait de 3m par rapport à l'alignement initial. ⇨ A l'Est : des bâtiments à usage mixte avec commerces en rez-de-chaussée. A l'Ouest : des bâtiments de logements. ⇨ Front bâti a traiter comme une véritable rue de village avec un principe de séquençage (succession de façades différentes) donnant un rythme à ce linéaire. ⇨ Une typologie et des caractères architecturaux qui devront maintenir l'esprit village sans constituer un pastiche d'architecture. ⇨ Partie commerçante à organiser comme une cour de ferme avec un cachet rustique (emploi de pavés, dalles de pierres, graviers stabilisés…) ⇨ Créer un véritable lieux de vie et de convivialité avec une composition paysagère adaptée à son usage et le maintien d'un aménagement principalement minéral traditionnel de ces espaces. Elle devra être laissée libre (sans bâti ou même stationnement). un espace appropriable par les commerces si les installations participent à l'animation du site (terrasse, marché extérieur...) ⇨ A l'ouest, les bâtiments de logements, prolongeront l'alignement de la rue du Houx et se prolongeront en cœur d'îlot. Une continuité bâtie entre les bâtiments en front de rue et ceux à l'intérieur du site devra être assurée. Afin de créer un séquençage, les façades et gabarits des bâtiments devront cependant être distincts. ⇨ Le cœur d'îlot devra faire l'objet de plantations denses destinées à intégrer les constructions et à créer un paysage et un cadre de vie agréable pour les futurs habitants.	⇨ Conserver les caractères patrimoniaux. ⇨ Recréer un linéaire de village. ⇨ Maintenir l'esprit ferme et les traces du passé. ⇨ Conserver une organisation dense traditionnelle de centre bourg. ⇨ Assurer l'intégration des projets dans l'environnement immédiat. ⇨ Rechercher la qualité et l'attractivité du site. ⇨ Participer par les aménagements à l'ambiance du site. ⇨ Proposer des espaces communs de qualité. ⇨ Créer de nouveaux espaces de rencontres et de convivialité au sein des quartiers.	⇨ Prescriptions dans les OAP ⇨ Règlement zone UA
Programme			
	⇨ **Nombre de logements attendus :** env. 119 logements ⇨ **Densité brute moyenne attendue :** 119 log/ha ⇨ **Densité nette moyenne attendue :** 170 log/ha ⇨ **Mixité sociale** ⇨ Opération de **10 logements et plus** : Entre 25 % minimum et 40% maximum des logements devront être à vocation sociale.	⇨ Répondre aux objectifs du PADD ⇨ Proposer une densité cohérente avec l'environnement bâti existant ⇨ Assurer l'atteinte des objectifs de mixité sociale	⇨ Prescriptions dans les OAP ⇨ Règlement zone UA

OAP 5 // Le Clos des Bouviers



Situation

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

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

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

Objectifs

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

Mise en œuvre

Dispositions	Contenu	Justification	Moyens mis en œuvre
Desserte et accès			
	⇨ Accès principal des véhicules par la rue des Bouviers, au sud-est du site, accessible depuis la Grande rue. ⇨ Rue du houx, possibilité de faire une voie secondaire en sens unique et uniquement entrante. L'accès existant actuellement devra, dans la mesure du possible, être réutilisé. ⇨ Continuités piétonnes entre la rue du Houx et le chemin de la Porte des Champs qui borde le Sud du site et la rue des Bouviers à assurer. ⇨ Stationnements en souterrain à privilégier. En surface, il devra, dans la mesure du possible, être enherbés ou dans un matériau infiltrant les eaux de pluie. ⇨ Stationnement mutualisé admis.	⇨ Déterminer les points d'accroches principaux du site avec les voiries existantes. ⇨ Ne pas multiplier les carrefours sources de dangerosité. ⇨ Assurer les accroches avec l'existant ⇨ Limiter l'imperméabilisation des sols liée à la création de zone de stationnement. ⇨ Développer la trame de circulation actives.	⇨ Prescriptions dans les OAP ⇨ Règlement zone 1AU et UA

Dispositions	Contenu	Justification	Moyens mis en œuvre
Composition urbaine et paysagère			
	⇨ Cohérence d'ensemble, notamment entre le projet en cours de réalisation et le(s) projet(s) futur(s) à assurer. ⇨ Faciliter les parcours piétons entre les différents bâtiments et avec l'extérieur (rue du Houx, rue des Bouviers, chemin de la porte des champs). Ne pas cloisonner les différents secteurs mais les rendre perméables pour le piéton. ⇨ Rue du Houx, au Nord-est du site, un bâtiment formant la continuité bâtie est actuellement présent. Il devra être maintenu ou s'il ne pouvait être conservé, il devra être remplacé par un nouveau bâtiment à l'alignement ou, à défaut, par un mur maçonné, afin de maintenir la continuité minérale sur ce secteur de la rue. ⇨ Aménagement paysager cohérent et de qualité à créer. ⇨ Soigner le traitement des franges du site afin d'assurer l'intégration du projet.	⇨ Conserver une organisation dense traditionnelle de centre bourg. ⇨ Assurer l'intégration des projets dans l'environnement immédiat. ⇨ Rechercher la qualité et l'attractivité du site. ⇨ Participer par les aménagements à l'ambiance du site. ⇨ Proposer des espaces communs de qualité. ⇨ Assurer la perméabilité du site pour les piétons afin de ne pas cloisonner les sites et de proposer des parcours actifs plus rapides.	⇨ Prescriptions dans les OAP ⇨ Règlement zone 1AU et UA
Programme			
	■ Projet en cours - Secteur SUD (2 870m²) ⇨ **Nombre maximum de logements attendus :** 25 à 30 logements ⇨ **Densité brute moyenne attendue :** 87 à 100 log/ha ⇨ **Densité nette moyenne attendue :** 110 à 130 log/ha ■ Projet futur - Secteur NORD (4 861m²) ⇨ **Nombre maximum de logements attendus :** 25 à 30 logements ⇨ **Densité brute moyenne attendue :** 50 à 60 log/ha ⇨ **Densité nette moyenne attendue :** 60 à 70 log/ha ■ **Mixité sociale** ⇨ Opération de **10 logements et plus** : Entre 25 % minimum et 40% maximum des logements devront être à vocation sociale.	⇨ Répondre aux objectifs du PADD ⇨ Proposer une densité cohérente avec l'environnement bâti existant ⇨ Assurer l'atteinte des objectifs de mixité sociale	⇨ Prescriptions dans les OAP ⇨ Règlement zone 1AU et UA

OAP Mobilité

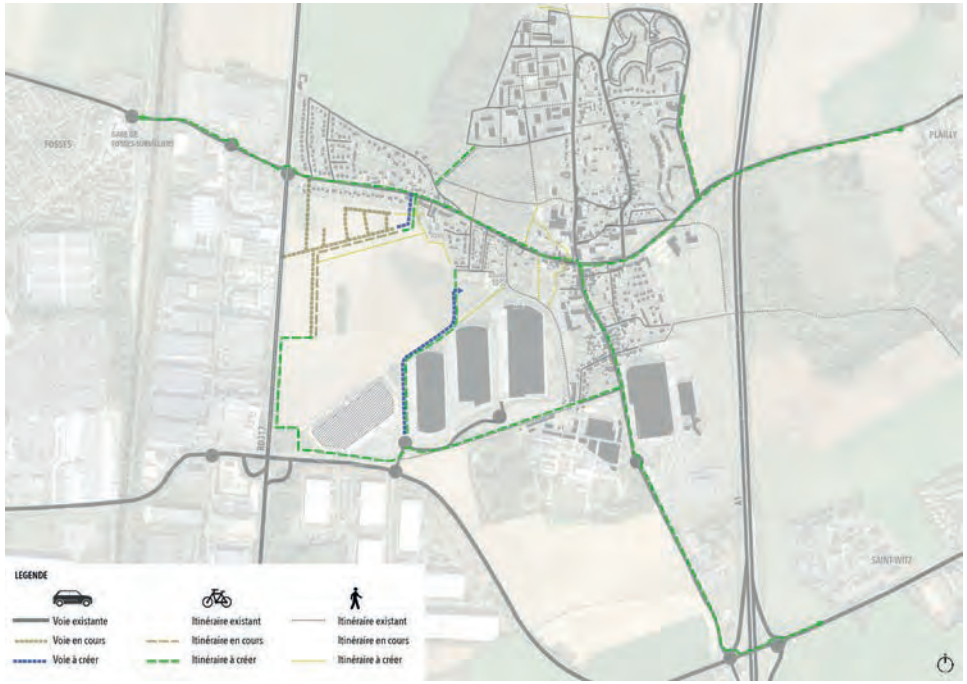
Situation

Ensemble du territoire communal.

Objectifs

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

Mise en œuvre



Dispositions	Contenu	Justification	Moyens mis en œuvre
Vélos			
	⇨ Développer ce mode de circulation par des itinéraires réservés, matérialisés, sécurisés et en site propre lorsque cela est possible. ⇨ Desservir la plupart des quartier de la commune, secteurs d'habitation comme d'activités, et réaliser des connexion avec les communes voisines, en particulier avec la gare de Fosses.	⇨ Développer la trame de circulation actives. ⇨ Favoriser l'utilisation des modes de déplacement alternatifs à la voiture ⇨ Favoriser le multimodal.	⇨ Emplacements réservés ⇨ Prescriptions dans les OAP
Piétons			
	⇨ Poursuivre et étoffer le maillage existant. ⇨ Veiller à ce que les opérations futures réalisent bien les connexions avec le réseau existant.	⇨ Développer la trame de circulation actives. ⇨ Favoriser l'utilisation des modes de déplacement alternatifs à la voiture ⇨ Assurer les accroches avec l'existant	⇨ Emplacements réservés ⇨ Prescriptions dans les OAP

Véhicules motorisés

⇨ Se servir d'une des voies de desserte des entrepôts du parc d'activités de la Porte des Champs (qui se connecte à la RD 16) pour desservir la future zone 2AU en prolongeant la voie existante vers l'Est, en longeant les entrepôts et en suivant un ancien chemin agricole disparu.

⇨ Créer une voie de desserte pour la zone AU rue de la gare/ liaison avec la Fosse Hersent devra être créée. Veiller à mettre en place des solutions permettant à cette voie de garder son caractère de desserte résidentielle.

⇨ Desservir les futurs sites tout en étant vigilant à ne pas créer d'itinéraires de délestage dans des secteurs qui ne sont pas appropriés (zones pavillonnaires).

⇨ Emplacements réservés

⇨ Prescriptions dans les OAP

EXPOSE DES PRINCIPES DE RÉGLEMENTATION DES ZONES

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

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

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

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

- Article 1 : Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité

  Il détermine notamment ce qu'il est interdit de construire, ce qui est autorisé et ce qui est soumis à conditions particulières.

- Article 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

  Ces règles traitent notamment des conditions d'implantation, des obligations en matière environnementales mais aussi de stationnement ainsi que du traitement des abords des constructions.

- Article 3 : Équipements et réseaux

  Il s'agit là de détailler les modalités d'accès et de desserte des constructions.

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

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

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

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

Les grands apports réglementaires opérés par le PLU

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

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

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

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

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

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

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

Les évolutions des règles de hauteur sont présentées page suivante.

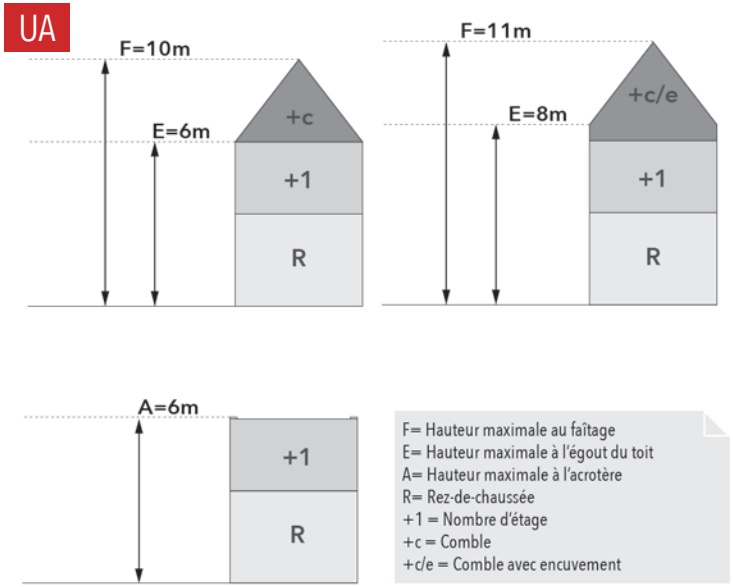
	UA	UB	UC
Par rapport aux voies	Alignement ~~ou~~ Retrait autorisé si clôture maçonnée Alignement sur la Grande Rue	~~6m~~ 5m min	6m ~~8m.~~ min
Par rapport aux limites séparatives	-Sur au moins une limite latérale -Autre limite latérale : alignement ou H/2 et 4m min. (H/2 et 2,5m min. murs aveugles)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

AVANT

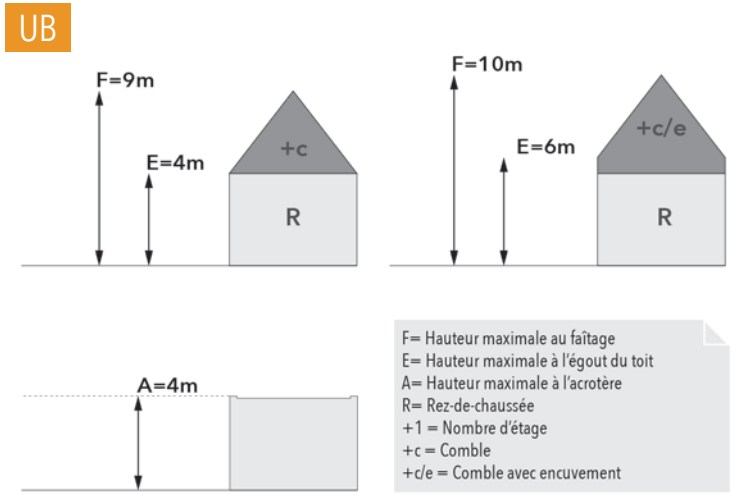
UA = 11m faitage et 9m acrotère	UB = 11m faitage et 9m acrotère	UC = 12m au faitage et 9m acrotère	AU = 11m faitage et 9m acrotère

APRES

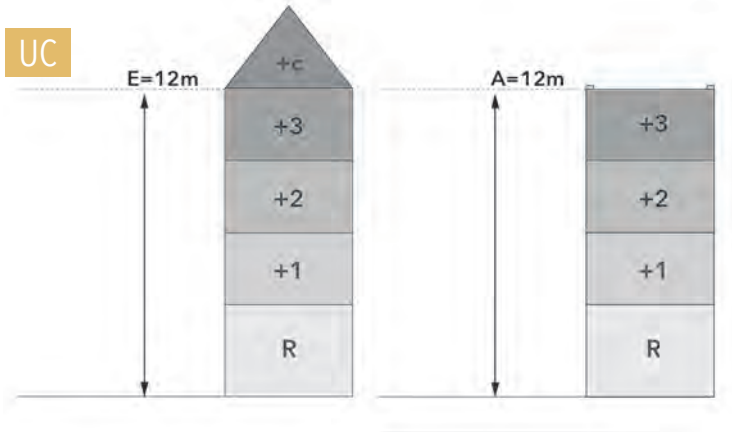
UA



UB



UC



✚ Règles spécifiques au secteur UC1 :

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

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

De nouvelles règles pour favoriser la nature en ville

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

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

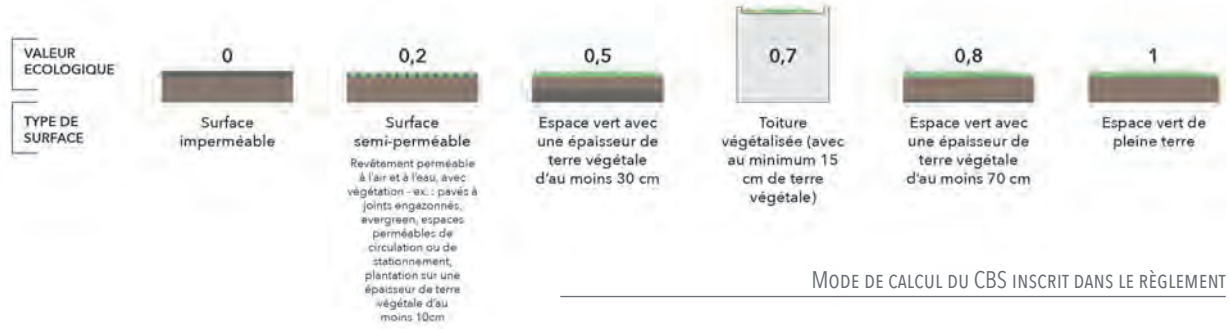
Ainsi, le règlement est adapté comme suit :

AVANT

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

APRES

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



MODE DE CALCUL DU CBS INSCRIT DANS LE RÈGLEMENT

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

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

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

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

Ajout des règles de mixité sociale

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

- Pour les zones UA, UC et 1AU :

"*Pour toutes les opérations (construction, réhabilitation, changement de destination) entraînant la création d'au moins 10 logements, il est exigé la réalisation d'un pourcentage de logements à vocation sociale compris entre 25% minimum et 40% maximum.* "

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

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

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

De nouvelles règles pour des constructions moins consommatrices d'énergie

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

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

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

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

La création des secteurs Nj

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

- *"Sont uniquement autorisées, les constructions et installations liées et nécessaires à l'entretien et l'exploitation d'espaces de jardins et à condition que toutes les dispositions soient mises en oeuvre pour assurer leur insertion dans le site naturel. Il ne sera autorisé qu'une construction par unité foncière (ou par lot de jardin).*
- *Hauteur max. = 2,5m (faîtage ou égout)*
- *Emprise au sol = 10m² max.*
- *Pente de toit = 5% max.*
- *L'utilisation de matériaux naturels ou ayant la teinte et l'aspect des matériaux naturels (type bois) doit être privilégié afin d'assurer l'insertion des constructions et leur compatibilité avec le* paysage.

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

Diminuer les besoins en stationnement et favoriser les véhicules partagés

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

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

Allègement des règles en zone UF

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

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

Création du secteur Ace

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

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

Suppression de la destination "entrepôt" en zone 1AUX

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

"Etre liés et nécessaire à une autre activité autorisée dans la zone (commerce et activité de service, industrie, bureau, équipements) et ne pas dépasser 500m² de surface de plancher."

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

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

Source : PLU 2016

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

ORIGINE DU PROJET

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

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

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

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

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

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

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

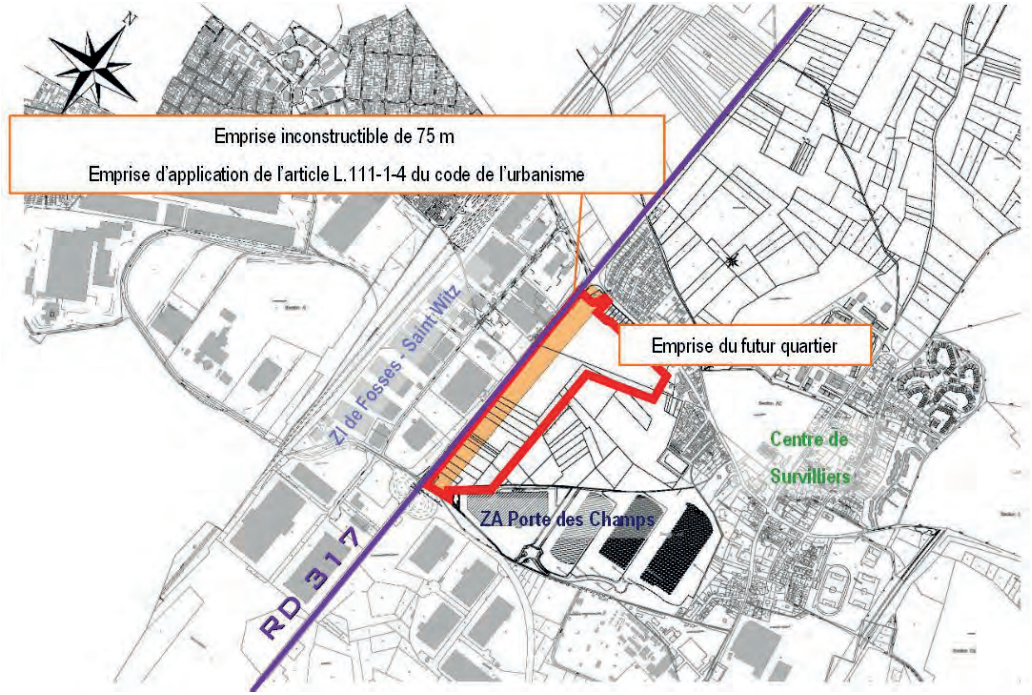
Le projet s'inscrit par ailleurs dans le projet de requalification de la RD 317 dont le plan guide est en cours d'élaboration par la CARPF.

OBJET DE L'ÉTUDE ENTRÉE DE VILLE

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

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

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



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

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

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

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

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

LE SITE DE PROJET

Le site

LOCALISATION, ACCESSIBILITÉ ET DESSERTE DU SITE

Localisation

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

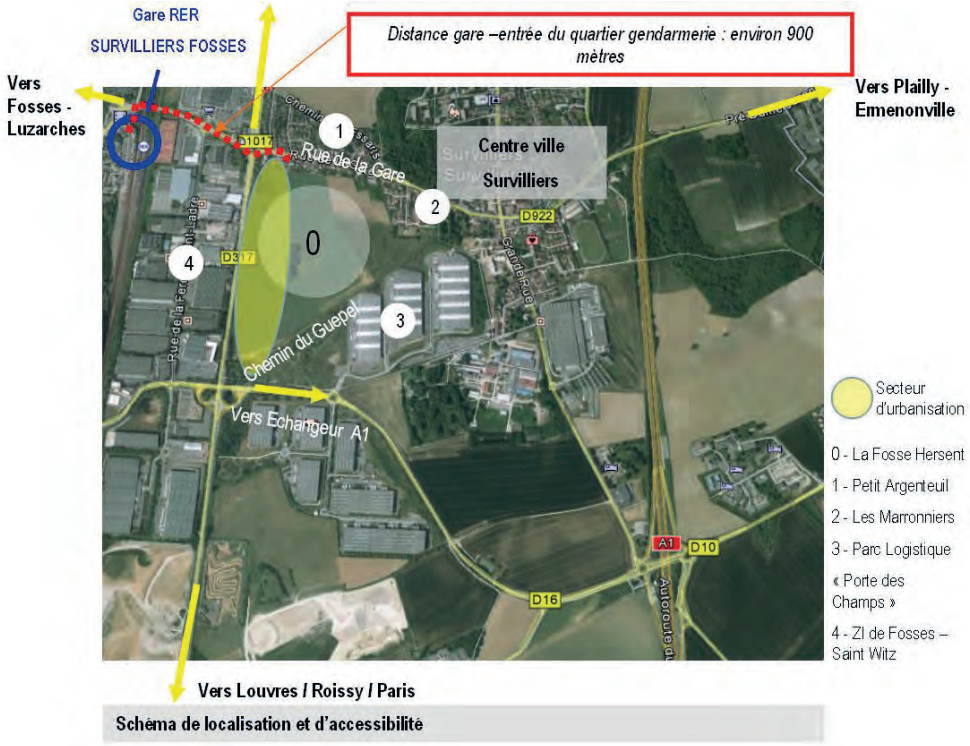


Schéma de localisation et d'accessibilité

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

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

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

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

ACCESSIBILITÉ ET DESSERTE DU SITE

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

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

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

LES TRANSPORTS EN COMMUN

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

Cette gare est desservie :

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

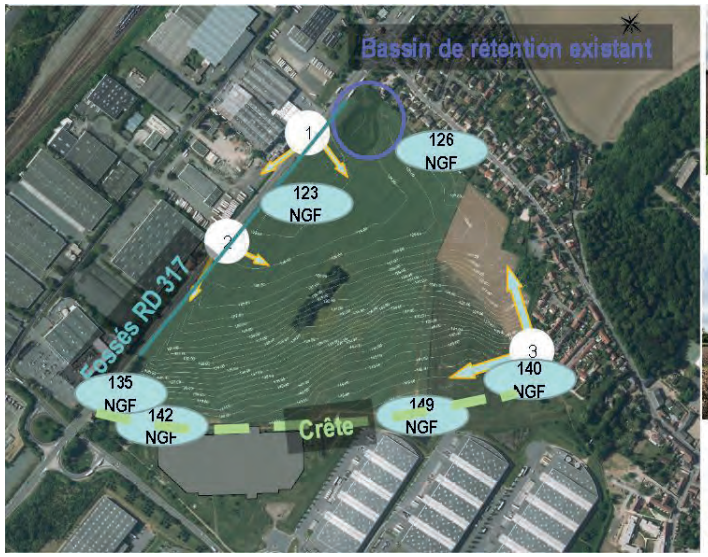
<u>2 lignes passent au nord, à proximité de la future urbanisation :</u>

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

<u>1 ligne passe au sud de celle-ci :</u>

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

TOPOGRAPHIE ET INCIDENCES



Perception du relief depuis la RD 317 (Vues 1 & 2)

Perception du relief depuis les « Marronniers » NGF 140 (vue 3)

CONTEXTE TOPOGRAPHIQUE GÉNÉRAL

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

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

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

IVEAU DE LA RD 317

a RD 317 s'inscrit globalement plus bas que le niveau des terres cultivées

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

CONTEXTE PAYSAGER

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

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

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

La frange Nord et Nord Est du site

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

Le site vu de l'extrémité Nord Est (abords de la RD317)

Le site vu du « centre « (abords de la RD317)

Le site vu du « Sud » , depuis l'autre côté de la RD317. Il dispose d'une grande visibilité d'un axe routier important.

La frange Sud

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

La frange Ouest, front urbain et paysager en vis-à-vis

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

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

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

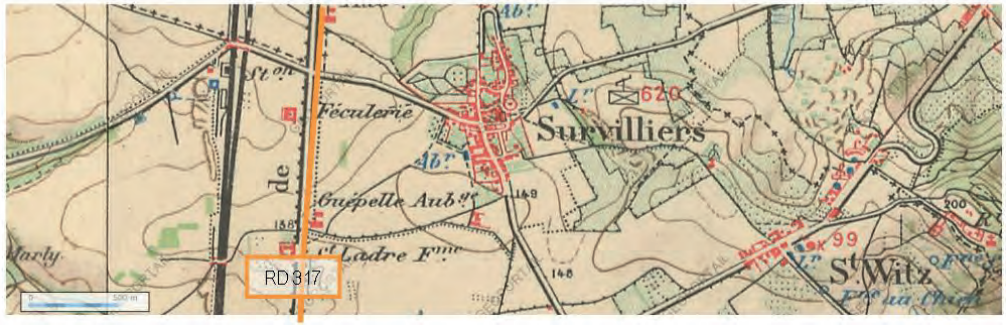
Certaines de ces activités sont directement desservies par la RD 317, d'autres sont desservies par la rue de la Ferme Saint Ladre et présentent ainsi leur fond de parcelle, notamment en lisière Sud. Ces fonds de parcelles sont plantés mais plus ou moins entretenus.

Traitement des lisières sud de la RD 317

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

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

LA RD 317



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

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

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

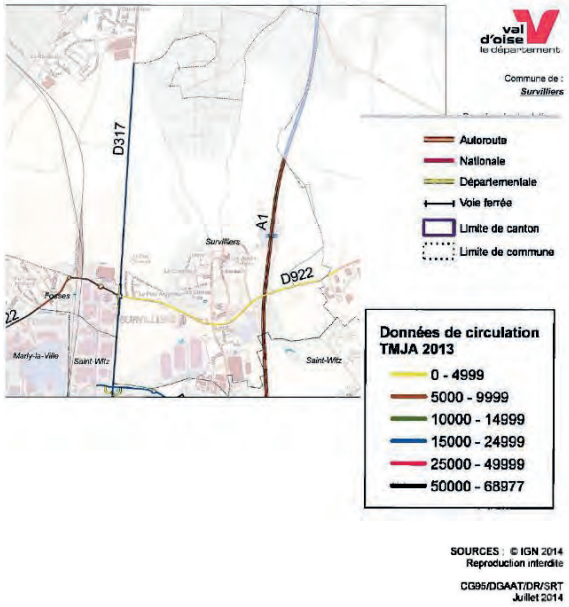
Quelques activités commerciales sont implantées.

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

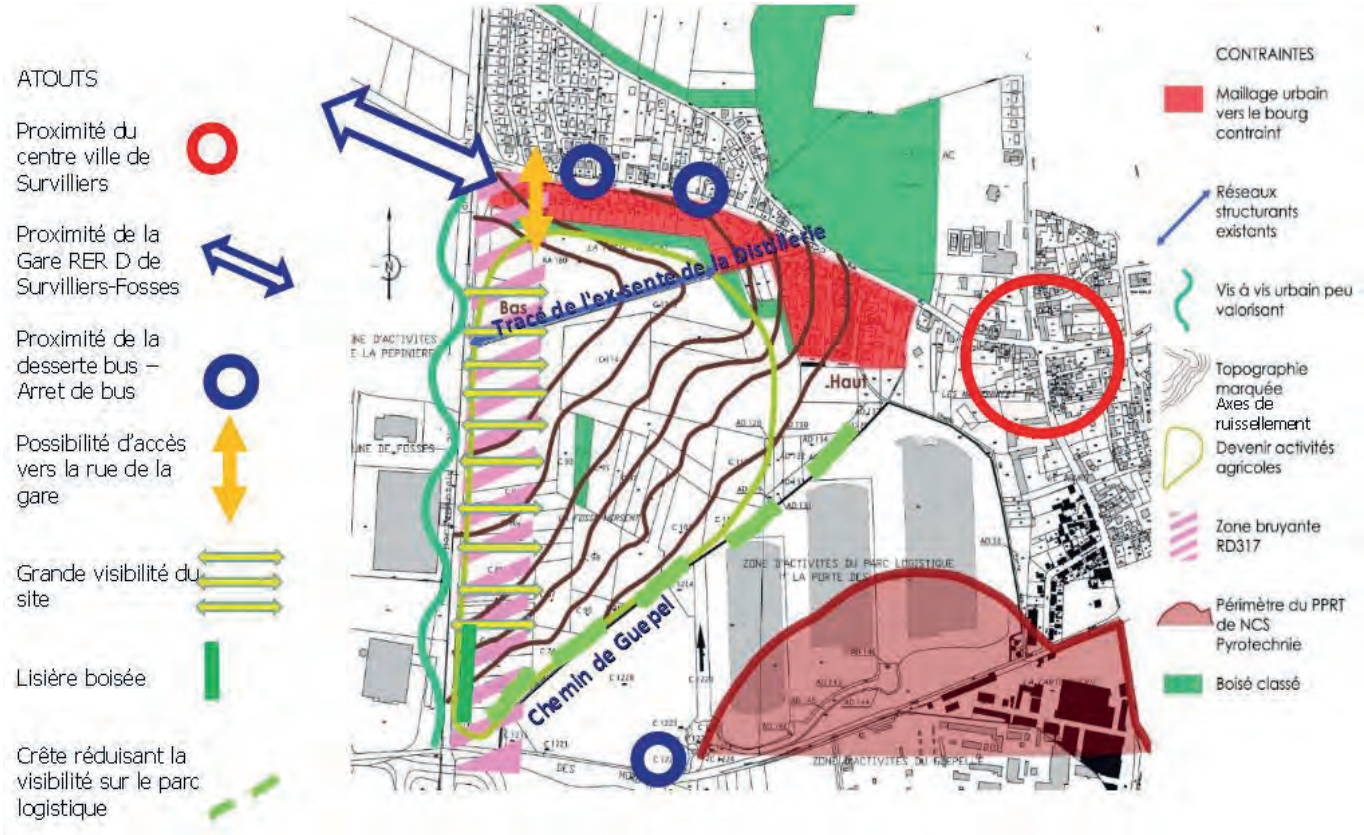
La RD 317 est classée:

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

(Voir « Prise en compte des nuisances »)



SYNTHÈSE GRAPHIQUE DES GRANDES CARACTÉRISTIQUES DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT



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

LE PROJET D'URBANISATION DU FUTUR QUARTIER « GENDARMERIE »

Définition du périmètre

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

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

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

LOCALISATION DES PROGRAMMES

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

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

PRINCIPES DE COMPOSITIONS

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

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

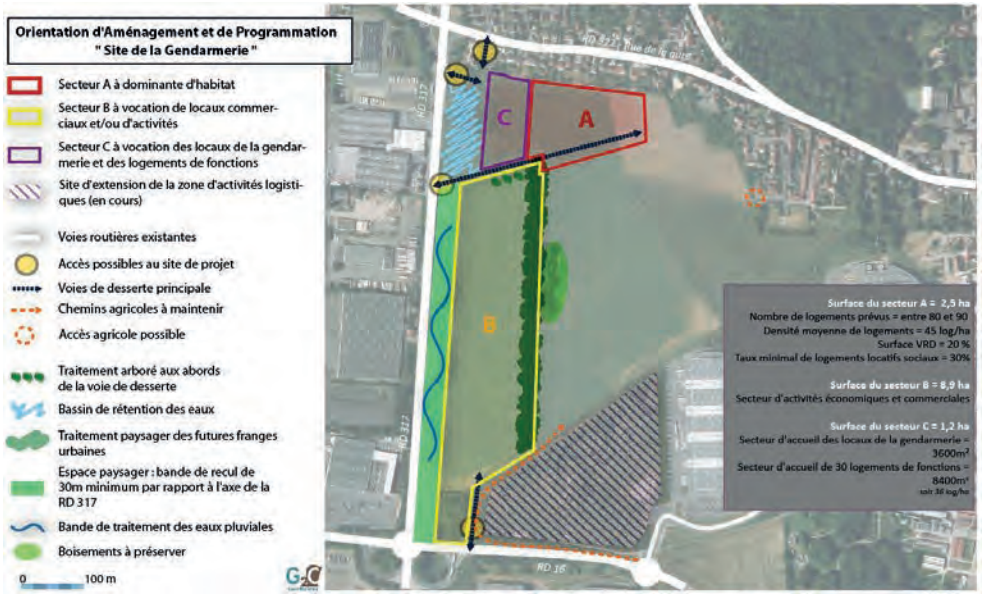
- La volonté de préserver des possibilités de continuité à travers le tracé des voies de desserte vers la trame viaire communale.

DISPOSITION DU PLU POUR ENCADRER L'URBNIASTION DU SECTEUR

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

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

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



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

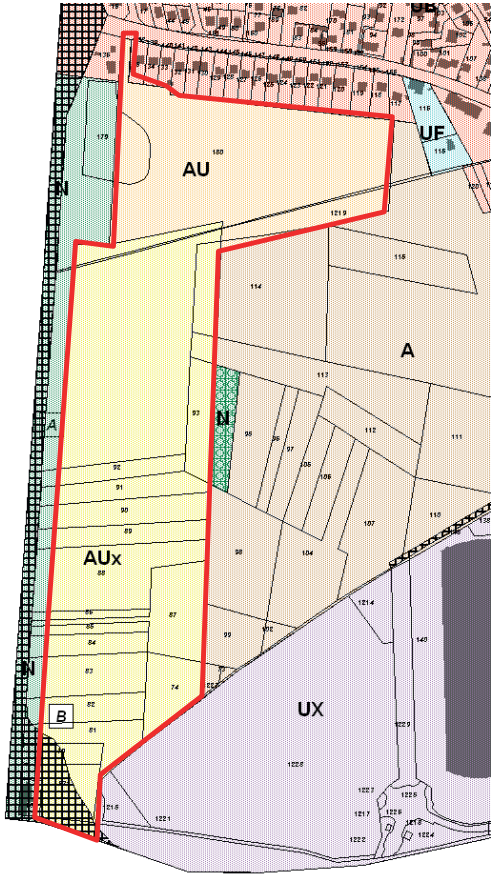
- D'élément programmatiques (localisation de la Gendarmerie, d'un secteur A à dominante habitat et d'un secteur B à vocation de locaux commerciaux et/ou d'activités),
- D'espace paysager : bande de recul de 30 m minimum par rapport à l'axe de la RD 317,
- De localisation des zones de bassins de rétention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

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

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

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

DÉFINITION DU ZONAGE DU SECTEUR



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

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

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

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

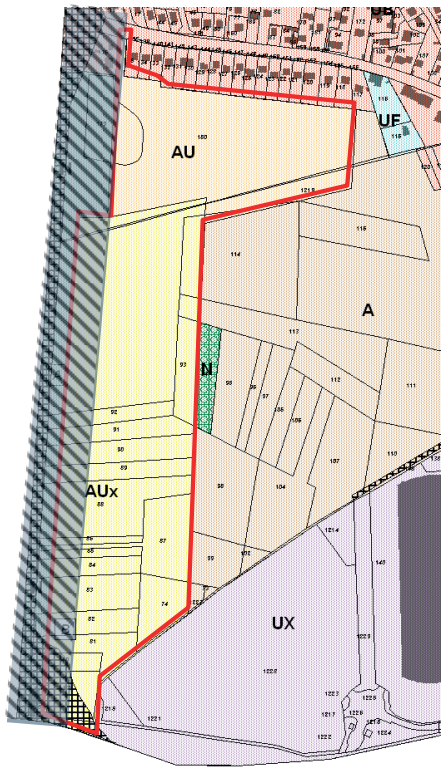
L'ex-tracé de l'ancienne sente de la Distillerie se situe entre les zonages AU et AUx.

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

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

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

ZONAGES CONCERNÉS PAR LA BANDE D'INCONSTRUCTIBILITÉ DU SECTEUR



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

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

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

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

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

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

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

COMPATIBILITÉ AVEC LES EXIGENCES DE QUALITÉ EN ENTRÉE DE VILLE

LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES DE NUISANCES

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

Ces exigences concernent la prise en compte :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

La prise en compte de la sécurité : la sécurisation du futur quartier

ÉTAT ACTUEL

La RD 317 supporte un important trafic de transit.

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

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

PROJET – LA PRISE EN COMPTE DE LA SÉCURITÉ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Un carrefour à feux

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

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

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

Un carrefour giratoire

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

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

PRISE EN COMPTE DE LA QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECRTURALE

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

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

LA PRISE EN COMPTE DE LA QUALITÉ URBAINE ET ARCHITECTURALE

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

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

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

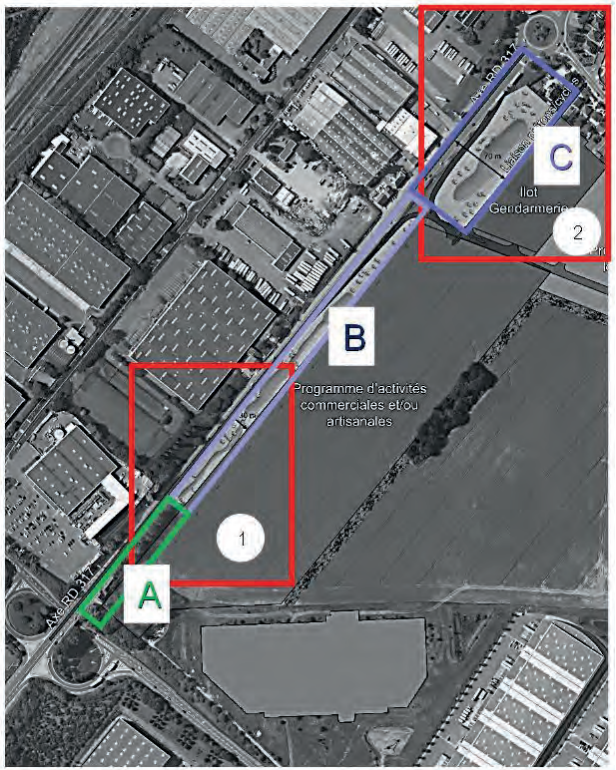
- **Aux 6 / AUx7 - Implantation des constructions par rapports aux voies et emprises publiques / aux limites séparatives**
  Ces articles permettront la création d'un ensemble bâti à l'échelle de l'axe que constitue le RD317.
  Le retrait créé par la zone N permettra de constituer un premier plan paysager homogène sur toute la séquence urbaine. Les constructions nouvelles seront mises en valeur par cette bande paysagère.

- **AUx 10 & AUx 11 – Hauteur des constructions / Aspect extérieur des constructions**
  Ces articles permettront la création d'un ensemble bâti d'une hauteur maximale de 11m au faitage et 9m à l'acrotère.
  La définition architecturale du projet devra s'examiner sur l'ensemble de la façade urbaine constituée par l'ilôt d'activités et l'ilôt gendarmerie compte tenu de la covisibilté des deux programmes. Le règlement nécessitera une conception harmonieuse des ce deux programmes.

- **AUx 13 – Espaces libres et plantations –** Cet article encadre les espaces libres et plantations, et définit notamment un pourcentage minimum de 20% d'espace de pleine terre ou de toitures végétalisées.
  Le règlement prévoit la création de haies en limites des opérations. L'article définit par ailleurs les conditions de mise en œuvre des espaces de stationnement

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

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



Préservation d'une zone N d'environ 30 m de largeur au droit de AUx et 70 m au droit de AU.

Conservation d'une frange boisée existante qui borde actuellement la route, à l'extrémité Sud du site (séquence A sur le schéma ci-contre),

Création de bassins paysagers de gestion des eaux pluviales en zone N (issues de l'ensemble du versant et de la future urbanisation) (séquence B du schéma ci-contre),

Reprise du bassin de rétention existant et paysagement , (séquence C du schéma ci-contre),

Mise en œuvre sécurisée de la future desserte du quartier (3 hypothèses sont envisagées présentées précédemment (« Prise en compte de la sécurité ») qui feront l'objet d'études complémentaires et de discussions avec les services gestionnaires).

Le paysagement des espaces de régulation des eaux pluviales permet de mettre en œuvre différents massifs et arbres de hautes tiges, et de créer un environnement de qualité susceptible de participer à la qualification de la RD 317. L'objet est de créer un premier plan paysager ouvert mettant en valeur les futures opérations immobilières.

Aménagement d'une percée visuelle depuis la RD 317 avec la création d'une nouvelle voie de desserte, dans l'axe de l'ex-tracé de l'ancienne sente de la Distillerie, traduisant le lien avec les quartiers résidentiels voisins et le bourg.

PRISE EN COMPTE DE LA QUALITÉ PAYSAGÈRE

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

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

Les principaux aménagements concernent :

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

L'ensemble des aménagements prévus contribuent à :

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

CHOIX DES ESSENCES

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

PALETTE VÉGÉTALE

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

GRANDS ARBRES ISOLES

Quercus petraea - Chêne sessile

Quercus cerris - Chêne chevelu

Fraxinus excelsior - Frêne

Acer pseudoplatanus - Erable plane

ARBRES DE BORD DE NOUE

Populus alba - Peuplier blanc (à 15 m des bâtiments)

Populus tremula - Peuplier tremble (à 15 m des bâtiments)

Salix alba - Saule blanc

Alnus glutinosa - Aulne glutineux

Sorbus aucuparia - Sorbier des Oiseleurs

ARBRES D'ALIGNEMENT

Prunus avium - Merisier

Pyrus calleryana 'Chanticleer'

Acer campestre - Erable champêtre

Alnus cordata - Aulne de corse

Sorbus aria - Alisier blanc

BALIVEAUX, ARBRES EN GROUPES

Fraxinus excelsior - Frêne

Sorbus aucuparia - Sorbier des oiseleurs

Acer campestre - Erable champêtre

Corylus avellana - Noisetier

HAIES CHAMPETRES - SUITE

Rosa canina - Eglantier

Cornus mas - Cornouiller mâle

Viburnum lantana - Viorne lantane

Sambucus nigra - Sureau noir

Prunus Spinosa - Prunelier

Carpinus betulus - Charme

Corylus avellana - Noisetier

Crataegus monogyna - Aubépine

Malus sylvestris - Pommier sauvage

Ligustrum vulgare - Troène commun

Ilex aquifolium - Houx

CONCLUSION : UNE ENTRÉE DE VILLE DE QUALITÉ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

> *"En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.*
>
> *Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19."*

L'emprise nécessaire pour le CTM est d'environ 2700 m².

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

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

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

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

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

REPRÉSENTATION SYNTHÉTIQUE DES ABORDS DE LA ZONE DU FUTUR CTM

Analyse paysagère

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

Le paysage du site est actuellement un paysage de friche.

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

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

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

1 // Vue depuis l'intérieur du site // Un site enfriché pourvu de végétation spontanée peu qualitative

Points de vue paysagers

2 // Vue depuis l'intérieur du site // On aperçois en arrière-plan le haut bâtiment de l'entreprise JPG (au Sud du bourg)

4 // Portail et clôture du futur site // Les grands arbres aux abords permettront l'insertion paysagère

3 // Accès actuel au site au bout de l'impasse du Parc // Présence d'un portail de largeur suffisante

5 // Impasse du parc // Vue sur l'église depuis le portail d'accès au site

6 // Impasse du parc // Une largeur suffisante pour l'accès au CTM // La végétation alentour masque le site dans le paysage

8 // Accès au chemin de promenade aux abords immédiat du site

7 // Vue depuis la rue Jean-Jaurès et l'extrémité de la vasta esplanade plantée de l'église // Aucune vues sur le site

9 // Vue depuis l'autoroute sens Nord/Sud // Le mur anti-bruit et la végétation empêchent toutes vues sur le site

10 // Vue depuis l'autoroute sens Sud/Nord // Le mur anti-bruit et la végétation empêchent toutes vues sur le site

11 // Vue depuis le rond-point de l'entrée de ville // Le site est entièrement masqué par la végétation

Synthèse des enjeux

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

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

Le projet et sa traduction dans le PLU

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

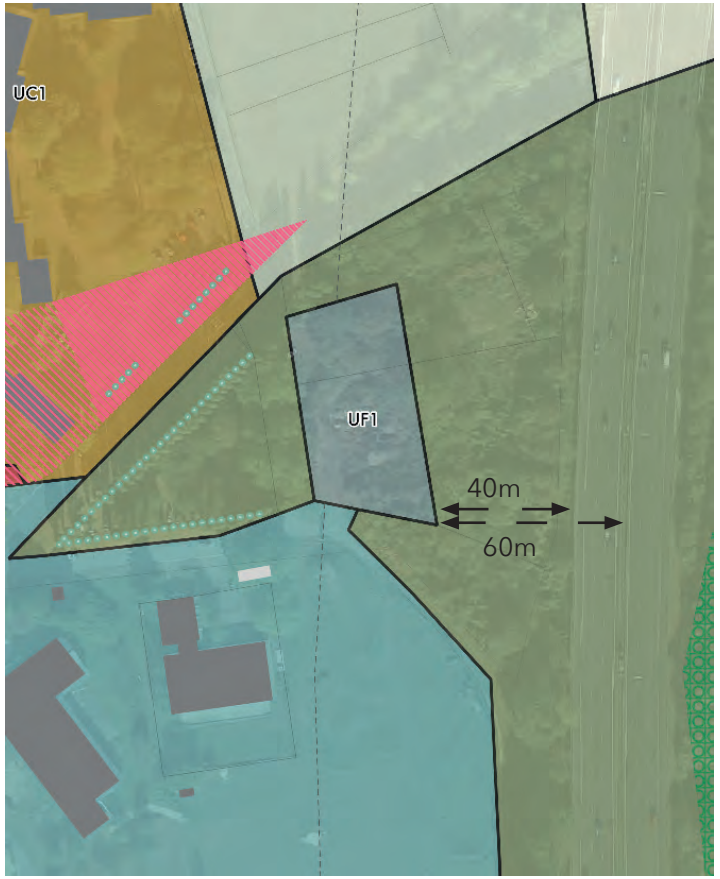
La zone a été délimitée en maintenant des zones N sur les pourtours afin d'assurer la conservation de zones végétales entourant le site, en particulier au nord, le long de la RD922 et assurant son intégration paysagère.

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

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

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

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



Inscription et délimitation du secteur dédié à l'accueil du CTM au PLU

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

La lutte contre les nuisances

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

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

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

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

La sécurité

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

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

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

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

La qualité de l'urbanisme et des paysages

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

+ La qualité architecturale

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

+ c. Articulation avec les documents de portée supérieure

COMPATIBILITÉ AVEC LE SCOT ROISSY - PAYS DE FRANCE

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

Ce que dit le SCOT

➡ 1. Valoriser et préserver les ressources naturelles du territoire

➡ *1.1 Protéger et valoriser les espaces naturels et forestiers du territoire*

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

Compatibilité du PLU

⇨ Les espaces forestiers sont préservés par un classement en zone N qui ne permet que les activités qui sont liées à son exploitation ou son entretien. Ils sont également, pour certains, préservés par un classement en Espace Boisé Classé afin d'assurer leur pérennité, en particulier les garennes qui jalonnent l'espace agricole et qui servent de refuges au sein des corridors écologiques.

⇨ Les corridors écologiques repérés sont protégés par un classement en zone N, complété par un secteur Ace quand ils traversent une zone agricole. Ce classement permet de reconnaitre la valeur agronomique des terres mais ne permet pas la construction de nouvelles exploitations. Les constructions d'intérêt général ou liées aux services publics sont autorisées à condition d'être compatibles avec les sensibilités écologiques et paysagères du secteur. Le classement Ace permet une continuité du classement des corridors avec la commune voisine de La Chapelle-en-Serval.

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

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

⇨ Les espaces forestiers et les continuités écologiques du SCoT ont été reprises au PADD et sont préservées dans la traduction réglementaire par les dispositions évoquées ci-avant.

Ce que dit le SCOT

1.2 Protéger et valoriser les espaces agricoles

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

1.3 Préserver les ressources et en développer de nouvelles

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

1.4 Réduire la vulnérabilité du territoire aux risques

- [P30] Lutter contre l'imperméabilisation des sols afin de réduire le risque d'inondation, notamment en renforçant les espaces de pleine terre, [...]
- [P33] Intégrer une gestion alternative des eaux pluviales pour les petites pluies dans les projets d'aménagement et de renouvellement.
- [P34] Identifier dans les documents d'urbanisme les risques de mouvement de terrain (notamment les carrières souterraines abandonnées), [...]
- [P35] A proximité des habitations et des zones d'emplois, limiter l'implantation de nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à celles dont l'exploitation est compatible avec cette occupation environnante, tant au regard des risques que des nuisances induites pour les populations. [...]

Compatibilité du PLU

⇨ Les espaces agricoles du territoire repérés par le SCoT sont préservés par un classement en zone A ou Ace.

⇨ La zone A permet l'évolution des exploitations actuelles voire l'accueil de nouvelles unités, aussi bien pour les activités de cultures traditionnelles que pour les activités commerciales en lien avec l'activité (circuit-courts)

⇨ Le PADD inscrit comme objectif la volonté de réfléchir et d'œuvrer au développement d'une nouvelle agriculture, plus locale et favorisant les circuits courts en milieu périurbain.

⇨ Le secteur 2AU vise à développer une zone d'activités agro-économique en lien avec la valorisation de l'agriculture périurbaine et l'agroalimentaire innovant par exemple.

⇨ Le PLU protège et développe les zones de jardins familiaux (Nj) qui répondent aussi à une volonté de développer l'agriculture locale.

⇨ Les OAP inscrivent des recommandations afin de favoriser des implantations favorisant des façades au Sud. Elles proposent aussi d'accoler les bâtiments pour limiter les déperditions énergétiques et assurer une densité plus importante. Le règlement facilite d'ailleurs les implantations en limites séparatives afin de permettre d'accoler les bâtiments.

⇨ Des prescriptions et recommandations sur la performance énergétique et environnementale des bâtiments (isolation, dispositifs d'économie d'énergie…) sont inscrites au règlement. Elles doivent permettre de tendre vers des approches bioclimatiques des projets et la recherche de bâtiments passifs ou à énergie positive.

⇨ Les densités préconisées allant de 18 à 70 log/ha encourageant la réalisation de maisons accolées ou de logements collectifs participent également à l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments.

⇨ Le PLU impose la gestion des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle ou à l'échelle de l'opération.

⇨ L'inscription d'un coefficient de pleine terre obligatoire dans toutes les zones vise à assurer l'infiltration des eaux pluviales.

⇨ Le PLU impose la gestion des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle ou à l'échelle de l'opération.

⇨ Les dispositions générales du règlement comportent une section dédiée à la prise en compte des risques et nuisances par le PLU et les prescriptions réglementaires associées.

⇨ Le règlement spécifie que les constructions et installations doivent être compatibles avec l'environnement dans lequel elles s'insèrent (notamment en cas d'environnement urbain) et que les dangers et nuisances puissent être prévenus de façon satisfaisante.

Ce que dit le SCOT

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

➡ 2.1 Privilégier l'intensification et le renouvellement urbain

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

➡ *2.2 Maîtriser les extensions urbaines*

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

Compatibilité du PLU

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

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

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

* Source : INSEE, RGP 2013
** Source : Référentiel territorial du SDRIF

Ce que dit le SCOT

Compatibilité du PLU

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

3.1 Faciliter les déplacements

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

⇨ Les OAP préconisent la création de cheminements doux et cherchent à minimiser la place de la voiture.

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

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

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

4 Favoriser un territoire inclusif et solidaire et garantir la qualité du cadre de vie

4.1 Répondre aux besoins en logement et en hébergement

- [P64] Développer une offre de logements diversifiée pour : réaliser l'objectif de création de 1700 logements nouveaux par an, en moyenne, dont 391 logements locatifs sociaux, à l'échelle du territoire de Roissy Pays de France. [...] Répondre aux besoins de la population (familles, jeunes actifs, étudiants, personnes âgées, personnes à mobilité réduite…) en favorisant les parcours résidentiels ; accueillir les nouvelles populations, en cohérence avec le développement économique du territoire. Il convient de privilégier le développement résidentiel dans les quatre pôles de centralités et les communes associées, [...] Le PLH décline à la commune cet objectif. [...]
- [P65] Favoriser la mixité sociale aux différentes échelles [...]
- [P66] Maintenir et valoriser le parc de logements existant. [...] améliorer la performance énergétique des bâtiments en tenant compte des formes architecturales et paysagères [...]

⇨ Le PLU prévoit une potentiel de réalisation de 530 à 550 nouveaux logements d'ici 2030-2032 avec une offre en logements diversifiées.

⇨ Le règlement impose dans les zones UA, UC et AU des objectifs de mixité sociale (un pourcentage minimum et un pourcentage maximum) afin d'assurer le maintien et le renforcement de la diversité actuelle de l'offre de logements.

⇨ Des prescriptions et recommandations sur la performance énergétique et environnementale des bâtiments (isolation, dispositifs d'économie d'énergie…) sont inscrites au règlement. Elles concernent notamment l'habitat existant (isolation par l'extérieur, installation de dispositifs d'économie d'énergie...)

⇨ La commune poursuit le développement de son offre d'équipement en prévoyant notamment la réalisation d'une nouvelle mairie, les locaux actuels étant obsolètes, ainsi que la réorganisation des locaux des écoles et du centre de loisirs. Un nouveau terrain de sport (type paddel) est aussi à l'étude.

⇨ Le PLU prévoit des zones spécifiques propres à chaque type de tissus bâtis (UA, UB, UC, UF...) et un règlement adapté afin de maintenir les caractères différentiels des tissus. En particulier, la révision a permis de réajuster les règles de prospect et de hauteur de chacune des zones.

Ce que dit le SCOT

4.2 Renforcer l'offre d'équipements

- [P70] L'offre d'équipements et de services proposée (soins médicaux, équipements sportifs et culturels, espaces verts, commerces de proximité,…) doit permettre de répondre aux besoins tant des habitants, que des non-résidents. [...]
- [P72] Développer les infrastructures numériques dans le territoire, en favorisant en particulier le déploiement des réseaux de communications électroniques à très haut débit.

Compatibilité du PLU

⇨ Le règlement impose dans toutes les zones U et AU que soit prévus les fourreaux d'accueil de la fibre.

⇨ L'offre d'équipements de la commune est suffisante à ce jour. En particulier, les équipements scolaires ont la capacité de recevoir de nouveaux élèves, éventuellement d'ouvrir de nouvelles classes ou d'étendre, sur place, les bâtiments.

⇨ Le règlement des zones urbaines – UA, UB, UC - autorise les constructions à vocation d'activités (commerce, bureau, artisanat, hôtel… selon les zones), compatibles avec un environnement principalement résidentiel, dans une logique de mixité fonctionnelle et de développement du commerce et des services de proximité.

⇨ L'OAP de la Cour aux Blés vise à accompagner le développement d'un nouvel espace de commerces en cœur de bourg.

⇨ Afin de préserver la diversité commerciale, certains linéaires ont été repérés et préservés au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme. Dans ces secteurs, le changement de destination des RDC commerciaux est interdit.

⇨ Les zones d'équipements sont inscrites dans une zone spécifique, UF et disposent d'un règlement adapté à leurs besoins.

4.3 Améliorer la qualité du cadre de vie des habitants et des usagers

4.3.1 Valoriser les paysages et le patrimoine

- [P73] Préserver et valoriser les paysages et le patrimoine (historique, architectural, vernaculaire).
- [P74] Améliorer l'insertion paysagère des grands projets (ex : zones d'activités, infrastructures) et des sites d'accueil des grands services (notamment les ISDI). Les espaces voués à la gestion des eaux pluviales de type bassin de rétention doivent faire l'objet d'une valorisation paysagère et écologique.
- [P76] Les projets d'aménagements préservent les vues lointaines sur les paysages, sites et monuments remarquables.
- [P79] Développer l'accessibilité des espaces verts et espaces de loisirs en déployant un réseau dédié aux modes actifs adapté.

4.3.2 Espaces verts et de loisirs, nature en ville

- [P78] Créer des espaces verts et espaces de loisirs, dont ceux d'intérêt régional représentés sur la carte « Trame verte et bleue »

⇨ Le PLU prévoit des zones spécifiques propres à chaque type de tissus bâtis (UA, UB, UC, UF...) et un règlement adapté afin de maintenir les caractères différentiels des tissus. En particulier, la révision a permis de réajuster les règles de prospect et de hauteur de chacune des zones.

⇨ Les OAP veillent à proposer des projets en cohérence avec les tissus urbains dans lesquels elles s'inscrivent ou ceux présents à proximité afin d'assurer leur insertion future.

⇨ Le dispositif réglementaire veille à préserver, au titre des article L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme les éléments du patrimoine bâti et du patrimoine végétal : bâtiments, ensemble de bâtiments, haies, arbres isolés, jardins, murs de clôture, cône de vue... Ces éléments font l'objet d'une annexe spécifique (pièce 5bis) et de mesures de protections particulières adaptées à chaque type d'élément.

⇨ Les articles relatifs aux caractéristiques architecturales et paysagères des constructions et aux clôtures ont été renforcés afin de veiller à l'insertion des constructions dans l'environnement bâti existant de chacune des zones et de préserver les caractères urbains de la commune. Un cahier de recommandations architecturales et paysagères réalisé par le PNR a été disposé en annexe du règlement.

⇨ Pour assurer le maintien d'une cohérence avec le site et la préservation des caractères identitaires, les OAP formulent des prescriptions en matière de conservation et de mise en valeur du patrimoine local.

Ce que dit le SCOT

- [P79] Développer l'accessibilité des espaces verts et espaces de loisirs en déployant un réseau dédié aux modes actifs adapté.
- [P83] Dans les projets d'aménagement, en renouvellement comme en extension, et lors de la reconversion des friches pour l'accueil de constructions, maintenir des espaces de pleine terre par une construction économe de l'espace.
- [P84] Renforcer la place du végétal dans tout projet d'aménagement ou de construction, notamment réalisé en renouvellement urbain.
- [P85] A l'occasion des opérations d'aménagement ou de construction, renforcer la qualité paysagère, architecturale et urbaine des zones, en luttant notamment contre l'uniformité des formes urbaines.

Compatibilité du PLU

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

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

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

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

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

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

4.3.3 Réduire les nuisances et impacts environnementaux générés par la présence des infrastructures de transport

- [P86] Limiter l'implantation des habitations et des établissements recevant des populations sensibles (personnes âgées, enfants…) aux abords des grands axes routiers et autoroutiers et des plateformes aéroportuaires, [...]
- [P87] Eviter l'implantation de nouvelles installations émettrices de polluants atmosphériques dans les zones urbaines denses ou/et concernées par des flux routiers importants.
- [P88] Aménager les abords des infrastructures de transports, en particulier des axes routiers fréquentés, de façon à atténuer les nuisances (bruit, pollutions atmosphérique et visuelle) induites par leur présence. A cette occasion, une meilleure insertion paysagère de ces infrastructures est recherchée.
- [P89] Favoriser l'implantation ou le maintien des activités, notamment tertiaires, le long des infrastructures de transport, pour faire écran aux nuisances induites par la présence de ces dernières.

⇨ Le règlement a mis en place des dispositions particulières pour les secteurs soumis aux risques de mouvement de terrain.

⇨ Aucune nouvelle zone à vocation résidentielle n'est prévue à proximité de l'autoroute A1 ou à proximité des zones de risque du PPRt.

⇨ Les activités potentiellement nuisantes sont circonscrites au sein de zones d'activités dédiées UX et 1AUX.

Ce que dit le SCOT

Compatibilité du PLU

5 Conforter le développement économique du territoire

5.1 Orientations communes à l'ensemble des sites d'activités économiques

- [P90] Privilégier le renouvellement et la modernisation des sites d'activités économiques existants à la création de nouveaux sites.
- [P93] Dans les documents d'urbanisme locaux, des orientations portant sur la qualité architecturale et environnementale, l'intégration paysagère et le maintien de la biodiversité dans les nouveaux sites d'activités économiques et les sites en renouvellement doivent être proposées.
- [P94] Développer les infrastructures numériques dans le territoire, en favorisant en particulier le déploiement des réseaux de communications électroniques à très haut débit.

⇨ Les zones d'activités sont confortées par un classement spécifique, UX, qui offre les conditions de maintien et de développement des entreprises existantes et qui permet également l'accueil de nouveaux établissements.

⇨ Le règlement des zones urbaines – UA, UB, UC - autorise les constructions à vocation d'activités (commerce, bureau, artisanat, hôtel… selon les zones), compatibles avec un environnement principalement résidentiel, dans une logique de mixité fonctionnelle et de développement du commerce et des services de proximité.

⇨ Afin de préserver la diversité commerciale, certains linéaires ont été repérés et préservés au titre de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme. Dans ces secteurs, le changement de destination des RDC commerciaux est interdit.

⇨ La zone UX admet une diversité d'activités.

⇨ Le développement économique est prévu par le biais d'une zone 1AUx à vocation mixte. Cependant, elle n'autorise pas les activités de type entrepôts, la commune possédant déjà un parc logistique, et souhaitant désormais accueillir des unités de plus petites tailles et vectrices d'emplois.

⇨ L'activité agricole est valorisée par un classement en zone A (agricole) et en secteur Ace (Agricole de corridor écologique) qui reconnaît la valeur agronomique des terres tout en préservant les sensibilités écologiques.

⇨ Le règlement impose la végétalisation ainsi que l'utilisation de matériaux perméables pour la réalisation des aires de stationnement en surface (aire de plus de 6 place).

⇨ Le règlement impose dans toutes les zones U et AU que soit prévus les fourreaux d'accueil de la fibre.

⇨ Même dans les zones d'activités, le règlement a mis en place l'obligation de maintenir un pourcentage d'espace vert de pleine terre dans chacune des zones. Ce pourcentage est doublé d'un coefficient de biotope par surface (CBS) à respecter.

5.2 Les zones d'activités

- [P95] Dans les zones d'activités, dans le cadre de leur création, comme de leur renouvellement :
  - limiter l'imperméabilisation des sols, et le cas échéant, favoriser la désimperméabilisation en maintenant une proportion de pleine terre et en développant la végétalisation
  - préserver les espaces verts et de respiration existants, en créer de nouveaux ;
  - intégrer une gestion alternative des eaux pluviales aux aménagements réalisés (ex : toiture végétale, dispositifs de récupération des eaux pluviales) en favorisant leur insertion paysagère et leur intérêt écologique ;
  - développer une gestion durable des déchets et favoriser l'économie circulaire ;
  - favoriser les aires de stationnement mutualisées lorsque la diversité des fonctions le permet.

5.4 Le tertiaire

- [P103] Intensifier et conforter l'offre de bureaux [...]

5.6 L'équipement commercial

- [P108] Renforcer et diversifier l'offre commerciale de rang local. Pour maintenir la vitalité des cœurs de ville, affirmer la vocation non commerciale des secteurs situés en dehors des polarités urbaines constituées, il convient : dans les bourgs et villages, maintenir, sinon développer, une offre commerciale de proximité ; dans les programmes de logements et les zones d'emploi, intégrer une offre commerciale de proximité.

⇨ Le règlement des zones urbaines – UA, UB, UC - autorise les constructions à vocation d'activités (commerce, bureau, artisanat, hôtel… selon les zones), compatibles avec un environnement principalement résidentiel, dans une logique de mixité fonctionnelle et de développement du commerce et des services de proximité.

⇨ L'OAP de la Cour aux Blés vise à accompagner le développement d'un nouvel espace de commerces en cœur de bourg.

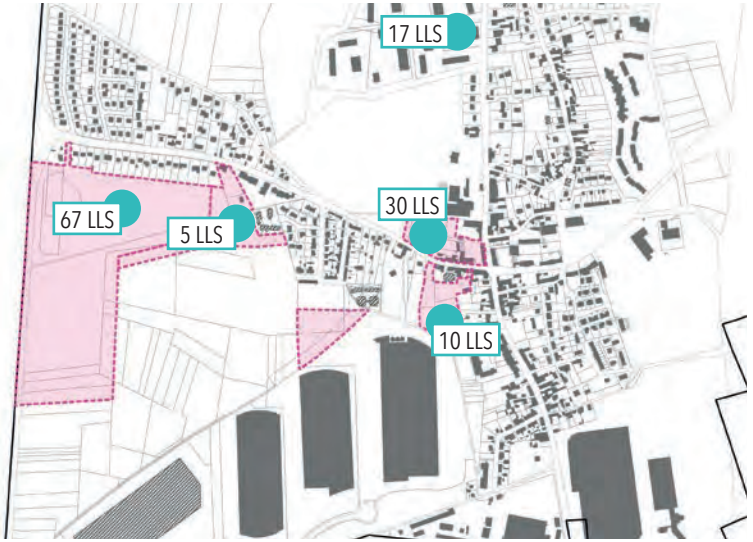
COMPATIBILITÉ AVEC LE PLHI ROISSY - PAYS DE FRANCE

Le PLHi fixe la réalisation d'un minimum de 157 logements dont 39 LLS pour la période 2020-2025.

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

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

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



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

COMPATIBILITÉ AVEC LA CHARTE DU PNR OISE-PAYS DE FRANCE

Ce que dit la Charte

➡ Préserver et favoriser la biodiversité

- Préserver les sites de biodiversité remarquables
- Lutter contre la disparition des espèces animales et végétales
- Lutter contre les espèces exotiques envahissantes
- Accompagner les acteurs locaux pour des pratiques de chasse et de pêche favorables à la biodiversité et respectueuses des équilibres écologiques
- Préserver et valoriser la géodiversité

Compatibilité du PLU

⇨ Les espaces forestiers sont préservés par un classement en zone N qui ne permet que les activités qui sont liées à son exploitation ou son entretien. Ils sont également, pour certains, préservés par un classement en Espace Boisé Classé afin d'assurer leur pérennité, en particulier les garennes qui jalonnent l'espace agricole et qui servent de refuges au sein des corridors écologiques.

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

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

Ce que dit la Charte

➡ Préserver, restaurer des réseaux écologiques fonctionnels

- Préserver la fonctionnalité du réseau forestier et favoriser sa gestion durable
- Préserver les milieux ouverts et renforcer leur biodiversité
- Préserver et restaurer la fonctionnalité du réseau des milieux aquatiques et humides

Compatibilité du PLU

⇨ Les corridors écologiques repérés sont protégés par un classement en zone N, complété par un secteur Ace quand ils traversent une zone agricole. Ce classement permet de reconnaitre la valeur agronomique des terres mais ne permet pas la construction de nouvelles exploitations. Les constructions d'intérêt général ou liées aux services publics sont autorisées à condition d'être compatibles avec les sensibilités écologiques et paysagères du secteur. Le classement Ace permet une continuité du classement des corridors avec la commune voisine de La Chapelle-en-Serval.

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

⇨ Les OAP prévoient des plantations à réaliser pour accentuer la trame verte et poursuivre la qualité des franges urbaines.

⇨ Le site des "Garennes de Survilliers" repérés comme un site d'intérêt écologique par la Charte a été préservé par le biais d'un classement en zone N et Ace. Les éléments boisés sont protégés par une trame d'Espaces Boisés Classés.

Ce que dit la Charte

- Garantir un aménagement du territoire maîtrisé
  - Fonder l'aménagement du territoire sur la limitation de la consommation d'espace et des déplacements
  - Promouvoir et mettre en œuvre une politique des déplacements responsable face au changement climatique

Compatibilité du PLU

⇨ Mise en place d'une stratégie foncière et d'une optimisation du tissu urbain existant afin de minimiser les besoins en extension.

⇨ Plusieurs sites au sein des zones urbaines, identifiés comme prioritaires et à fort enjeu dans la stratégie foncière, sont soumis à OAP, lesquelles portent des exigences de densité, de nombre de logements à réaliser, d'optimisation du foncier, de typologie et de formes urbaines…

⇨ En complément des potentiels identifiés au sein du tissu urbain existant, le PLU définit des zones à urbaniser (AU) pour assurer la réalisation des objectifs de logements.

⇨ Ces zones sont couvertes par des OAP afin d'optimiser et d'organiser l'évolution du tissu urbain, d'assurer des typologies et formes urbaines diversifiées, d'accompagner l'intégration des futures constructions, mais aussi pour que soit proposé des espaces publics (espaces verts, zone de rencontre, stationnement…) Elles portent également des prescriptions en termes de densité et de nombre de logements à réaliser.

⇨ Ces zones ont été définies en renforcement immédiat de l'enveloppe urbaine existante.

⇨ 60% des futurs logements se feront au sein de la tâche urbaine existante.

⇨ Les OAP préconisent la création de cheminements doux et cherchent à minimiser la place de la voiture.

⇨ Les OAP et le règlement prévoient le renforcement de l'offre de stationnement en inscrivant des obligations en matière de stationnement sur les parcelles privatives à mais aussi sur l'espace public dans le cadre d'opérations d'ensemble notamment pour le stationnement des véhicules visiteurs afin de mieux partager l'espace public.

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

⇨ Le règlement impose la végétalisation ainsi que l'utilisation de matériaux perméables pour la réalisation des aires de stationnement en surface (aire de plus de 6 place).

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

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

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

Ce que dit la Charte

➡ Mettre en œuvre un urbanisme durable répondant aux besoins en matière de logement

- Susciter une offre diversifiée et suffisante de logements
- Réussir la densification des tissus bâtis
- Intégrer les enjeux de la transition écologique dans l'aménagement et la construction

Compatibilité du PLU

⇨ Les OAP formulent des exigences en faveur de la diversification des formes urbaines et de la typologie des logements ainsi que des exigences en termes de densité de logements en lien les objectifs de modération de la consommation foncière.

⇨ Le règlement et les OAP formulent une programmation assurant la réussite des objectifs de mixité sociale et la diversification de l'offre de logements.

⇨ Pour favoriser les modes de déplacement doux, la commune a recherché à rapprocher les espaces et à limiter l'extension du tissu urbain actuel. Les OAP prévoient la réalisation de nouveaux cheminements.

⇨ Les OAP préconisent la prise en compte des considérations énergétiques pour la réalisation des futurs logements tandis que le règlement inscrit de nombreuses préconisations et recommandations qui visent à proposer des projets aux empreintes environnementales limitées.

Ce que dit la Charte

➡ Faire du paysage un bien commun

- Préserver l'identité paysagère et accompagner les dynamiques
- Valoriser un patrimoine bâti identitaire et exceptionnel

Compatibilité du PLU

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

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

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

⇨ Le PLU prévoit des zones spécifiques propres à chaque type de tissus bâtis (UA, UB, UC, UF...) et un règlement adapté afin de maintenir les caractères différentiels des tissus. En particulier, la révision a permis de réajuster les règles de prospect et de hauteur de chacune des zones.

⇨ Les OAP veillent à proposer des projets en cohérence avec les tissus urbains dans lesquels elles s'inscrivent ou ceux présents à proximité afin d'assurer leur insertion future.

⇨ Le dispositif réglementaire veille à préserver, au titre des article L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme les éléments du patrimoine bâti et du patrimoine végétal : bâtiments, ensemble de bâtiments, haies, arbres isolés, jardins, murs de clôture, cône de vue... Ces éléments font l'objet d'une annexe spécifique (pièce 5bis) et de mesures de protections particulières adaptées à chaque type d'élément.

⇨ Les articles relatifs aux caractéristiques architecturales et paysagères des constructions et aux clôtures ont été renforcés afin de veiller à l'insertion des constructions dans l'environnement bâti existant de chacune des zones et de préserver les caractères urbains de la commune. Un cahier de recommandations architecturales et paysagères réalisé par le PNR a été disposé en annexe du règlement.

⇨ Pour assurer le maintien d'une cohérence avec le site et la préservation des caractères identitaires, les OAP formulent des prescriptions en matière de conservation et de mise en valeur du patrimoine local.

Ce que dit la Charte

- Préserver et gérer durablement les ressources naturelles
  - Développer les énergies renouvelables dans le respect du patrimoine écologique, architectural et paysager du territoire
  - Préserver la ressource en eau
  - Moins produire de déchets et mieux les valoriser
  - Préserver et améliorer la qualité des sols du territoire
  - Économiser les ressources minérales et mieux intégrer les sites d'extraction du territoire

Compatibilité du PLU

⇨ Le règlement et les OAP formulent des exigences et plusieurs règles, allant de la préconisation à la simple recommandation, pour favoriser des projets plus économes en énergie et à faible empreinte environnementale. Les règles s'appliquent aussi bien aux nouvelles constructions, qu'aux projets sur des constructions existantes (réhabilitation, modification, surélévation).

⇨ Tant en termes d'eau potable que d'assainissement, le projet de PLU s'est fait en prenant en compte les capacités des réseaux.

Ce que dit la Charte

- Faire du parc un territoire de « mieux-être »
  - Préserver la santé et le mieux-être des personnes
  - Prévenir mais aussi vivre avec les risques majeurs

Compatibilité du PLU

⇨ Le règlement a mis en place des dispositions particulières pour les secteurs soumis aux risques de mouvement de terrain.

⇨ Aucune nouvelle zone à vocation résidentielle n'est prévue à proximité de l'autoroute A1 ou à proximité des zones de risque du PPRt.

Ce que dit la Charte

- Accompagner le développement des activités rurales
  - Contribuer au dynamisme des activités agricoles
  - Maintenir et valoriser les activités liées au cheval
  - Promouvoir la gestion forestière et valoriser la filière bois

Compatibilité du PLU

⇨ La zone A permet l'évolution des exploitations actuelles voire l'accueil de nouvelles unités, aussi bien pour les activités de cultures traditionnelles que pour les activités commerciales en lien avec l'activité (circuit-courts)

⇨ Le secteur 2AU vise à développer une zone d'activités agro-économique en lien avec la valorisation de l'agriculture périurbaine et l'agroalimentaire innovant par exemple.

⇨ Le PLU protège et développe les zones de jardins familiaux (Nj) qui répondent aussi à une volonté de développer l'agriculture locale.

II. Évaluation environnementale

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

L'article R104-11 du Code de l'urbanisme, prévoit que :

"I.-Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur élaboration ;

2° De leur révision :

a) Lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

b) Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune décide de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

c) Dans tous les autres cas où une révision est requise en application de l'article L. 153-31, sous réserve des dispositions du II.

II.-Par dérogation aux dispositions du c du 2° du I, les plans locaux d'urbanisme font l'objet, à l'occasion de leur révision, d'une évaluation environnementale après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, s'il est établi que cette révision est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, lorsque :

1° L'incidence de la révision porte sur une ou plusieurs aires comprises dans le territoire couvert par le plan local d'urbanisme concerné, pour une superficie totale inférieure ou égale à un millième (1 ‰) de ce territoire, dans la limite de cinq hectares (5 ha) ;

2° L'incidence de la révision porte sur une ou plusieurs aires comprises dans le territoire couvert par le plan local d'urbanisme intercommunal concerné, pour une superficie totale inférieure ou égale à un dix-millième (0,1 ‰) de ce territoire, dans la limite de cinq hectares (5 ha)."

La commune de Survilliers ayant engagé la révision complète de son PLU a changé les orientations générales de son PADD, bien que celles-ci restent similaires à celles du document précédent, lequel n'avait pas été soumis à évaluation environnementale par ma MRAe suite à la demande d'évaluation au cas par cas.

Rappelons que la commune n'est pas concernée par une site Natura 2000 et qu'elle ne prévoit pas la réalisation de travaux, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000.

La présente évaluation environnementale est donc proportionné aux enjeux présents sur le territoire communal.

La procédure d'évaluation environnementale issue de la directive n'a pas nécessairement d'incidence sur les études environnementales déjà exigées par les autres lois et n'entraîne donc pas systématiquement la réalisation d'études complémentaires pour l'établissement des documents d'urbanisme concernés. Le degré d'analyse est fonction de la complexité et de la sensibilité environnementale du territoire concerné et de l'importance des projets que le document permet. Cette analyse peut reprendre les études environnementales déjà réalisées à l'occasion de l'établissement d'autres documents.

La méthodologie suivie s'appuie sur les principes suivants :

- Définition des enjeux environnementaux
- Évaluation de la marge d'action du PLU face à chacun des enjeux environnementaux
- Évaluation des incidences prévisibles –positives ou négatives -du projet de PLU sur l'environnement
- Identification des mesures (réalisables dans le cadre des outils réglementaires mis à disposition du PLU) permettant d'éviter ou réduire les incidences négatives sur l'environnement

A la lecture des données une hiérarchisation des enjeux est ainsi proposée à l'échelle communale au regard de l'évolution des données environnementales du territoire

Air & Energie

Enjeux communaux

- ⇨ Tendre vers une stratégie de développement qui limite l'accroissement des besoins en énergie ainsi que les impacts négatifs sur la qualité de l'air.
- ⇨ Prendre en compte le développement de la production d'énergies renouvelables ainsi que les dispositifs limitant les déperditions énergétiques voire favoriser les dispositifs d'énergie renouvelable dans les projets d'urbanisation futurs.

Niv. d'enjeu sur la commune	++
Marge d'action du PLU	+
Niveau d'incidence	+

INCIDENCES PRÉVISIBLES POSITIVES

- ☑ Réduction de la consommation par logements en raison de l'augmentation de la construction neuve moins consommatrice en énergie.

INCIDENCES PRÉVISIBLES NÉGATIVES

- ☒ Hausse du nombre de constructions engendrant une augmentation du trafic et du rejet de CO_2 ainsi que la dépendance aux énergies fossiles.
- ☒ Hausse de la consommation d'énergie totale du fait de l'augmentation de la population.
- ☒ Augmentation de la population = augmentation des déplacements, notamment des parcours domicile-travail.

MESURES D'ÉVITEMENT OU DE RÉDUCTION

- ➡ Préservation de la trame verte de la commune (classements en secteur N et en EBC des espaces boisés), préservation de garennes et espaces végétalisés au cœur de l'espace agricole au titre des EBC, préservation de la trame verte urbaine (alignements, jardins, parcs... au titre du L151-23)
- ➡ Le règlement inscrit des préconisations et recommandations pour assurer une approche bioclimatique des projets et rechercher des performances proches des bâtiments passifs ou à énergie positive.
- ➡ Le PLU intègre une OAP spécifique sur la mobilité. Elle met en avant les itinéraires existants et ceux à créer et veille à la connexion entre les deux. Elle déploie en particulier le plan des itinéraires vélos à créer.
- ➡ Le règlement permet la mutualisation des espaces de stationnement ainsi que le développement d'une offre de véhicules propres partagés (sous certaines conditions et si cela est justifié, la mise en place d'un tel dispositif pourra permettre de diminuer le nombre de places individuelles à réaliser).
- ➡ Des emplacements réservés sont inscrits pour la création de cheminements pour les mobilités actives ou pour la création de nouvelles voies routières visant à désengorger la RD922.
- ➡ Des emplacements réservés visent également à améliorer les voies actuelles et à créer des itinéraires plus confortables pour l'ensemble des usagers afin d'encourager les mobilités actives (rue du Houx : élargissement de la voie pour créer un itinéraire cyclable et des trottoirs plus larges).
- ➡ Le PLU a cherché à pérenniser et à développer l'emploi sur son territoire pour maintenir une offre qui peut répondre à une part de la population actuelle ou future.
- ➡ Les orientations d'aménagement, en préconisant des formes urbaines plus denses, encouragent les constructions accolées (limitant les déperditions énergétiques).
- ➡ Les fourreaux haut-débit qui devront être prévu favoriseront le travail à domicile, réduisant les déplacements, tout comme le développement d'espace de coworking par exemple.
- ➡ Le PLU cherche à limiter l'usage des véhicules motorisés pour les petits déplacements par le choix d'un développement urbain en densification ou en renforcement du tissu existant, rapprochant ainsi les espaces (habitat / services / équipements) et par le renforcement de la trame de circulations douces dans les OAP pour assurer les connexions avec le tissu existant.
- ➡ Il permet la mixité des fonctions dans le tissu urbain et favorise l'accueil de commerces de proximité afin de limiter la dépendance aux communes voisines et les déplacements motorisés.

Transport

Enjeux communaux

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

Niv. d'enjeu sur la commune	+++
Marge d'action du PLU	++
Niveau d'incidence	++

INCIDENCES PRÉVISIBLES POSITIVES

☑ L'accueil de nouveaux logements se fera au sein du tissu urbain actuel ou en renforcement immédiat, à proximité des équipements et des points de polarité communaux, afin de limiter les déplacements motorisés intra-communaux.

INCIDENCES PRÉVISIBLES NÉGATIVES

☒ Augmentation de la population = augmentation des déplacements, et augmentation des automobiles, notamment sur les parcours domicile-travail.

AUTRES REMARQUES

- La commune a elle seule ne peut pas répondre aux enjeux liés à la mobilité. D'autant que Survilliers supporte un trafic de transit très important provenant des communes voisines qui rejoignent l'A1 et qu'il est donc difficile d'appréhender sans une étude à l'échelle intercommunale et interdépartementale. Il est évident que le trafic routier va augmenter mais on ne connait pas, à ce jour, l'impact de projets tels que la liaison Roissy-Picardie sur le territoire. Ce type de thématique ne peut être traitée à la seule échelle communale. La commune, à travers son document 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.

MESURES D'ÉVITEMENT OU DE RÉDUCTION

- Le PLU intègre une OAP spécifique sur la mobilité. Elle met en avant les itinéraires existants et ceux à créer et veille à la connexion entre les deux. Elle déploie en particulier le plan des itinéraires vélos à créer, en particulier pour favoriser l'accès à la gare de Fosses à proximité immédiate.
- Le règlement permet la mutualisation des espaces de stationnement ainsi que le développement d'une offre de véhicules propres partagés (sous certaines conditions et si cela est justifié, la mise en place d'un tel dispositif pourra permettre de diminuer le nombre de places individuelles à réaliser).
- Des emplacements réservés sont inscrits pour la création de cheminements pour les mobilités actives ou pour la création de nouvelles voies routières visant à désengorger la RD922.
- Des emplacements réservés visent également à améliorer les voies actuelles et à créer des itinéraires plus confortables pour l'ensemble des usagers afin d'encourager les mobilités actives (rue du Houx : élargissement de la voie pour créer un itinéraire cyclable et des trottoirs plus larges).
- Le PLU a cherché à pérenniser et à développer l'emploi sur son territoire pour maintenir une offre qui peut répondre à une part de la population actuelle ou future.
- Le PLU a cherché à pérenniser et à développer l'emploi sur son territoire pour maintenir une offre qui peut répondre à une part de la population actuelle ou future.
- Les fourreaux haut-débit qui devront être prévu favoriseront le travail à domicile, réduisant les déplacements, tout comme le développement d'espace de coworking par exemple.
- Le PLU cherche à limiter l'usage des véhicules motorisés pour les petits déplacements par le choix d'un développement urbain en densification ou en renforcement du tissu existant, rapprochant ainsi les espaces (habitat / services / équipements) et par le renforcement de la trame de circulations douces dans les OAP pour assurer les connexions avec le tissu existant.
- Il permet la mixité des fonctions dans le tissu urbain et favorise l'accueil de commerces de proximité afin de limiter la dépendance aux communes voisines et les déplacements motorisés.
- Pour éviter le phénomène d'enclave du projet de la Fosse Hersent en cours de réalisation, le PLU inscrit la réalisation d'une zone 1AU1, qui prévoit notamment le développement de connexions douces avec le tissu existant pour favoriser ce type de déplacements pour se rendre en cœur de village.

Risques naturels

Enjeux communaux

- ⇨ Limiter l'imperméabilisation des sols.
- ⇨ Prendre en compte le risque de mouvement de terrain

Niv. d'enjeu sur la commune	++
Marge d'action du PLU	+++
Niveau d'incidence	+

INCIDENCES PRÉVISIBLES POSITIVES

INCIDENCES PRÉVISIBLES NÉGATIVES

- ☒ Le développement de nouvelles constructions devrait accroître l'imperméabilisation du sol.

MESURES D'ÉVITEMENT OU DE RÉDUCTION

- ➡ Les OAP s'assurent de la prise en compte de la dimension pluviale et de la gestion des eaux dans les futures opérations.
- ➡ Les aires de stationnement en surface comprenant plus de 6 places doivent être traités sur au minimum 60% de leur surface en matériaux perméables.
- ➡ Les OAP préconisent également que les espaces de stationnement en surface soient réalisés, de préférence, dans un matériau perméable.
- ➡ Pour permettre le libre écoulement des eaux, le règlement demande à ce que les clôtures pleines (murs, murets, grillages aux mailles resserrées ou torsadées) prévoient des découpes à proximité du sol.
- ➡ Le règlement attire l'attention du pétitionnaire sur le risque de remontée de nappe et de nappe sub-affleurante et recommande de mener des études préalables avant tout projet dans les secteurs de forts enjeux. La cartographie des zones à risque est annexée au règlement.
- ➡ Gestion obligatoire des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle des opérations d'ensemble (noues, tranchées drainantes, dispositifs de stockage tampon, prairies inondables...) ;
- ➡ Le règlement a mis en place des dispositions particulières pour les secteurs soumis aux risques de mouvement de terrain.
- ➡ Maintien obligatoire d'un coefficient d'espace vert de pleine de terre selon les zones afin de limiter l'imperméabilisation des sols en zone urbaine.

Risques industriels et technologiques

Enjeux communaux

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

Niv. d'enjeu sur la commune	+++
Marge d'action du PLU	++
Niveau d'incidence	+

INCIDENCES PRÉVISIBLES POSITIVES

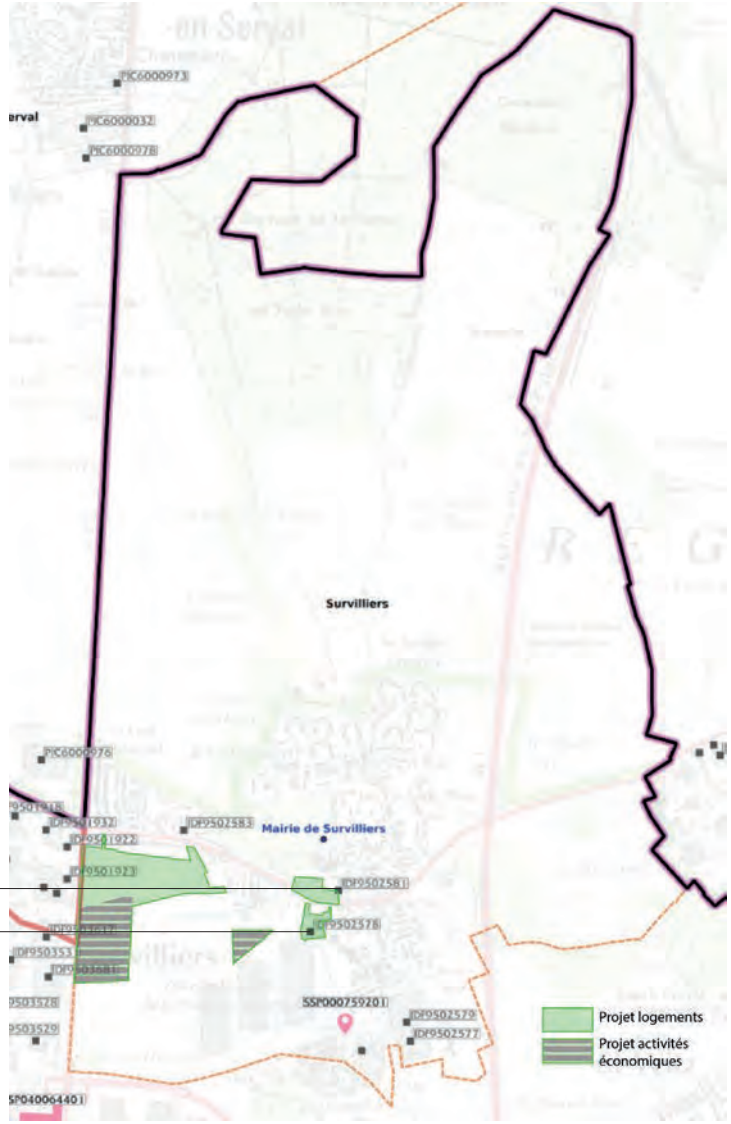
- ☑ Aucune nouvelle zone à vocation résidentielle n'est prévue à proximité des zones de risque du PPRt.
- ☑ En zone urbaine, le règlement spécifie que les activités accueillies doivent être en compatibilité avec la vocation résidentielle principale de la zone.
- ☑ Des zones spécifiques sont prévues pour l'accueil des activités potentiellement nuisantes : UX et 1AUX.
- ☑ Les sites d'accueil des futurs logements comme des activités ne sont pas concernés par un risque de pollution des sols. Toutefois une note d'attention sur ce sujet a été portée au règlement.

INCIDENCES PRÉVISIBLES NÉGATIVES

MESURES D'ÉVITEMENT OU DE RÉDUCTION

Il s'agit là du garage automobile, toujours en activité, situé en face du projet.

Le site recensé ici par la base donnée CASIAS désigne un entrepôts sur le parc d'activité de la Porte des Champs. La localisation sur la carte est incorrecte. A cet endroit, il n'y a et il n'y a jamais eu d'entrepôt. Le point devrait probablement se trouver de l'autre côté du chemin.



SUPERPOSITION DES ZONES DE PROJET ET DES SITES RECENSÉS PAR LES BASES DE DONNÉES BASOL ET CASIAS

Bruit

Enjeux communaux

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

Niv. d'enjeu sur la commune : +++

Marge d'action du PLU : ++

Niveau d'incidence : +

INCIDENCES PRÉVISIBLES POSITIVES

- ☑ Aucune nouvelle zone à vocation résidentielle n'est prévue à proximité de l'autoroute A1.
- ☑ Les activités admises en zones résidentielles ne doivent pas créer de nuisances notamment sonores.
- ☑ Les secteurs d'habitat futur ne se situent pas dans ou à proximité de secteurs bruyants en terme d'usages (bâtiments, activités ou équipements bruyants). En particulier, ils sont éloignés des équipements sportifs.

INCIDENCES PRÉVISIBLES NÉGATIVES

- ☒ Le trafic devrait subir une augmentation en raison de l'augmentation de l'offre de logement, générant une augmentation des déplacements et du bruit associé au déplacement des véhicules.
- ☒ La densification et le comblement des dents creuses favorisent l'augmentation des nuisances en particulier entre voisins.
- ☒ La zone de la Fosse Hersent (1AU/1AUX) est située à proximité de la RD 317, voie bruyante.

MESURES D'ÉVITEMENT OU DE RÉDUCTION

- ➡ Les activités admises en zones résidentielles ne doivent pas être nuisantes.
- ➡ Le PLU cherche à limiter l'usage des véhicules motorisés pour les petits déplacements : renforcement de la trame de circulations actives ; mixité des fonctions dans le tissu urbain et préservation des commerces de proximité.
- ➡ Réalisation d'un OAP mobilité pour développer les itinéraires cycles et piétons.
- ➡ Le règlement des zones U et AU demande à ce que « Dans la mesure du possible, les constructions nouvelles destinées à l'habitation doivent comporter au moins une façade non exposée au bruit. »
- ➡ La zone 1AU de la Fosse Hersent prévoit l'implantation des activités économiques (1AUX) en bordure de la voie. Les habitations sont situées en recul de celle-ci avec une zone paysagère tampon.
- ➡ La déviation de la Chapelle-en-Serval se situe à l'extrême Nord du territoire communal, très loin des zones d'habitations de la commune.

Gestion des sites et paysages naturels et agricoles

Enjeux communaux

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

Niv. d'enjeu sur la commune	+++
Marge d'action du PLU	+++
Niveau d'incidence	+

INCIDENCES PRÉVISIBLES POSITIVES

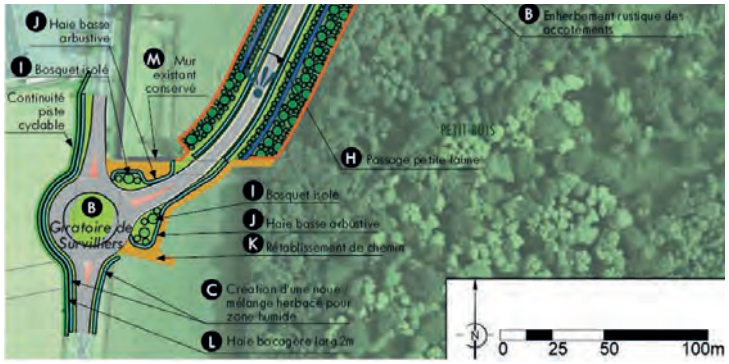
- ☑ Les caractéristiques paysagères sont respectée par des classements spécifiques visant à sauvegarder leur identité : secteur agricole en zone A/Ace ; forêt en N,
- ☑ Les espaces boisés sont préservés par un classement en EBC.
- ☑ Aucune constructions diffuses n'est permises par le plan.
- ☑ Classement et protection des éléments du paysage au titre de l'article L151-23.
- ☑ Le PLU impose le traitement paysager des espaces libres des parcelles pour favoriser la présence du végétal en ville et la qualité des paysages urbains.
- ☑ Les OAP et le règlement préconisent la réalisation d'espaces verts pour favoriser la nature en ville.
- ☑ Un cône de vue a été inscrit sur l'entrée de ville Est afin d'assurer sa préservation. A l'intérieur de celui-ci, la construction est réglementée et doit respecter des prescriptions particulières notamment en terme de hauteur afin de préserver les perspectives sur l'église.

INCIDENCES PRÉVISIBLES NÉGATIVES

- ☒ La réalisation d'extensions de l'urbanisation va entrainer la définition de nouvelles franges urbaines et des risques d'impacts sur le paysage.
- ☒ La réalisation de la voie de contournement de La Chapelle-en-Serval risque d'impacter le paysage actuel.

MESURES D'ÉVITEMENT OU DE RÉDUCTION

- Les extensions de l'urbanisation prévues sont toutes encadrées d'OAP afin d'accompagner notamment leur insertion dans le paysage par des préconisations adaptées.
- Les OAP inscrivent des exigences en matière de paysage : traitement des franges urbaines, développement de la trame verte interne, présence et qualité des espaces verts publics…
- Le PLU protège et développe les zones de jardins familiaux (Nj) qui répondent aussi à un élément de la trame verte. En limite de zone AU, ils doivent permettre une transition douce entre espace urbain et espace agricole et créer une frange paysagère de qualité.
- Le tracé de la déviation de la Chapelle-en-Serval impact de façon mesurée le territoire. Le rond point d'accès qui sera en partie prévu sur Survilliers a fait l'objet d'un travail paysager, en concertation avec l'ABF et le PNR) qui vise à intégrer la future voie dans le paysage.



Aménagements paysagers au abords du rond-point d'accès au contournement de La Chapelle-en-Serval

Source : Étude d'impact - Résumé non technique - Déviation de la RD1017 - Conseil Départemental de l'Oise

Consommation de l'espace et gestion des espaces urbains

Enjeux communaux

⇨ Valoriser les potentialités identifiées au sein de l'espace urbain actuel.

⇨ Limiter la consommation foncière et l'étalement urbain.

⇨ Choisir un développement urbain qui saura rester cohérent avec l'existant, apporter de la cohésion et limiter l'étirement de l'agglomération.

Niv. d'enjeu sur la commune	+++
Marge d'action du PLU	+++
Niveau d'incidence	++

INCIDENCES PRÉVISIBLES POSITIVES

- ☑ La stratégie urbaine développée par le PLU prévoit de réaliser près de 60% des constructions futures à vocation de logement au sein de son tissu urbain actuel grâce à des opérations de renouvellement ou de densification.
- ☑ Le PLU engendre donc une consommation foncière limitée pour répondre à ses objectifs démographiques et de nouveaux logements. Cette consommation est compatible avec les dispositions du SCOT.
- ☑ Le maintien de secteurs différenciés : UA, UB,UC permet de prendre en compte les spécificités urbaines et architecturales de chacun et d'adapter le règlement pour garder les identités des différents espaces construits.
- ☑ Le PLU ne permet pas le développement des constructions et activités diffuses sur le territoire.
- ☑ La réduction de la zone d'activités futures de la Fosse Hersent à permis le reclassement de 4,7 ha en zone agricole.

INCIDENCES PRÉVISIBLES NÉGATIVES

- ☒ Bien que réduite grâce à une stratégie foncière visant à rechercher et prioriser les disponibilités au sein des tissus urbains existants, le projet démographique et économique porté par le PLU va entrainer une consommation foncière, en particulier de terrains agricoles (11ha environ).
- ☒ Le projet de déviation de la commune voisine de La Chapelle-en-Serval devrait également engager une consommation foncière agricole sur la commune (environ 0,3ha).

MESURES D'ÉVITEMENT OU DE RÉDUCTION

- ➡ Le choix des zones d'urbanisation futures s'est porté sur des sites en renforcement de l'enveloppe urbaine actuelle et/ ou qui, dans la mesure du possible, ne remettent pas en cause une activité agricole.
- ➡ Les zones AU comme les secteurs de densification sont couverts par des OAP qui visent à proposer une optimisation du foncier et à limiter la surconsommation foncière. Elles préconisent également des densités moyennes à respecter et un nombre de logements attendus.
- ➡ Le choix des zones à urbaniser s'est porté sur des secteurs en renforcement immédiat de l'agglomération et pouvant facilement être liés à des polarités communales. Les OAP visent à assurer ces coutures urbaines.

Patrimoine

Enjeux communaux

⇨ Protéger et mettre en valeur le patrimoine.

Niv. d'enjeu sur la commune ++

Marge d'action du PLU ++

Niveau d'incidence +

INCIDENCES PRÉVISIBLES POSITIVES

- ☑ Le PLU prévoit des zones spécifiques propres à chaque type de tissus bâtis (UA, UB, UC, UF...) et un règlement adapté afin de maintenir les caractères différentiels des tissus, en particulier, les règles de prospect et de hauteur de chacune des zones.
- ☑ Les OAP veillent à proposer des projets en cohérence avec les tissus urbains dans lesquels elles s'inscrivent ou ceux présents à proximité.
- ☑ Au titre des article L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme les éléments du patrimoine bâti et du patrimoine végétal sont recensés et préservés. Ces éléments font l'objet d'une annexe spécifique et de mesures de protections particulières adaptées à chaque type d'élément.
- ☑ Les articles relatifs aux caractéristiques architecturales et paysagères des constructions et aux clôtures ont été renforcés afin de veiller à l'insertion des constructions dans l'environnement bâti existant de chacune des zones et de préserver les caractères urbains de la commune. Un cahier de recommandations architecturales et paysagères réalisé par le PNR a été disposé en annexe du règlement.
- ☑ Pour assurer le maintien d'une cohérence avec le site et la préservation des caractères identitaires, les OAP formulent des prescriptions en matière de conservation et de mise en valeur du patrimoine local.

INCIDENCES PRÉVISIBLES NÉGATIVES

MESURES D'ÉVITEMENT OU DE RÉDUCTION

Déchets

Enjeux communaux

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

Niv. d'enjeu sur la commune +

Marge d'action du PLU +

Niveau d'incidence +

INCIDENCES PRÉVISIBLES POSITIVES

INCIDENCES PRÉVISIBLES NÉGATIVES

☒ Hausse de la production de déchets ménagers engendrée par l'augmentation de la population.

MESURES D'ÉVITEMENT OU DE RÉDUCTION

➡ Thématique fondamentale dans la construction d'un environnement durable, la diminution de la production déchet relève d'abord d'une évolution des comportements.

➡ La stratégie de gestion des déchets relève de la compétence de l'intercommunalité. Néanmoins le PLU assure les dispositifs visant à collecter les déchets, en cohérence avec les dispositions du service en charge de cette collecte.

Eau destinée à la consommation humaine

Enjeux communaux

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

Niv. d'enjeu sur la commune	++
Marge d'action du PLU	++
Niveau d'incidence	+

INCIDENCES PRÉVISIBLES POSITIVES

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

INCIDENCES PRÉVISIBLES NÉGATIVES

- ☒ Hausse de la pression sur la ressource en eau du fait de l'augmentation de la consommation en eau destinée à la consommation humaine par une progression de la population.

MESURES D'ÉVITEMENT OU DE RÉDUCTION

- ➡ Le règlement recommande que « Les aménagements et dispositifs favorisant la récupération et la rétention des eaux pluviales, au sol par la pleine terre, hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses, façades ou murs, soient privilégiés.» et que la réutilisation des eaux pluviales pour les usages avec lesquels elle est compatible (dans le respect de la réglementation) pour limiter la pression sur la ressource.

Eaux pluviales

Enjeux communaux

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

Niv. d'enjeu sur la commune	+++
Marge d'action du PLU	+++
Niveau d'incidence	++

INCIDENCES PRÉVISIBLES POSITIVES

- ☑ Une gestion obligatoire à l'échelle à la parcelle ou à l'échelle de l'opération.

INCIDENCES PRÉVISIBLES NÉGATIVES

- ☒ Augmentation de l'imperméabilisation du sol par l'augmentation de la surface bâtie et des terrains imperméabilisés.

MESURES D'ÉVITEMENT OU DE RÉDUCTION

- ➡ Les OAP et le règlement, dans leurs préconisations, s'assurent de la prise en compte de la dimension pluviale et de la gestion des eaux dans les futures opérations.
- ➡ Dans les espaces urbains existants et futurs, le règlement prévoit le maintien obligatoire d'un coefficient d'espace vert de pleine de terre et d'un CBS selon les zones afin de limiter l'imperméabilisation des sols.
- ➡ Les OAP préconisent également que les espaces de stationnement en surface soient réalisés, de préférence, dans un matériau perméable.
- ➡ Le règlement impose la végétalisation ainsi que l'utilisation de matériaux perméables pour la réalisation des aires de stationnement en surface (aire de plus de 6 place).
- ➡ Pour permettre le libre écoulement des eaux, le règlement demande à ce que les clôtures pleines (murs, murets, grillages aux mailles resserrées ou torsadées) prévoient des découpes à proximité du sol.

Eaux usées

Enjeux communaux

⇨ Assurer des systèmes non collectifs aux normes en vigueur.

Niv. d'enjeu sur la commune +

Marge d'action du PLU +

Niveau d'incidence +

INCIDENCES PRÉVISIBLES POSITIVES

☑ Le développement à vocation d'habitat sera, pour partie, réalisé au sein du bâti existant, le raccordement aux réseaux d'assainissement y sera donc facilité et obligatoire.

☑ Les zones d'extension urbaine prévue doivent obligatoirement se raccorder au réseau.

☑ L'augmentation de la population est en cohérence avec la charge maximale de la station d'épuration.

INCIDENCES PRÉVISIBLES NÉGATIVES

MESURES D'ÉVITEMENT OU DE RÉDUCTION

➡ Le projet et les choix de développement se sont fait en cohérence avec les équipements présents et leurs capacités. Il n'appelle donc pas de mesures complémentaires.

Eaux superficielles

Enjeux communaux

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

Niv. d'enjeu sur la commune	+
Marge d'action du PLU	+
Niveau d'incidence	+

INCIDENCES PRÉVISIBLES POSITIVES

☑ Gestion obligatoire des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle des opérations d'ensemble (noues, tranchées drainantes, dispositifs de stockage tampon, prairies inondables...) ;

☑ Le raccordement des constructions au réseau public d'assainissement est obligatoire. Il est relié à une station d'épuration permettant un bon niveau d'épuration des eaux. Il limite donc la dégradation possible de la qualité physico-chimique des cours d'eau.

INCIDENCES PRÉVISIBLES NÉGATIVES

MESURES D'ÉVITEMENT OU DE RÉDUCTION

Nature en ville

Enjeux communaux

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

Niv. d'enjeu sur la commune : +++

Marge d'action du PLU : ++

Niveau d'incidence : +

INCIDENCES PRÉVISIBLES POSITIVES

- ☑ Au sein de l'espace urbain, des secteurs (jardins, talus,alignements d'arbres...) participant aux corridors intra-urbains sont protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Des prescriptions particulières visent à maintenir l'intégrité de ces espaces.
- ☑ Le règlement intègre en annexe la liste des essences végétales préconisées ainsi que la liste des essences végétales interdites. Un renvoi à ces annexes est fait depuis le corps du règlement de chaque zone.
- ☑ Le PLU protège et développe les zones de jardins familiaux (Nj) qui répondent aussi à un élément de la trame verte. En limite de zone AU, ils doivent permettre une transition douce entre espace urbain et espace agricole et créer une frange paysagère de qualité.

INCIDENCES PRÉVISIBLES NÉGATIVES

- ☒ L'urbanisation dans les dents creuses et la densification des espaces peut conduire à la réduction d'espaces boisés ou de nature ordinaire et peuvent réduire les fonctionnalités écologiques existantes.

MESURES D'ÉVITEMENT OU DE RÉDUCTION

- ➡ Le règlement a mis en place l'obligation de maintenir un pourcentage d'espace vert de pleine terre dans chacune des zones. Ce pourcentage est doublé d'un coefficient de biotope par surface (CBS) à respecter. Les coefficients sont adaptés à chaque type de zones et à leurs caractères paysagers. Ces espaces doivent permettre la préservation et la poursuite de la trame verte urbaine, mais aussi de limiter l'imperméabilisation des sols.
- ➡ Les OAP formulent également des exigences en matière de plantations nouvelles (haies, boisements, espaces communs...).
- ➡ Pour favoriser les déplacements de la petite faune, le règlement demande à ce que les clôtures pleines (murs, murets, grillages aux mailles resserrées ou torsadées) prévoient des découpes à proximité du sol.

Espaces naturels et biodiversité

Enjeux communaux

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

Niv. d'enjeu sur la commune	++
Marge d'action du PLU	+++
Niveau d'incidence	+

INCIDENCES PRÉVISIBLES POSITIVES

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

INCIDENCES PRÉVISIBLES NÉGATIVES

- ☒ La réalisation de la voie de contournement de la Chapelle-en-Serval pourrait avoir une incidence sur la biodiversité présente dans le massif boisé à proximité.

MESURES D'ÉVITEMENT OU DE RÉDUCTION

- ➧ Les études d'impact du projet de déviation indiquent qu'après modification et adaptation du projet aux enjeux de la faune et de la flore, les impacts résiduels sont minimes. En particulier, il est précisé que la voie ne sera pas éclairée et l'éclairage adapté au niveau des rond-points ; des franchissements seront réalisés pour la petite faune (écureuils notamment) et des haies seront plantées pour les déplacements des chiroptères ; des haies et clôtures seront mise en place pour limiter les risques de collision avec la faune.

Les incidences des projets opérationnels autorisés par le PLU

Etat initial des sites

- OAP1 La Fosse Hersent : ancien secteur agricole
- OAP2 rue de la gare/liaison avec la Fosse Hersent : Une partie de la zone est agricole et une parcelle déjà inscrite en zone urbaine où se situe un bâtiment en front de rue qui accueille actuellement la crèche et son parking ainsi, qu'un ancien bâtiment en ruine en fond de parcelle. Ce fond de parcelle, délaissé depuis de nombreuses années est en friche.
- OAP3 La Porte des Champs : Il s'agit d'une zone qui n'est pas cultivée. C'est une friche, couverte de broussailles qui se sont développées en l'absence de gestion de la zone.
- OAP4 La cour aux blés : Ancienne ferme dont l'activité s'est arrêtée il y a plusieurs années. L'ensemble du site est déjà artificialisé (cour de ferme, bâtiments agricoles, habitation).
- OAP5 Clos des Bouviers : Il se compose d'un ensemble foncier comprenant des bâtiments peu qualitatifs et d'anciens jardins et terrains en friche.

INCIDENCES PRÉVISIBLES NÉGATIVES

- Augmentation de l'imperméabilisation des sols
- Diminution de l'espace agricole
- Suppression de végétation spontanées pouvant accueillir une biodiversité ordinaire
- Augmentation du nombre d'habitant et par conséquent du besoin en eau, en assainissement, des déplacements et nuisances sonores et pollutions associées, des besoins énergétiques.

MESURES D'ÉVITEMENT OU DE RÉDUCTION

- Les OAP et le règlement, dans leurs préconisations, s'assurent de la prise en compte de la dimension pluviale et de la gestion des eaux dans les futures opérations.
- Le règlement prévoit le maintien obligatoire d'un coefficient d'espace vert de pleine de terre et d'un CBS afin de limiter l'imperméabilisation des sols.
- Les OAP préconisent également que les espaces de stationnement en surface soient réalisés, de préférence, dans un matériau perméable et le règlement impose la végétalisation ainsi que l'utilisation de matériaux perméables pour la réalisation des aires de stationnement en surface (aire de plus de 6 place).
- Pour permettre le libre écoulement des eaux et le passage de la petite faune, le règlement demande à ce que les clôtures pleines (murs, murets, grillages aux mailles resserrées ou torsadées) prévoient des découpes à proximité du sol.
- Les OAP formulent également des exigences en matière de plantations nouvelles (haies, boisements, espaces communs...).
- Le règlement recommande que « Les aménagements et dispositifs favorisant la récupération et la rétention des eaux pluviales, au sol par la pleine terre, hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses, façades ou murs, soient privilégiés» et que la réutilisation des eaux pluviales pour les usages avec lesquels elle est compatible (dans le respect de la réglementation) pour limiter la pression sur la ressource.
- Les secteurs d'extension prévus par le PLU ne viennent pas remettre en cause les fonctionnalités actuelles des espaces agricoles. En particulier, au Sud-ouest de la commune, le projet Fosse Hersent/rue de la gare n'impactent pas les accès actuels à la zone agricole qui se font par l'extrémité Sud du territoire (au niveau de l'échangeur RD16/RD317) et non par le Nord où sont les projets. Ils laissent un espace agricole cohérent et cultivable qui n'est pas fragmenté.
- Les OAP et le règlement portent des préconisations et recommandations pour assurer une approche bioclimatique des projets et rechercher des performances proches des bâtiments passifs ou à énergie positive.
- Le PLU intègre une OAP spécifique sur la mobilité. Elle met en avant les itinéraires existants et ceux à créer et veille à la connexion entre les deux. Elle déploie en particulier le plan des itinéraires vélos à créer.
- Le règlement permet la mutualisation des espaces de stationnement ainsi que le développement d'une offre de véhicules propres partagés (sous certaines conditions et si cela est justifié, la mise en place d'un tel dispositif pourra permettre de diminuer le nombre de places individuelles à réaliser).
- Les orientations d'aménagement, en préconisant des formes urbaines plus denses, encouragent les constructions accolées (limitant les déperditions énergétiques).
- Les OAP permettent le renforcement de la trame de circulations douces pour assurer les connexions avec le tissu existant et favoriser les déplacements actifs.
- Pour éviter le phénomène d'enclave du projet de la Fosse Hersent en cours de réalisation, le PLU inscrit la réalisation d'une zone 1AU1, qui prévoit notamment le développement de connexions douces avec le tissu existant pour favoriser ce type de déplacements pour se rendre en cœur de village.

INCIDENCES DU PLU SUR LES ZONES PRÉSENTANT UN IMPORTANCE AU REGARD DE L'ENVIRONNEMENT

Incidences sur les zones et les éléments du territoire présentant une importance au regard des enjeux de la Trame verte et bleue

Sur la ZNIEFF et la ZICO

Les délimitations des ZNIEFF et de la ZICO se situent au Nord du territoire communal.

Ces espaces sont préservés de l'urbanisation, concentrée dans le Sud du territoire.

Les secteurs en ZNIEFF et en ZICO sont classés dans les sceteurs N et Ace du PLU. Les boisements sont de plus assortis d'une protection en Espace Boisé Classé. Dans ces espaces aucune nouvelle construction ne peut donc s'implanter. Quant au secteur Ace, le règlement ne permet que les installations éventuellement nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

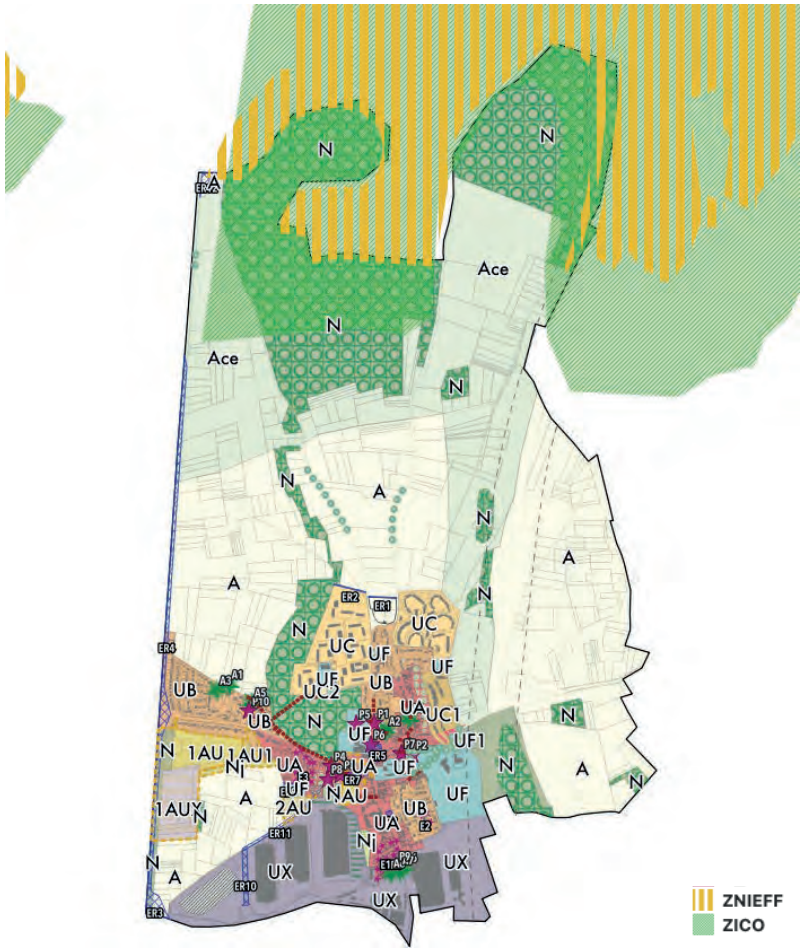
Seul l'emplacement réservé pour la réalisation du contournement de la commune voisine de la Chapelle-en-Serval se situe à proximité immédiate de ces espaces. Les études d'impact du projet de déviation indiquent qu'après modification et adaptation du projet aux enjeux de la faune et de la flore, les impacts résiduels sont minimes. En particulier, il est précisé que la voie ne sera pas éclairée et l'éclairage adapté au niveau des rond-points ; des franchissements seront réalisés pour la petite faune (écureuils notamment) et des haies seront plantées pour les déplacements des chiroptères ; des haies et clôtures seront mise en place pour limiter les risques de collision avec la faune.

Sur la trame verte urbaine et la biodiversité ordinaire

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

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

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



PLU // ZNIEFF & ZICO

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

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

Les clôtures peuvent être constituées d'éléments végétaux participant ainsi à la trame verte et à une ambiance rurale et végétale du village mais pouvant également servir de zones de refuge pour certaines espèces. Pour favoriser les déplacements de la petite faune, le règlement demande à ce que les clôtures pleines (murs, murets, grillages aux mailles resserrées ou torsadées) prévoient des découpes à proximité du sol.

La gestion des eaux pluviales à ciel ouvert préconisé par le règlement peut aussi participer au développement de la trame verte et en particulier des milieux humides.

EXTRAIT DE LA CARTE DE LA TVB DU DOO DU SCOT

Source : DOO SCOT Roissy Pays de France

Sur les corridors écologiques

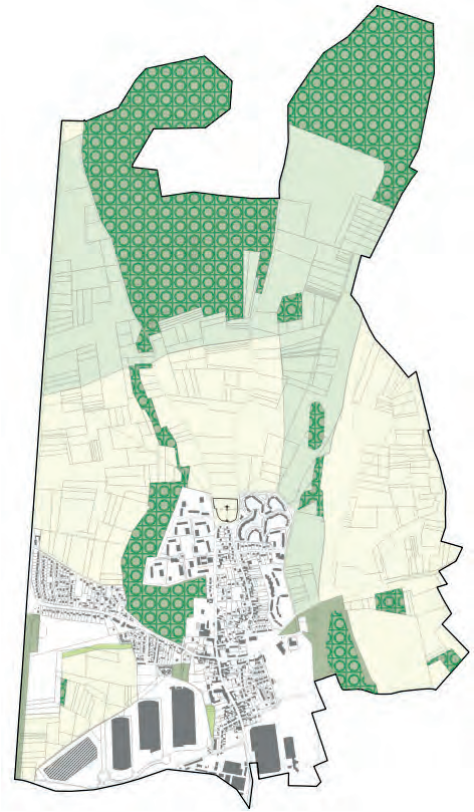
Les espaces forestiers sont préservés par un classement en zone N qui ne permet que les activités qui sont liées à son exploitation ou son entretien. Ils sont également, pour certains, préservés par un classement en Espace Boisé Classé afin d'assurer leur pérennité, en particulier les garennes qui jalonnent l'espace agricole et qui servent de refuges au sein des corridors écologiques.

Les corridors écologiques repérés sont protégés par un classement en zone N, complété par un secteur Ace quand ils traversent une zone agricole. Ce classement permet de reconnaitre la valeur agronomique des terres mais ne permet pas la construction de nouvelles exploitations. Les constructions d'intérêt général ou liées aux services publics sont autorisées à condition d'être compatibles avec les sensibilités écologiques et paysagères du secteur. Le classement Ace permet une continuité du classement des corridors avec la commune voisine de La Chapelle-en-Serval.

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

Le PLU s'inscrit donc dans une volonté de préservation de la biodiversité remarquable et ordinaire.

CARTE ISSUE DU DIAGNOSTIC (RP TOME 1)



PLU // ZONE A, ACE ET N

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

CARTE DE LA TRAME VERTE URBAINE ISSUE DU DIAGNOSTIC

INCIDENCES SUR LE SITE NATURA 2000

Enjeux liés à la préservation du site	Marge d'action dans le PLU
⇨ Le maintien des corridors (éviter les coupures et les fragmentations)	+++
⇨ La préservation des habitats forestiers	+++
⇨ La préservation des zones de prairie humide	+++
⇨ Le maintien et la restauration d'un système de landes	+
⇨ La préservation d'îlots de vieux bois, bois sénescents	+
⇨ Le maintien d'un bon équilibre agro-sylvo-cynégétique	+

INCIDENCES PRÉVISIBLES POSITIVES

☑ Les espaces forestiers sont préservés par un classement en zone N qui ne permet que les activités qui sont liées à son exploitation ou son entretien. Ils sont également, pour certains, préservés par un classement en Espace Boisé Classé afin d'assurer leur pérennité, en particulier les garennes qui jalonnent l'espace agricole et qui servent de refuges au sein des corridors écologiques.

☑ Les corridors écologiques repérés sont protégés par un classement en zone N, complété par un secteur Ace quand ils traversent une zone agricole. Ce classement permet de reconnaitre la valeur agronomique des terres mais ne permet pas la construction de nouvelles exploitations. Les constructions d'intérêt général ou liées aux services publics sont autorisées à condition d'être compatibles avec les sensibilités écologiques et paysagères du secteur. Le classement Ace permet une continuité du classement des corridors avec la commune voisine de La Chapelle-en-Serval.

INCIDENCES PRÉVISIBLES NÉGATIVES

☒ Aucune

MESURES D'ÉVITEMENT OU DE RÉDUCTION

➡ Aucune

SYNTHÈSE DES INCIDENCES

➡ **Pas d'incidences résiduelles négatives**

Incidences sur les espèces protégées

- L'Agrion de mercure

C'est une espèce dont l'aire d'évolution est directement attachée à la zone hydrographique de la vallée de la Thève au nord de l'étang de la Vallière et en rive ouest de l'étang de l'Epine ; le PLU n'a donc aucune incidence directe sur l'espèce.

- Le Chabot commun

C'est la bonne qualité de l'eau et du milieu aquatique (eau et faune) qui est au cœur des enjeux de conservation. La présence et le maintien de l'espèce sont sous la stricte dépendance de la bonne gestion des habitats alluviaux (maintien de la qualité physico-chimique du cours d'eau et d'un débit minimum d'eau courante).

Survilliers ne compte pas de réseau hydrographique à préserver.

- La Loche de rivière

Comme pour le Chabot commun, la Loche est très sensible à la qualité du milieu aquatique (eau et faune). La présence et le maintien de cette espèce dépendent de la bonne gestion des habitats alluviaux (maintien de la qualité physico-chimique du cours d'eau et d'un débit minimum d'eau courante).

- La Bondrée apivore

Les habitats de la Bondrée apivore, du Pic mar et du Pic noir sont vastes, en lien avec la conservation et le développement des arbres mâtures, sénescents et morts des milieux forestiers ; ils s'étendent sur l'ensemble du massif forestier qui caractérise la ZPS (forêt de Chantilly, forêt d'Ermenonville, forêt d'Halatte).

En inscrivant les bois en zone N et en Espaces Boisés Classés, le PLU permet à ceux-ci d'éventuellement servir de biotopes-relais pour l'espèce (en relation avec la protection de la TVB).

- L'Engoulement d'Europe

L'Engoulement d'Europe est une espèce prioritairement protégée par la directive Oiseaux, cet oiseau doit bénéficier du maintien et de la restauration des landes, des milieux dégagés à végétation basse et des clairières des zones boisées. Son habitat est donc très localisé, et sa présence avérée dans le secteur du bois de la Morrière (SIC-planche 10,11 et 12).

Le type d'habitat de l'Engoulement d'Europe n'existe pas sur la commune de Survilliers. Il ne peut être question de sa destruction.

- Le Martin-pêcheur

Habitat en rapport à la présence de cours d'eau ou des étendues d'eau, ici l'étang de la Vallière et l'étang de l'Epine ; Le maintien d'une eau de bonne qualité piscicole, et d'un linéaire de berges abruptes conditionnent la présence du Martin pêcheur sur le site.

Le type d'habitat du Martin-pêcheur n'existe pas sur la commune de Survilliers.

- Le Pic Mar

Le Pic mar, est une espèce protégée prioritairement du point de vue des enjeux de conservation. L'enjeu de conservation du site Natura 2000 est la préservation des arbres avec des loges et des arbres morts, maintien de gros arbres (sans branche basse), travaux forestiers adaptés à proximité des nids.

Les habitats de la Bondrée apivore, du Pic mar et du Pic noir sont vastes, en lien avec la conservation et le développement des arbres mâtures, sénescents et morts des milieux forestiers ; ils s'étendent sur l'ensemble du massif forestier qui caractérise la ZPS (forêt de Chantilly, forêt d'Ermenonville, forêt d'Halatte).

En inscrivant les bois en zone N et en Espaces Boisés Classés, le PLU permet à ceux-ci d'éventuellement servir de biotopes-relais pour l'espèce (en relation avec la protection de la TVB).

- Le Pic Noir

Pour le Pic mar, l'enjeu de conservation sur le site Natura 2000 est la préservation des arbres avec des loges et des arbres morts, maintien de gros arbres (sans branche basse), travaux forestiers adaptés à proximité des nids. Les habitats de la Bondrée apivore, du Pic mar et du Pic noir sont vastes, en lien avec la conservation et le développement des arbres mâtures, sénescents et morts des milieux forestiers ; ils s'étendent sur l'ensemble du massif forestier qui caractérise la ZPS (forêt de Chantilly, forêt d'Ermenonville, forêt d'Halatte).

En inscrivant les bois en zone N et en Espaces Boisés Classés, le PLU permet à ceux-ci d'éventuellement servir de biotopes-relais pour l'espèce (en relation avec la protection de la TVB).

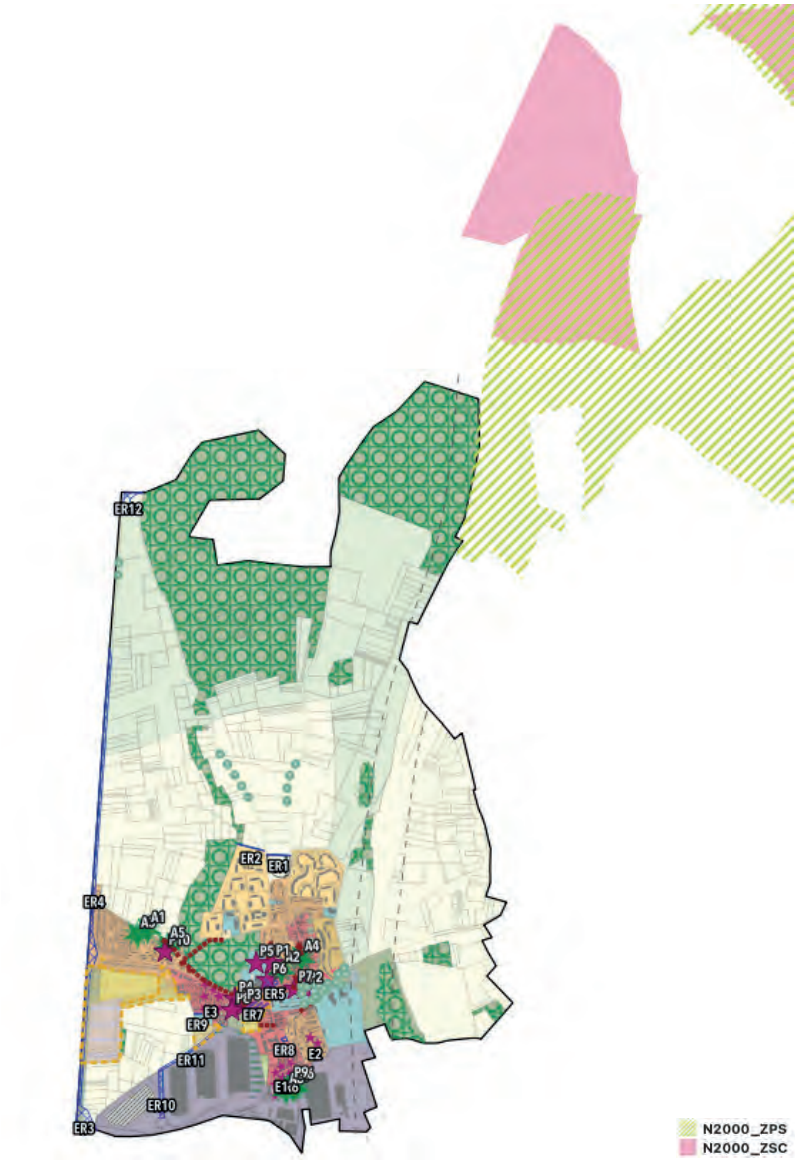
A l'échelle de la commune, l'incidence écologique est faible. Elle est fortement réduite par la réalisation d'une urbanisation en renouvellement ou en continuité de l'existant sur des terrains cultivés et non des terrains à forte naturalité.

La traduction réglementaire réalisée pour la préservation du site Natura 2000

A proximité immédiate du site Natura 2000, le boisement est classé en zone N est assorti d'une protection en Espace Boisé Classé. Aucune construction ou installation ne pourra donc être réalisée dans cet espace.

Au-delà, plus au Sud, la zone N se prolonge par un secteur Ace, agricole de corridor écologique, où les constructions même agricoles sont interdites. Seules les installations éventuellement nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif sont autorisées et à condition de ne pas remettre en question l'intégrité des corridors écologiques.

La stratégie urbaine communale portée par le PLU a conduit à la densification de la zone urbaine existante située au Sud du territoire et relativement éloignée des sites naturels et des sites Natura 2000. La définition des besoins en extension s'est faite en renforcement de l'enveloppe urbaine Ceux-ci ont été limités et choisis pour leur localisation en renforcement de l'enveloppe urbaine et dans le secteur su-ouest de la commune, c'est-à-dire à l'opposé des sites les plus sensibles.



PLU // Sites Natura 2000

Incidences éventuelles sur les sites Natura 2000 présents dans un rayon de 20km

Dans un rayon de 20km, en dehors des deux sites « Forêts picardes : massif des trois forêts et bois du Roi » et « Massifs forestiers d'Halatte, de Chantilly et d'Ermenonville », on recense également le site des « Coteaux de l'Oise autour de Creil ». Néanmoins, les enjeux de ce site sont relativement concentrés et localisés sur le site en lui-même puisqu'il s'agit principalement de conserver des habitats d'une très grande valeur patrimoniale.

Le PLU de Survilliers situé à plus de 15km, n'aura donc pas d'incidences sur ce site Natura 2000.

LA RÉVISION N°1 ET LES INCIDENCES SUR LES SITES PRÉSENTANT UNE IMPORTANCE AU REGARD DE L'ENVIRONNEMENT ET SUR LES SITES NATURA 2000

Les évolutions portées par la présente révision n'ont entraîné qu'une très faible évolution du plan déjà en place.

Aucune évolution ne touche les zones Natura 2000 ni n'auront d'incidences sur ces sites.

Elles ne concernent pas non plus d'espaces classés en ZNIEFF ou en ZICO.

Les protections mises en place par le PLU précédent ont été conservées et renforcées notamment par le biais de la création des secteurs Ace, agricole de corridor écologique qui visent à signifier la valeur agronomique des terres sans permettre la construction à vocation agricole. De plus, ces nouveaux secteurs se sont fait en cohérence avec ceux du PLU voisin de La Chapelle-en-Serval et permettent de maintenir une continuité de traitement et donc de véritables zones préservées pour les animaux.

Le projet qui pourrait avoir le plus d'impact sur les sites naturels et un projet qui ne concerne pas la commune mais sa voisine la Chapelle-en-Serval dont le projet de contournement s'étend sur une petite partie du territoire communal au nord-est. Il s'agit d'un secteur proche de la ZICO mais éloigné des sites Natura 2000. Les études d'impact du projet indiquent qu'après modification et adaptation du projet aux enjeux de la faune et de la flore, les impacts résiduels sont minimes. En particulier, il est précisé que la voie ne sera pas éclairée et l'éclairage adapté au niveau des rond-points ; des franchissements seront réalisés pour la petite faune (écureuils notamment) et des haies seront plantées pour les déplacements des chiroptères ; des haies et clôtures seront mise en place pour limiter les risques de collision avec la faune.

CONCLUSION DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'analyse des orientations du PLU de la commune de Survilliers ne révèle pas d'incidences sur le site Natura 2000.

L'évaluation environnementale montre que le PLU prend bien en compte les caractéristiques et les enjeux environnementaux de la commune par la mise en place de mesures adaptées. En particulier, les sites d'intérêt écologique fort, supports d'une biodiversité riche et patrimoniale, sont préservés au travers d'un zonage et règlement restrictifs, favorables à leur préservation. Par ailleurs, en dehors de ces sites, les éléments supports de biodiversité sont également préservés au travers de mesures fortes : Espaces Boisés Classés, secteurs de préservation des éléments paysagers et écologiques (au titre de l'article L151-23), secteur Ace…

Le territoire communal de Survilliers n'a pas fait l'objet d'un inventaire exhaustif des habitats et espèces présents sur la commune. Cependant, au regard des espèces et habitats d'intérêt communautaires recensés sur le site Natura 2000 situé à proximité et à partir des données sur l'occupation du sol de la commune, l'urbanisation future n'aura pas d'incidences directes sur un habitat ou une espèce d'intérêt communautaires.

Les incidences négatives relevées par l'évaluation environnementale sont principalement dues au développement de l'urbanisation, qui même s'il reste modéré, impacte de plusieurs manières le territoire : hausse du trafic routier, de la production de déchets, de la consommation d'énergie, de la pression sur la ressource en eau, des rejets d'eaux usées ou encore de l'imperméabilisation des sols. Le PLU a néanmoins bien recherché la mise en place de mesures d'évitement ou de réduction de ces impacts.

Les études d'impact du projet de déviation du bourg de la Chapelle-en-Serval qui touche le territoire communal ont montré une quasi absence d'impacts résiduels après la mise en place d'une série de mesures visant à limiter l'impact du projet sur l'environnement.

En conséquence, la mise en application du PLU de la commune de Survilliers n'aura pas d'incidences dommageables sur le site Natura 2000 « Forêts picardes : Massif des trois forêts et bois du Roi », ni sur le site « Massifs forestiers d'Halatte, de Chantilly et d'Ermenonville ».

Il est rappelé que les activités, constructions et aménagements, lorsqu'ils sont cités dans les listes des projets soumis à évaluations d'incidences (R414-19 et et s. du Code de l'Environnement) nécessitent l'obtention d'une autorisation administrative auprès de l'autorité environnementale au titre du L414-4 de du code de l'environnement relatif à l'évaluation des incidences Natura 2000 ; et ce, indépendamment du fait qu'ils soient ou non autorisés par le règlement du PLU.

LES INDICATEURS DE SUIVI

Afin de procéder à un suivi du PLU et des impacts qu'il produit sur le territoire, un certain nombre d'indicateurs sont proposés ci-dessous. Ils ont été retenus pour leur étude simple.

Thème	Indicateur	Périodicité	Source	Etat 0	+3 ans	+6ans	+9ans	Objectif à l'issue du PLU et mesures correctrices le cas échéant
Croissance démographique	Évolution de la population	Annuelle	Recensement de la population	4198	4674 à 4690	4985 à 5013	5317 à 5358	5432 à 5478
Augmentation du parc de logements	Nombre de permis de construire délivrés	Annuelle	Suivi des PC	1776	+159 à +165	+160 à +165	+159 à +160	+530 à +550
Mixité sociale	Évolution du nombre de logements sociaux sur la commune	Annuelle	Demande d'autorisation/ recensement INSEE	329	+40 à 66	+40 à 66	+40 à 64	+120 à 196
	% de logements sociaux par opération	Annuelle	Demande d'autorisation		25% à 40%	25% à 40%	25% à 40%	
Consommation foncière	Densité des nouvelles opérations	Annuelle	Demande d'autorisation	Densité préconisée dans les OAP				Adéquation des projets avec les densités préconisées par les OAP
	Surfaces des projets réalisés en zone U	Annuelle	Demande d'autorisation/ localisation des PC					
	Surfaces consommées en zone AU	Annuelle	Demande d'autorisation		9,2	1,4		Max. 10,6 ha
Surface boisée	Surface hors monoculture	Tous les 3 ans	Cadastre, repérage terrain	127 ha	127ha	127ha	127ha	127 ha - Maintien de la surface boisée. Le cas échéant replantation pour compenser
Surface agricole	Surface agricole utile	Tous les 3 ans	Chambre d'agriculture	251ha (2010)			-5%	5% max. de diminution de l'espace agricole utile.

Continuités écologiques	Nombre d'obstacles aux continuités	Annuelle	SCoT, DRIEE	1	1	1	1	L'A1 est un obstacle majeur aux continuités écologiques mais la mise en place d'un écopont n'est pas du ressort de la commune. La mise en place du PLU ne doit cependant pas accentuer le nombre d'obstacles.
	Nombre de continuité	Annuelle	SCoT, DRIEE	2	2	2	2	Maintien des principaux corridors existants recensés par le SCOT
Énergies renouvelables	Nombre d'installations de dispositifs d'énergies renouvelables	Annuelle	Demande d'autorisation	0	+10%	+10%	+10%	
Eau potable	Qualité de l'eau distribuée	Annuelle	Agence de l'eau/ Gestionnaire Eau potable	Bonne	Bonne	Bonne	Bonne	Bonne
	Consommation d'eau totale	Annuelle	Gestionnaire Eau potable	169 293m^3 (2019)	Augmentation cohérente en fonction de l'augmentation de la population			Garder une évolution cohérente avec les besoins de la population actuelle et future
Déplacements	Voies vélos	Tous les 3 ans	Mairie, CARPF, SCoT	0	1	2	3	Au moins 3 pistes dédiées au vélos devront être réalisées d'ici 10 ans
	% de ménages possédant 2 voitures ou plus	Tous les 3 ans	INSEE	37%	36%	34%	32%	30%
Eaux usées	Nombre d'assainissement individuel non acceptable	Annuelle	SPANC, Commune	1	1	1	1	Ne pas augmenter le nombre d'assainissement individuel
Eaux pluviales	Nombre d'opération incluant un système de gestion des eaux à la parcelle ou à l'échelle de l'opération	Annuelle	Demande d'autorisation		100%	100%	100%	Sauf dans les secteurs à risques, toutes les opérations doivent gérer les eaux pluviales à la parcelle

Déchets	Gisement d'ordures ménagères pour la commune	Annuelle	Rapport annuel sur le service d'élimination des déchets					
	Gisement d'ordures ménagères par habitant sur la commune	Annuelle	Rapport annuel sur le service d'élimination des déchets					

III. Résumé non technique

La méthodologie retenue pour la construction de l'évaluation environnementale s'appuie sur l'évaluation de 11 thématiques environnementales :

- Air et énergies,
- Transports et déplacements,
- Risques naturels et technologiques,
- Sites et paysages naturels et agricoles,
- Consommation d'espaces et gestion des sites urbains,
- Déchets,
- Bruit,
- Eau,
- Nature en ville,
- Espaces naturels et biodiversité.

L'état initial de l'environnement est une description de la commune à un instant T, c'est-à-dire avant l'approbation du Plan Local d'Urbanisme. Il consiste à dresser un état des lieux des différentes composantes de l'environnement sur le territoire communal.

Il permet d'analyser les atouts et les menaces relatives à l'environnement sur le territoire communal. La finalité étant d'identifier les enjeux environnementaux du territoire et de les hiérarchiser pour assurer leurs prises en compte dans le développement futur de la commune.

L'état initial de l'environnement est dressé à partir des données fournies par de nombreuses sources (DRIEE, SDAGE, INSEE, Porter-à-connaissance de l'État, DOCOB du site Natura 2000,...) ainsi que par des analyses de terrain (reportage photographique).

Pour chaque thématique, sont ensuite analysés les points suivants :

- les enjeux et perspectives d'évolution de la commune,
- les incidences positives et négatives prévisibles et, le cas échéant, des mesures pour éviter ou réduire ces impacts négatifs.

Air & Energie

Etat initial

⇨ RD1017, RD317 et A1 classées routes à grande circulation. Un trafic conséquent pouvant être une source de pollution atmosphérique.

⇨ Faible part des logements construits avant 1970 (34%). La majorité du parc a été soumis à la première réglementation thermique de 1974, même si les isolants restaient de mauvaise qualité jusque dans les années 80.

⇨ 60% du parc de logements composé d'appartements moins favorables aux déperditions énergétiques.

⇨ Très peu d'utilisation des énergies renouvelables. Pas de projets de création de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

⇨ Forte dépendance des ménages aux transports individuels motorisés malgré une gare RER à proximité.

Enjeux communaux

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

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

Niv. d'enjeu sur la commune	++
Marge d'action du PLU	+
Niveau d'incidence	+

INCIDENCES PRÉVISIBLES POSITIVES

☑ Réduction de la consommation par logements en raison de l'augmentation de la construction neuve moins consommatrice en énergie.

INCIDENCES PRÉVISIBLES NÉGATIVES

☒ Hausse du nombre de constructions engendrant une augmentation du trafic et du rejet de CO_2 ainsi que la dépendance aux énergies fossiles.

☒ Hausse de la consommation d'énergie totale du fait de l'augmentation de la population.

☒ Augmentation de la population = augmentation des déplacements, notamment des parcours domicile-travail.

MESURES D'ÉVITEMENT OU DE RÉDUCTION

➡ Préservation de la trame verte de la commune (classements en secteur N et en EBC des espaces boisés), préservation de garennes et espaces végétalisés au cœur de l'espace agricole au titre des EBC, préservation de la trame verte urbaine (alignements, jardins, parcs... au titre du L151-23)

➡ Le règlement inscrit des préconisations et recommandations pour assurer une approche bioclimatique des projets et rechercher des performances proches des bâtiments passifs ou à énergie positive.

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

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

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

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

➡ Le PLU a cherché à pérenniser et à développer l'emploi sur son territoire pour maintenir une offre qui peut répondre à une part de la population actuelle ou future.

➡ Les orientations d'aménagement, en préconisant des formes urbaines plus denses, encouragent les constructions accolées (limitant les déperditions énergétiques).

➡ Les fourreaux haut-débit qui devront être prévu favoriseront le travail à domicile, réduisant les déplacements, tout comme le développement d'espace de coworking par exemple.

➡ Le PLU cherche à limiter l'usage des véhicules motorisés pour les petits déplacements par le choix d'un développement urbain en densification ou en renforcement du tissu existant, rapprochant ainsi les espaces (habitat / services / équipements) et par le renforcement de la trame de circulations douces dans les OAP pour assurer les connexions avec le tissu existant.

➡ Il permet la mixité des fonctions dans le tissu urbain et favorise l'accueil de commerces de proximité afin de limiter la dépendance aux communes voisines et les déplacements motorisés.

Transport

Enjeux communaux

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

Niv. d'enjeu sur la commune	+++
Marge d'action du PLU	++
Niveau d'incidence	++

Incidences prévisibles positives

☑ L'accueil de nouveaux logements se fera au sein du tissu urbain actuel ou en renforcement immédiat, à proximité des équipements et des points de polarité communaux, afin de limiter les déplacements motorisés intra-communaux.

Incidences prévisibles négatives

☒ Augmentation de la population = augmentation des déplacements, et augmentation des automobiles, notamment sur les parcours domicile-travail.

Autres remarques

- La commune a elle seule ne peut pas répondre aux enjeux liés à la mobilité. D'autant que Survilliers supporte un trafic de transit très important provenant des communes voisines qui rejoignent l'A1 et qu'il est donc difficile d'appréhender sans une étude à l'échelle intercommunale et interdépartementale. Il est évident que le trafic routier va augmenter mais on ne connait pas, à ce jour, l'impact de projets tels que la liaison Roissy-Picardie sur le territoire. Ce type de thématique ne peut être traitée à la seule échelle communale. La commune, à travers son document 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.

Mesures d'évitement ou de réduction

- Le PLU intègre une OAP spécifique sur la mobilité. Elle met en avant les itinéraires existants et ceux à créer et veille à la connexion entre les deux. Elle déploie en particulier le plan des itinéraires vélos à créer, en particulier pour favoriser l'accès à la gare de Fosses à proximité immédiate.
- Le règlement permet la mutualisation des espaces de stationnement ainsi que le développement d'une offre de véhicules propres partagés (sous certaines conditions et si cela est justifié, la mise en place d'un tel dispositif pourra permettre de diminuer le nombre de places individuelles à réaliser).
- Des emplacements réservés sont inscrits pour la création de cheminements pour les mobilités actives ou pour la création de nouvelles voies routières visant à désengorger la RD922.
- Des emplacements réservés visent également à améliorer les voies actuelles et à créer des itinéraires plus confortables pour l'ensemble des usagers afin d'encourager les mobilités actives (rue du Houx : élargissement de la voie pour créer un itinéraire cyclable et des trottoirs plus larges).
- Le PLU a cherché à pérenniser et à développer l'emploi sur son territoire pour maintenir une offre qui peut répondre à une part de la population actuelle ou future.
- Le PLU a cherché à pérenniser et à développer l'emploi sur son territoire pour maintenir une offre qui peut répondre à une part de la population actuelle ou future.
- Les fourreaux haut-débit qui devront être prévu favoriseront le travail à domicile, réduisant les déplacements, tout comme le développement d'espace de coworking par exemple.
- Le PLU cherche à limiter l'usage des véhicules motorisés pour les petits déplacements par le choix d'un développement urbain en densification ou en renforcement du tissu existant, rapprochant ainsi les espaces (habitat / services / équipements) et par le renforcement de la trame de circulations douces dans les OAP pour assurer les connexions avec le tissu existant.
- Il permet la mixité des fonctions dans le tissu urbain et favorise l'accueil de commerces de proximité afin de limiter la dépendance aux communes voisines et les déplacements motorisés.
- Pour éviter le phénomène d'enclave du projet de la Fosse Hersent en cours de réalisation, le PLU inscrit la réalisation d'une zone 1AU1, qui prévoit notamment le développement de connexions douces avec le tissu existant pour favoriser ce type de déplacements pour se rendre en cœur de village.

Risques naturels

Etat initial

⇨ Le territoire est très peu touché par les risques naturels.

⇨ Le risque le plus important est les mouvements de terrain notamment liés à la dissolution naturelle du gypse.

Enjeux communaux

⇨ Limiter l'imperméabilisation des sols.

⇨ Prendre en compte le risque de mouvement de terrain

Niv. d'enjeu sur la commune	++
Marge d'action du PLU	+++
Niveau d'incidence	+

INCIDENCES PRÉVISIBLES POSITIVES

INCIDENCES PRÉVISIBLES NÉGATIVES

☒ Le développement de nouvelles constructions devrait accroître l'imperméabilisation du sol.

MESURES D'ÉVITEMENT OU DE RÉDUCTION

➡ Les OAP s'assurent de la prise en compte de la dimension pluviale et de la gestion des eaux dans les futures opérations.

➡ Les aires de stationnement en surface comprenant plus de 6 places doivent être traités sur au minimum 60% de leur surface en matériaux perméables.

➡ Les OAP préconisent également que les espaces de stationnement en surface soient réalisés, de préférence, dans un matériau perméable.

➡ Pour permettre le libre écoulement des eaux, le règlement demande à ce que les clôtures pleines (murs, murets, grillages aux mailles resserrées ou torsadées) prévoient des découpes à proximité du sol.

➡ Le règlement attire l'attention du pétitionnaire sur le risque de remontée de nappe et de nappe sub-affleurante et recommande de mener des études préalables avant tout projet dans les secteurs de forts enjeux. La cartographie des zones à risque est annexée au règlement.

➡ Gestion obligatoire des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle des opérations d'ensemble (noues, tranchées drainantes, dispositifs de stockage tampon, prairies inondables...) ;

➡ Le règlement a mis en place des dispositions particulières pour les secteurs soumis aux risques de mouvement de terrain.

➡ Maintien obligatoire d'un coefficient d'espace vert de pleine de terre selon les zones afin de limiter l'imperméabilisation des sols en zone urbaine.

Risques industriels et technologiques

Enjeux communaux

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

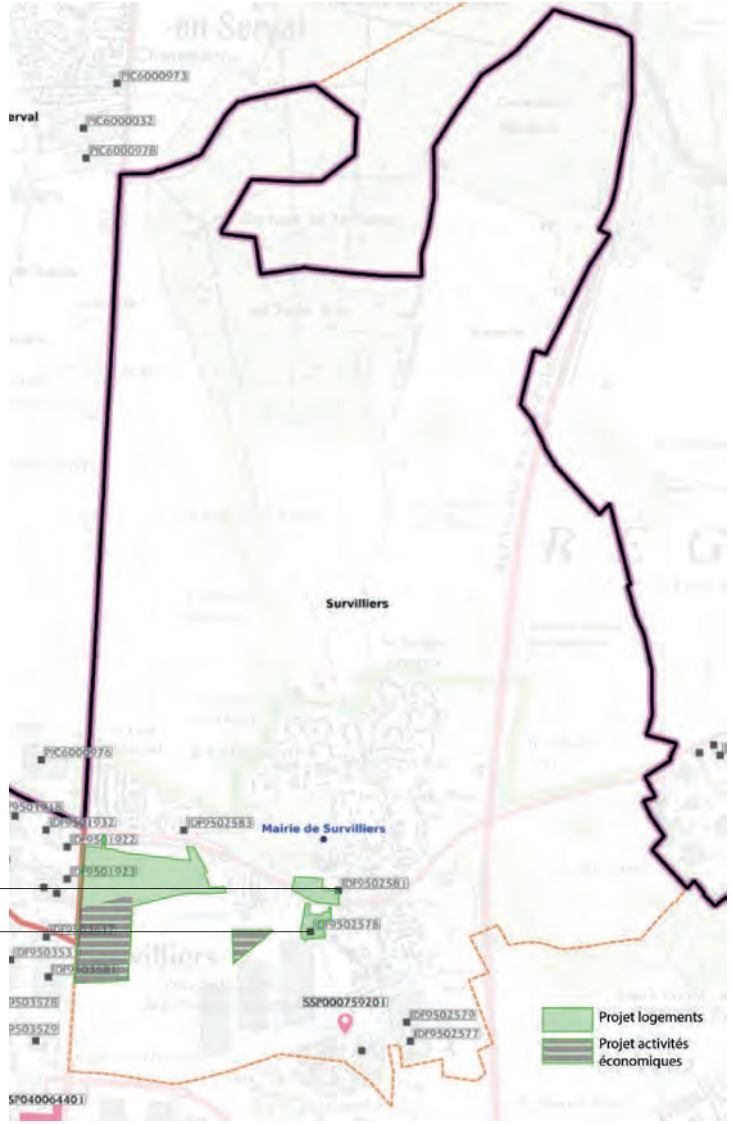
Niv. d'enjeu sur la commune	+++
Marge d'action du PLU	++
Niveau d'incidence	+

INCIDENCES PRÉVISIBLES POSITIVES

- ☑ Aucune nouvelle zone à vocation résidentielle n'est prévue à proximité des zones de risque du PPRt.
- ☑ En zone urbaine, le règlement spécifie que les activités accueillies doivent être en compatibilité avec la vocation résidentielle principale de la zone.
- ☑ Des zones spécifiques sont prévues pour l'accueil des activités potentiellement nuisantes : UX et 1AUX.
- ☑ Les sites d'accueil des futurs logements comme des activités ne sont pas concernés par un risque de pollution des sols. Toutefois une note d'attention sur ce sujet a été portée au règlement.

INCIDENCES PRÉVISIBLES NÉGATIVES

MESURES D'ÉVITEMENT OU DE RÉDUCTION



Il s'agit là du garage automobile, toujours en activité, situé en face du projet.

Le site recensé ici par la base donnée CASIAS désigne un entrepôts sur le parc d'activité de la Porte des Champs. La localisation sur la carte est incorrecte. A cet endroit, il n'y a et il n'y a jamais eu d'entrepôt. Le point devrait probablement se trouver de l'autre côté du chemin.

SUPERPOSITION DES ZONES DE PROJET ET DES SITES RECENSÉS PAR LES BASES DE DONNÉES BASOL ET CASIAS

Bruit

Enjeux communaux

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

Niv. d'enjeu sur la commune : +++

Marge d'action du PLU : ++

Niveau d'incidence : +

INCIDENCES PRÉVISIBLES POSITIVES

- ☑ Aucune nouvelle zone à vocation résidentielle n'est prévue à proximité de l'autoroute A1.
- ☑ Les activités admises en zones résidentielles ne doivent pas créer de nuisances notamment sonores.
- ☑ Les secteurs d'habitat futur ne se situent pas dans ou à proximité de secteurs bruyants en terme d'usages (bâtiments, activités ou équipements bruyants). En particulier, ils sont éloignés des équipements sportifs.

INCIDENCES PRÉVISIBLES NÉGATIVES

- ☒ Le trafic devrait subir une augmentation en raison de l'augmentation de l'offre de logement, générant une augmentation des déplacements et du bruit associé au déplacement des véhicules.
- ☒ La densification et le comblement des dents creuses favorisent l'augmentation des nuisances en particulier entre voisins.
- ☒ La zone de la Fosse Hersent (1AU/1AUX) est située à proximité de la RD 317, voie bruyante.

MESURES D'ÉVITEMENT OU DE RÉDUCTION

- ➡ Les activités admises en zones résidentielles ne doivent pas être nuisantes.
- ➡ Le PLU cherche à limiter l'usage des véhicules motorisés pour les petits déplacements : renforcement de la trame de circulations actives ; mixité des fonctions dans le tissu urbain et préservation des commerces de proximité.
- ➡ Réalisation d'un OAP mobilité pour développer les itinéraires cycles et piétons.
- ➡ Le règlement des zones U et AU demande à ce que « Dans la mesure du possible, les constructions nouvelles destinées à l'habitation doivent comporter au moins une façade non exposée au bruit. »
- ➡ La zone 1AU de la Fosse Hersent prévoit l'implantation des activités économiques (1AUX) en bordure de la voie. Les habitations sont situées en recul de celle-ci avec une zone paysagère tampon.
- ➡ La déviation de la Chapelle-en-Serval se situe à l'extrême Nord du territoire communal, très loin des zones d'habitations de la commune.

Gestion des sites et paysages naturels et agricoles

Etat initial

- ⇨ Multiples paysages entre espaces boisés, espace agricole ouvert et espace urbanisé.
- ⇨ Peu de mitage
- ⇨ Pas de site classé ou inscrit
- ⇨ Des paysages qui évoluent principalement au gré des extensions urbaines et de la création de nouvelles franges, pas toujours bien traitées.
- ⇨ Des entrées de ville de qualité mais fragiles, tout comme les franges urbaines.

Enjeux communaux

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

Niv. d'enjeu sur la commune	+++
Marge d'action du PLU	+++
Niveau d'incidence	+

INCIDENCES PRÉVISIBLES POSITIVES

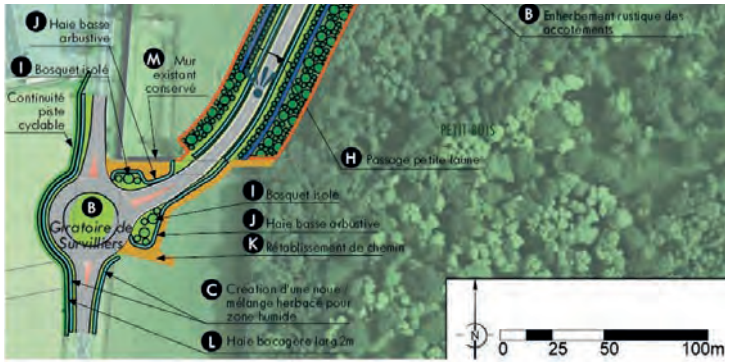
- ☑ Les caractéristiques paysagères sont respectée par des classements spécifiques visant à sauvegarder leur identité : secteur agricole en zone A/Ace ; forêt en N,
- ☑ Les espaces boisés sont préservés par un classement en EBC.
- ☑ Aucune constructions diffuses n'est permises par le plan.
- ☑ Classement et protection des éléments du paysage au titre de l'article L151-23.
- ☑ Le PLU impose le traitement paysager des espaces libres des parcelles pour favoriser la présence du végétal en ville et la qualité des paysages urbains.
- ☑ Les OAP et le règlement préconisent la réalisation d'espaces verts pour favoriser la nature en ville.
- ☑ Un cône de vue a été inscrit sur l'entrée de ville Est afin d'assurer sa préservation. A l'intérieur de celui-ci, la construction est réglementée et doit respecter des prescriptions particulières notamment en terme de hauteur afin de préserver les perspectives sur l'église.

INCIDENCES PRÉVISIBLES NÉGATIVES

- ☒ La réalisation d'extensions de l'urbanisation va entrainer la définition de nouvelles franges urbaines et des risques d'impacts sur le paysage.
- ☒ La réalisation de la voie de contournement de La Chapelle-en-Serval risque d'impacter le paysage actuel.

MESURES D'ÉVITEMENT OU DE RÉDUCTION

- ➡ Les extensions de l'urbanisation prévues sont toutes encadrées d'OAP afin d'accompagner notamment leur insertion dans le paysage par des préconisations adaptées.
- ➡ Les OAP inscrivent des exigences en matière de paysage : traitement des franges urbaines, développement de la trame verte interne, présence et qualité des espaces verts publics…
- ➡ Le PLU protège et développe les zones de jardins familiaux (Nj) qui répondent aussi à un élément de la trame verte. En limite de zone AU, ils doivent permettre une transition douce entre espace urbain et espace agricole et créer une frange paysagère de qualité.
- ➡ Le tracé de la déviation de la Chapelle-en-Serval impact de façon mesurée le territoire. Le rond point d'accès qui sera en partie prévu sur Survilliers a fait l'objet d'un travail paysager, en concertation avec l'ABF et le PNR) qui vise à intégrer la future voie dans le paysage.



Aménagements paysagers au abords du rond-point d'accès au contournement de La Chapelle-en-Serval

Source : Étude d'impact - Résumé non technique - Déviation de la RD1017 - Conseil Départemental de l'Oise

Consommation de l'espace et gestion des espaces urbains

Etat initial

⇨ Urbanisation qui se concentre au Sud en limite avec Fosses et Saint-Witz.

⇨ Une commune agricole qui a évolué évolution au gré des opérations de logements sous forme pavillonnaire ou collectif.

⇨ 6,5ha consommés (entre 2011 et 2021 - habitation et économie confondus.

⇨ Une timide urbanisation par comblement de dents creuses et densification mais une tension dans le parc qui voit de nombreuses propriétés reprises par les promoteurs qui proposent des projets à forte densification.

Enjeux communaux

⇨ Valoriser les potentialités identifiées au sein de l'espace urbain actuel.

⇨ Limiter la consommation foncière et l'étalement urbain.

⇨ Choisir un développement urbain qui saura rester cohérent avec l'existant, apporter de la cohésion et limiter l'étirement de l'agglomération.

Niv. d'enjeu sur la commune	+++
Marge d'action du PLU	+++
Niveau d'incidence	++

INCIDENCES PRÉVISIBLES POSITIVES

☑ La stratégie urbaine développée par le PLU prévoit de réaliser près de 60% des constructions futures à vocation de logement au sein de son tissu urbain actuel grâce à des opérations de renouvellement ou de densification.

☑ Le PLU engendre donc une consommation foncière limitée pour répondre à ses objectifs démographiques et de nouveaux logements. Cette consommation est compatible avec les dispositions du SCOT.

☑ Le maintien de secteurs différenciés : UA, UB,UC permet de prendre en compte les spécificités urbaines et architecturales de chacun et d'adapter le règlement pour garder les identités des différents espaces construits.

☑ Le PLU ne permet pas le développement des constructions et activités diffuses sur le territoire.

☑ La réduction de la zone d'activités futures de la Fosse Hersent à permis le reclassement de 4,7 ha en zone agricole.

INCIDENCES PRÉVISIBLES NÉGATIVES

☒ Bien que réduite grâce à une stratégie foncière visant à rechercher et prioriser les disponibilités au sein des tissus urbains existants, le projet démographique et économique porté par le PLU va entrainer une consommation foncière, en particulier de terrains agricoles (11ha environ).

☒ Le projet de déviation de la commune voisine de La Chapelle-en-Serval devrait également engager une consommation foncière agricole sur la commune (environ 0,3ha).

MESURES D'ÉVITEMENT OU DE RÉDUCTION

➡ Le choix des zones d'urbanisation futures s'est porté sur des sites en renforcement de l'enveloppe urbaine actuelle et/ ou qui, dans la mesure du possible, ne remettent pas en cause une activité agricole.

➡ Les zones AU comme les secteurs de densification sont couverts par des OAP qui visent à proposer une optimisation du foncier et à limiter la surconsommation foncière. Elles préconisent également des densités moyennes à respecter et un nombre de logements attendus.

➡ Le choix des zones à urbaniser s'est porté sur des secteurs en renforcement immédiat de l'agglomération et pouvant facilement être liés à des polarités communales. Les OAP visent à assurer ces coutures urbaines.

Patrimoine

Etat initial

⇨ Un monument historique : Église Saint-Martin, inscrite par arrêté du 27/97/1945.

⇨ Plusieurs autres éléments de patrimoine identitaires mais non classés : bâtiments, ensemble de bâtiments, murs...

Enjeux communaux

⇨ Protéger et mettre en valeur le patrimoine.

Niv. d'enjeu sur la commune	++
Marge d'action du PLU	++
Niveau d'incidence	+

INCIDENCES PRÉVISIBLES POSITIVES

- ☑ Le PLU prévoit des zones spécifiques propres à chaque type de tissus bâtis (UA, UB, UC, UF...) et un règlement adapté afin de maintenir les caractères différentiels des tissus, en particulier, les règles de prospect et de hauteur de chacune des zones.
- ☑ Les OAP veillent à proposer des projets en cohérence avec les tissus urbains dans lesquels elles s'inscrivent ou ceux présents à proximité.
- ☑ Au titre des article L151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme les éléments du patrimoine bâti et du patrimoine végétal sont recensés et préservés. Ces éléments font l'objet d'une annexe spécifique et de mesures de protections particulières adaptées à chaque type d'élément.
- ☑ Les articles relatifs aux caractéristiques architecturales et paysagères des constructions et aux clôtures ont été renforcés afin de veiller à l'insertion des constructions dans l'environnement bâti existant de chacune des zones et de préserver les caractères urbains de la commune. Un cahier de recommandations architecturales et paysagères réalisé par le PNR a été disposé en annexe du règlement.
- ☑ Pour assurer le maintien d'une cohérence avec le site et la préservation des caractères identitaires, les OAP formulent des prescriptions en matière de conservation et de mise en valeur du patrimoine local.

INCIDENCES PRÉVISIBLES NÉGATIVES

MESURES D'ÉVITEMENT OU DE RÉDUCTION

Déchets

Etat initial

⇨ Collecte en porte à porte des ordures ménagères et déchets recyclables (emballages et papiers) + encombrants plus rarement + déchets verts en saison

⇨ Collecte en apport volontaire : Verre ménager

⇨ Déchetterie : Sarcelles, Louvres, Plailly

Enjeux communaux

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

Niv. d'enjeu sur la commune	+
Marge d'action du PLU	+
Niveau d'incidence	+

INCIDENCES PRÉVISIBLES POSITIVES

INCIDENCES PRÉVISIBLES NÉGATIVES

☒ Hausse de la production de déchets ménagers engendrée par l'augmentation de la population.

MESURES D'ÉVITEMENT OU DE RÉDUCTION

➡ Thématique fondamentale dans la construction d'un environnement durable, la diminution de la production déchet relève d'abord d'une évolution des comportements.

➡ La stratégie de gestion des déchets relève de la compétence de l'intercommunalité. Néanmoins le PLU assure les dispositifs visant à collecter les déchets, en cohérence avec les dispositions du service en charge de cette collecte.

Eau destinée à la consommation humaine

Etat initial

⇨ La commune fait partie du SIECCAO (Syndicat Intercommunal d'Exploitation des Champs Captants d'Asnières-sur-Oise) qui assure la production et le transport de l'eau destinée à la consommation humaine. Il est alimenté par les champs captants d'Asnières-sur-Oise soit 4 forages. Le syndicat possède au total 11 forages qui pourront être utilisé à l'avenir en cas de besoins quantitatif ou qualitatif.

⇨ L'ensemble des forages exploités offre une capacité de production de 800m3/h soit une capacité moyenne de production journalière de 11 000m3 environ.

⇨ L'eau distribuée est conforme à 100% d'un point de vue bactériologique et physico-chimique.

⇨ Le SIECCAO et le gestionnaire indiquent que la ressource et la qualité de l'eau est suffisante pour l'alimentation des habitants aujourd'hui et pour assurer les objectifs des communes à moyen et long terme.

Enjeux communaux

⇨ Une ressource en eau à préserver.

⇨ Une ressource qui doit être suffisante pour l'accueil des nouveaux logements.

Niv. d'enjeu sur la commune	++
Marge d'action du PLU	++
Niveau d'incidence	+

INCIDENCES PRÉVISIBLES POSITIVES

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

INCIDENCES PRÉVISIBLES NÉGATIVES

☒ Hausse de la pression sur la ressource en eau du fait de l'augmentation de la consommation en eau destinée à la consommation humaine par une progression de la population.

MESURES D'ÉVITEMENT OU DE RÉDUCTION

➡ Le règlement recommande que « Les aménagements et dispositifs favorisant la récupération et la rétention des eaux pluviales, au sol par la pleine terre, hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses, façades ou murs, soient privilégiés.» et que la réutilisation des eaux pluviales pour les usages avec lesquels elle est compatible (dans le respect de la réglementation) pour limiter la pression sur la ressource.

Eaux pluviales

Etat initial

⇨ Le schéma pluvial est en cours de mise à jour

⇨ Pas de problèmes recensés par la commune quant aux eaux pluviales

Enjeux communaux

⇨ Assurer une gestion des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle des opérations et tendre vers le zéro rejet.

⇨ Limiter le risque face au phénomène de ruissellement.

Niv. d'enjeu sur la commune	+++
Marge d'action du PLU	+++
Niveau d'incidence	++

INCIDENCES PRÉVISIBLES POSITIVES

☑ Une gestion obligatoire à l'échelle à la parcelle ou à l'échelle de l'opération.

INCIDENCES PRÉVISIBLES NÉGATIVES

☒ Augmentation de l'imperméabilisation du sol par l'augmentation de la surface bâtie et des terrains imperméabilisés.

MESURES D'ÉVITEMENT OU DE RÉDUCTION

➡ Les OAP et le règlement, dans leurs préconisations, s'assurent de la prise en compte de la dimension pluviale et de la gestion des eaux dans les futures opérations.

➡ Dans les espaces urbains existants et futurs, le règlement prévoit le maintien obligatoire d'un coefficient d'espace vert de pleine de terre et d'un CBS selon les zones afin de limiter l'imperméabilisation des sols.

➡ Les OAP préconisent également que les espaces de stationnement en surface soient réalisés, de préférence, dans un matériau perméable.

➡ Le règlement impose la végétalisation ainsi que l'utilisation de matériaux perméables pour la réalisation des aires de stationnement en surface (aire de plus de 6 place).

➡ Pour permettre le libre écoulement des eaux, le règlement demande à ce que les clôtures pleines (murs, murets, grillages aux mailles resserrées ou torsadées) prévoient des découpes à proximité du sol.

Eaux usées

Etat initial

⇨ Schéma directeur d'assainissement réalisé en cours de mise à jour.

⇨ La STEP sur laquelle est raccordé le réseau d'assainissement collectif de la commune est située sur la commune d'Asnières-sur-Oise : capacité nominale de 63 000 équivalents habitants (EH), de type boues activées par aération prolongée. Sa capacité est aujourd'hui suffisante pour assurer l'assainissement des communes raccordées et leurs évolutions démographiques projetées.

⇨ En 2020, le nombre d'installations ANC a été estimé à 1.

Enjeux communaux

⇨ Assurer des systèmes non collectifs aux normes en vigueur.

Niv. d'enjeu sur la commune	+
Marge d'action du PLU	+
Niveau d'incidence	+

INCIDENCES PRÉVISIBLES POSITIVES

☑ Le développement à vocation d'habitat sera, pour partie, réalisé au sein du bâti existant, le raccordement aux réseaux d'assainissement y sera donc facilité et obligatoire.

☑ Les zones d'extension urbaine prévue doivent obligatoirement se raccorder au réseau.

☑ L'augmentation de la population est en cohérence avec la charge maximale de la station d'épuration.

INCIDENCES PRÉVISIBLES NÉGATIVES

MESURES D'ÉVITEMENT OU DE RÉDUCTION

➡ Le projet et les choix de développement se sont fait en cohérence avec les équipements présents et leurs capacités. Il n'appelle donc pas de mesures complémentaires.

Eaux superficielles

Etat initial

⇨ La commune est traversée par un cours d'eau sur la limite communale ouest, sans doute anciennement rû, il est devenu fossé en partie enterré aujourd'hui.

Enjeux communaux

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

Niv. d'enjeu sur la commune	+
Marge d'action du PLU	+
Niveau d'incidence	+

INCIDENCES PRÉVISIBLES POSITIVES

- ☑ Gestion obligatoire des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle des opérations d'ensemble (noues, tranchées drainantes, dispositifs de stockage tampon, prairies inondables...) ;
- ☑ Le raccordement des constructions au réseau public d'assainissement est obligatoire. Il est relié à une station d'épuration permettant un bon niveau d'épuration des eaux. Il limite donc la dégradation possible de la qualité physico-chimique des cours d'eau.

INCIDENCES PRÉVISIBLES NÉGATIVES

MESURES D'ÉVITEMENT OU DE RÉDUCTION

Nature en ville

Etat initial

⇨ Une trame verte urbaine identifiée et très fournie, constituée de jardins privés, des cœurs d'îlots jardinés ou plantés, d'alignements d'arbres, d'arbres isolés, de talus enherbés ...

⇨ Les nombreux espaces publics communaux et les abords des voies participent aussi à la végétalisation des espaces urbains.

Enjeux communaux

⇨ Préservation de la perméabilité du milieu urbain

⇨ Préservation de la biodiversité dite "ordinaire"

⇨ Préservation de la trame verte urbaine et des caractères paysagers en milieu urbain

Niv. d'enjeu sur la commune	+++
Marge d'action du PLU	++
Niveau d'incidence	+

INCIDENCES PRÉVISIBLES POSITIVES

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

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

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

INCIDENCES PRÉVISIBLES NÉGATIVES

☒ L'urbanisation dans les dents creuses et la densification des espaces peut conduire à la réduction d'espaces boisés ou de nature ordinaire et peuvent réduire les fonctionnalités écologiques existantes.

MESURES D'ÉVITEMENT OU DE RÉDUCTION

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

➡ Les OAP formulent également des exigences en matière de plantations nouvelles (haies, boisements, espaces communs...).

➡ Pour favoriser les déplacements de la petite faune, le règlement demande à ce que les clôtures pleines (murs, murets, grillages aux mailles resserrées ou torsadées) prévoient des découpes à proximité du sol.

Espaces naturels et biodiversité

Etat initial

- ⇨ Site NATURA 2000 (ZPS) « Forêts picardes : massif des trois forêts et bois du Roi». et (ZSC) « Massifs forestiers d'Halatte, de Chantilly et d'Ermenonville » situés à proximité au nord-est du territoire
- ⇨ ZNIEFF de type 1 « Massif forestier de chantilly/Ermenonville » et « Bois de Morière » à proximité sur le territoire voisin au nord.
- ⇨ 1 ZICO « Massif des 3 forêts et Bois du Roi » qui touche la partie nord du territoire.
- ⇨ 1 site d'intérêt écologique "Garennes de Survilliers" recensé par la Charte du PNR
- ⇨ Les corridors écologiques sont principalement intra et inters forestiers. Ils traversent le nord de la commune d'Ouest en Est, et du nord au Sud. Ces corridors forestiers sont fragilisés car coupés par des infrastructures de transports lourdes comme la RD1017 ou l'A1.
- ⇨ Nombreux corridors intra-urbains grâce à la présence d'une trame verte développée au sein du tissu bâti.

Enjeux communaux

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

Niv. d'enjeu sur la commune ++

Marge d'action du PLU +++

Niveau d'incidence +

INCIDENCES PRÉVISIBLES POSITIVES

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

INCIDENCES PRÉVISIBLES NÉGATIVES

- ☒ La réalisation de la voie de contournement de la Chapelle-en-Serval pourrait avoir une incidence sur la biodiversité présente dans le massif boisé à proximité.

MESURES D'ÉVITEMENT OU DE RÉDUCTION

- ➡ Les études d'impact du projet de déviation indiquent qu'après modification et adaptation du projet aux enjeux de la faune et de la flore, les impacts résiduels sont minimes. En particulier, il est précisé que la voie ne sera pas éclairée et l'éclairage adapté au niveau des rond-points ; des franchissements seront réalisés pour la petite faune (écureuils notamment) et des haies seront plantées pour les déplacements des chiroptères ; des haies et clôtures seront mise en place pour limiter les risques de collision avec la faune.

Les incidences des projets opérationnels autorisés par le PLU

Etat initial des sites

- OAP1 La Fosse Hersent : ancien secteur agricole
- OAP2 rue de la gare/liaison avec la Fosse Hersent : Une partie de la zone est agricole et une parcelle déjà inscrite en zone urbaine où se situe un bâtiment en front de rue qui accueille actuellement la crèche et son parking ainsi, qu'un ancien bâtiment en ruine en fond de parcelle. Ce fond de parcelle, délaissé depuis de nombreuses années est en friche.
- OAP3 La Porte des Champs : Il s'agit d'une zone qui n'est pas cultivée. C'est une friche, couverte de broussailles qui se sont développées en l'absence de gestion de la zone.
- OAP4 La cour aux blés : Ancienne ferme dont l'activité s'est arrêtée il y a plusieurs années. L'ensemble du site est déjà artificialisé (cour de ferme, bâtiments agricoles, habitation).
- OAP5 Clos des Bouviers : Il se compose d'un ensemble foncier comprenant des bâtiments peu qualitatifs et d'anciens jardins et terrains en friche.

INCIDENCES PRÉVISIBLES NÉGATIVES

- Augmentation de l'imperméabilisation des sols
- Diminution de l'espace agricole
- Suppression de végétation spontanées pouvant accueillir une biodiversité ordinaire
- Augmentation du nombre d'habitant et par conséquent du besoin en eau, en assainissement, des déplacements et nuisances sonores et pollutions associées, des besoins énergétiques.

MESURES D'ÉVITEMENT OU DE RÉDUCTION

- Les OAP et le règlement, dans leurs préconisations, s'assurent de la prise en compte de la dimension pluviale et de la gestion des eaux dans les futures opérations.
- Le règlement prévoit le maintien obligatoire d'un coefficient d'espace vert de pleine de terre et d'un CBS afin de limiter l'imperméabilisation des sols.
- Les OAP préconisent également que les espaces de stationnement en surface soient réalisés, de préférence, dans un matériau perméable et le règlement impose la végétalisation ainsi que l'utilisation de matériaux perméables pour la réalisation des aires de stationnement en surface (aire de plus de 6 place).
- Pour permettre le libre écoulement des eaux et le passage de la petite faune, le règlement demande à ce que les clôtures pleines (murs, murets, grillages aux mailles resserrées ou torsadées) prévoient des découpes à proximité du sol.
- Les OAP formulent également des exigences en matière de plantations nouvelles (haies, boisements, espaces communs...).
- Le règlement recommande que « Les aménagements et dispositifs favorisant la récupération et la rétention des eaux pluviales, au sol par la pleine terre, hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses, façades ou murs, soient privilégiés» et que la réutilisation des eaux pluviales pour les usages avec lesquels elle est compatible (dans le respect de la réglementation) pour limiter la pression sur la ressource.
- Les secteurs d'extension prévus par le PLU ne viennent pas remettre en cause les fonctionnalités actuelles des espaces agricoles. En particulier, au Sud-ouest de la commune, le projet Fosse Hersent/rue de la gare n'impactent pas les accès actuels à la zone agricole qui se font par l'extrémité Sud du territoire (au niveau de l'échangeur RD16/RD317) et non par le Nord où sont les projets. Ils laissent un espace agricole cohérent et cultivable qui n'est pas fragmenté.
- Les OAP et le règlement portent des préconisations et recommandations pour assurer une approche bioclimatique des projets et rechercher des performances proches des bâtiments passifs ou à énergie positive.
- Le PLU intègre une OAP spécifique sur la mobilité. Elle met en avant les itinéraires existants et ceux à créer et veille à la connexion entre les deux. Elle déploie en particulier le plan des itinéraires vélos à créer.
- Le règlement permet la mutualisation des espaces de stationnement ainsi que le développement d'une offre de véhicules propres partagés (sous certaines conditions et si cela est justifié, la mise en place d'un tel dispositif pourra permettre de diminuer le nombre de places individuelles à réaliser).
- Les orientations d'aménagement, en préconisant des formes urbaines plus denses, encouragent les constructions accolées (limitant les déperditions énergétiques).
- Les OAP permettent le renforcement de la trame de circulations douces pour assurer les connexions avec le tissu existant et favoriser les déplacements actifs.
- Pour éviter le phénomène d'enclave du projet de la Fosse Hersent en cours de réalisation, le PLU inscrit la réalisation d'une zone 1AU1, qui prévoit notamment le développement de connexions douces avec le tissu existant pour favoriser ce type de déplacements pour se rendre en cœur de village.

Les raisons qui on conduit à la révision du PLU

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

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

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

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

La stratégie communale exposée dans le PADD

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les mesures spécifiques visant la préservation du site NATURA 2000

Le principe de l'évaluation est lié à l'importance des incidences des projets que permet le PLU lorsqu'ils sont de nature à affecter de façon notable les habitats et espèces d'intérêt communautaire, du ou des sites Natura 2000 au regard de leurs objectifs de conservation.

Le territoire communal n'est pas concerné par la présence d'un site Natura 2000.

Cependant, les sites « Forêts picardes : massif des trois forêts et bois du Roi» et dans une moindre mesure par la Zone Spéciale de Conservation ZSC « Massifs forestiers d'Halatte, de Chantilly et d'Ermenonville » se situent à proximité, au nord-ouest du territoire.

Caractéristiques principales du sites

Vaste complexe forestier de la couronne verte parisienne réunissant les forêts d'Halatte, Chantilly, Ermenonville et le bois du Roi, le site présente une diversité exceptionnelle d'habitats forestiers, intraforestiers et périforestiers sur substrats variés, majoritairement sableux. Typique des potentialités du Valois, le massif forestier intègre des habitats d'étangs, de landes, de pelouses, de rocheux gréseux, de prairies humides…

Les intérêts biocénotiques sont multiples et exemplaires, ce qui a justifié la création du Parc naturel régional Oise Pays de France en 2004 et le classement en zone de protection spéciale (ZPS), notamment en raison d'une importante population d'Engoulevent d'Europe inféodée aux landes et peuplements forestiers clairs sur affleurements sableux.

Ainsi le site abrite une avifaune riche et diversifiée, avec la présence d'espèces nicheuses comme l'Alouette lulu, la Bondrée apivore ou encore la Pie-grièche écorcheur, mais aussi des espèces migratrices comme le Balbuzard pêcheur, la Cigogne blanche et la Grue cendré.

La ZCS Massifs forestiers d'Halatte, de Chantilly et d'Ermenonville, qui borde le flanc nord-est du territoire communal sans le concerner directement, recense quelques habitats génériques de l'annexe I de la directive Habitats. Il s'agit d'habitats communautaires mais non prioritaires (pour la zone qui borde la commune et située à l'Ouest de l'autoroute A1).

Enjeux de préservation	Marge d'action dans le PLU
⇨ Le maintien des corridors (éviter les coupures et les fragmentations)	+++
⇨ La préservation des habitats forestiers	+++
⇨ La préservation des zones de prairie humide	+++
⇨ Le maintien et la restauration d'un système de landes	+
⇨ La préservation d'îlots de vieux bois, bois sénescents	+
⇨ Le maintien d'un bon équilibre agro-sylvo-cynégétique	+

INCIDENCES PRÉVISIBLES POSITIVES

- ☑ Les espaces forestiers sont préservés par un classement en zone N qui ne permet que les activités qui sont liées à son exploitation ou son entretien. Ils sont également, pour certains, préservés par un classement en Espace Boisé Classé afin d'assurer leur pérennité, en particulier les garennes qui jalonnent l'espace agricole et qui servent de refuges au sein des corridors écologiques.
- ☑ Les corridors écologiques repérés sont protégés par un classement en zone N, complété par un secteur Ace quand ils traversent une zone agricole. Ce classement permet de reconnaitre la valeur agronomique des terres mais ne permet pas la construction de nouvelles exploitations. Les constructions d'intérêt général ou liées aux services publics sont autorisées à condition d'être compatibles avec les sensibilités écologiques et paysagères du secteur. Le classement Ace permet une continuité du classement des corridors avec la commune voisine de La Chapelle-en-Serval.

INCIDENCES PRÉVISIBLES NÉGATIVES

- ☒ Aucune

MESURES D'ÉVITEMENT OU DE RÉDUCTION

- ➡ Aucune

Synthèse des incidences

- ➡ **Pas d'incidences résiduelles négatives**

La traduction réglementaire réalisée pour la préservation du site Natura 2000

A proximité immédiate du site Natura 2000, le boisement est classé en zone N est assorti d'une protection en Espace Boisé Classé. Aucune construction ou installation ne pourra donc être réalisée dans cet espace.

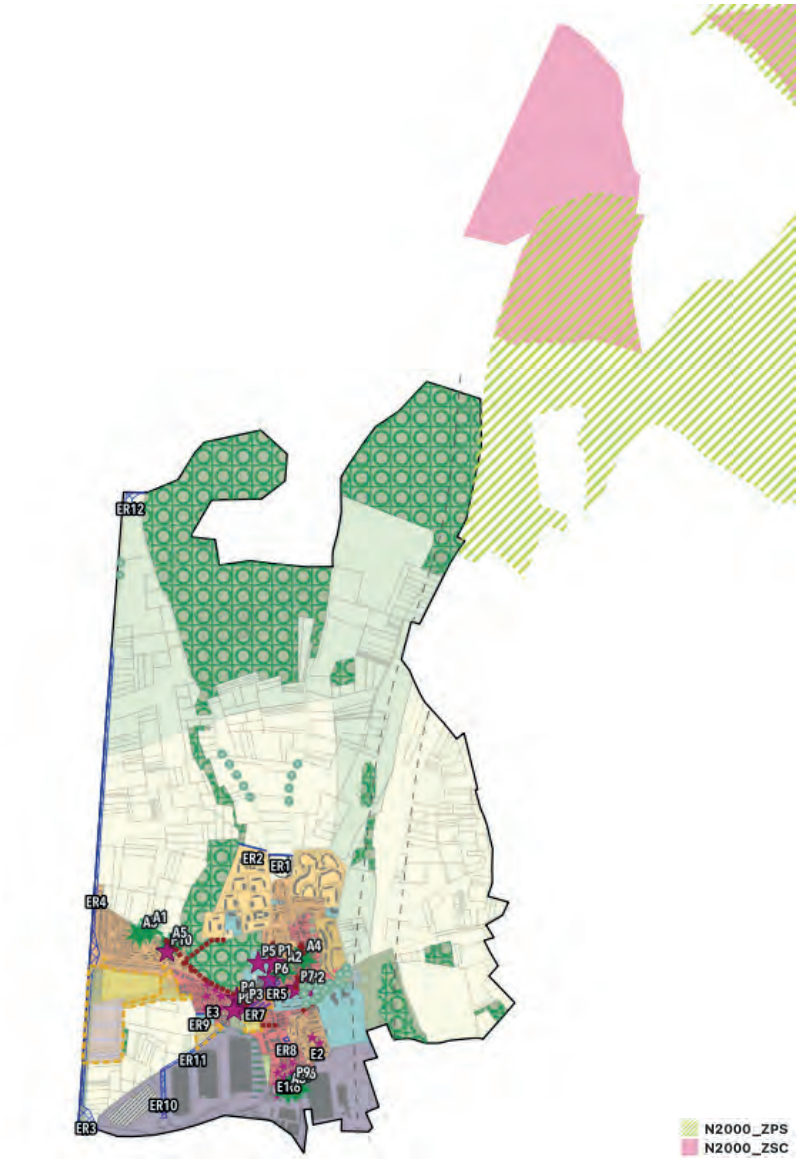
Au-delà, plus au Sud, la zone N se prolonge par un secteur Ace, agricole de corridor écologique, où les constructions même agricoles sont interdites. Seules les installations éventuellement nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif sont autorisées et à condition de ne pas remettre en question l'intégrité des corridors écologiques.

La stratégie urbaine communale portée par le PLU a conduit à la densification de la zone urbaine existante située au Sud du territoire et relativement éloignée des sites naturels et des sites Natura 2000. La définition des besoins en extension s'est faite en renforcement de l'enveloppe urbaine Ceux-ci ont été limités et choisis pour leur localisation en renforcement de l'enveloppe urbaine et dans le secteur su-ouest de la commune, c'est-à-dire à l'opposé des sites les plus sensibles.

Incidences éventuelles sur les sites Natura 2000 présents dans un rayon de 20km

Dans un rayon de 20km, en dehors des deux sites « Forêts picardes : massif des trois forêts et bois du Roi » et « Massifs forestiers d'Halatte, de Chantilly et d'Ermenonville », on recense également le site des « Coteaux de l'Oise autour de Creil ». Néanmoins, les enjeux de ce site sont relativement concentrés et localisés sur le site en lui-même puisqu'il s'agit principalement de conserver des habitats d'une très grande valeur patrimoniale.

Le PLU de Survilliers situé à plus de 15km, n'aura donc pas d'incidences sur ce site Natura 2000.



PLU // Sites Natura 2000

La révision n°1 et les incidences sur les sites présentant une importance au regard de l'environnement et sur les sites NATURA 2000

Les évolutions portées par la présente révision n'ont entraîné qu'une très faible évolution du plan déjà en place.

Aucune évolution ne touche les zones Natura 2000 ni n'auront d'incidences sur ces sites.

Elles ne concernent pas non plus d'espaces classés en ZNIEFF ou en ZICO.

Les protections mises en place par le PLU précédent ont été conservées et renforcées notamment par le biais de la création des secteurs Ace, agricole de corridor écologique qui visent à signifier la valeur agronomique des terres sans permettre la construction à vocation agricole. De plus, ces nouveaux secteurs se sont fait en cohérence avec ceux du PLU voisin de La Chapelle-en-Serval et permettent de maintenir une continuité de traitement et donc de véritables zones préservées pour les animaux.

Le projet qui pourrait avoir le plus d'impact sur les sites naturels et un projet qui ne concerne pas la commune mais sa voisine la Chapelle-en-Serval dont le projet de contournement s'étend sur une petite partie du territoire communal au nord-est. Il s'agit d'un secteur proche de la ZICO mais éloigné des sites Natura 2000. Les études d'impact du projet indiquent qu'après modification et adaptation du projet aux enjeux de la faune et de la flore, les impacts résiduels sont minimes. En particulier, il est précisé que la voie ne sera pas éclairée et l'éclairage adapté au niveau des rond-points ; des franchissements seront réalisés pour la petite faune (écureuils notamment) et des haies seront plantées pour les déplacements des chiroptères ; des haies et clôtures seront mise en place pour limiter les risques de collision avec la faune.

Conclusion

Le Plan Local d'Urbanisme de Survilliers prend en compte les enjeux environnementaux du territoire.

La stratégie adoptée par la commune et les mesures mises en place visent à :

- protéger les milieux naturels et les paysages,
- préserver les sites d'intérêt écologique fort comme la biodiversité plus ordinaire,
- assurer un équilibre entre la préservation du milieu naturel et ses fonctionnalités écologiques et les activités implantées et/ou exigeant la proximité immédiate de celui-ci, qui participent à l'attractivité et au dynamisme économique du territoire.
- limiter les incidences négatives de l'urbanisation sur l'environnement :
  - en modérant les pollutions ponctuelles et en assurant le traitement des rejets urbains,
  - en minimisant l'imperméabilisation et l'érosion des sols et en préconisant une meilleure gestion des eaux pluviales,
  - en prenant en compte les ressources existantes et en calibrant les prélèvements nécessaires en compatibilité avec cette ressource et les équipements en place,
  - en privilégiant le renforcement du noyau urbain et en maitrisant l'urbanisation diffuse pour limiter la consommation foncière,
  - en favorisant les économies d'énergie et en recherchant une meilleure qualité de l'air au niveau des bâtiments et des déplacements.

La mise en œuvre du PLU fera l'objet d'un suivi environnemental afin de s'assurer de l'efficacité des mesures retenues et choix de développement opérés sur les enjeux environnementaux du territoire. A cette fin, une liste d'indicateurs est proposée sur les différentes thématiques de l'environnement.

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

Mosaïque Urbaine

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

2

PADD

Projet d'
Aménagement et de
Développement
Durables

SURVILLIERS

SOMMAIRE

Philosophie du projet 7

Orientations détaillées 11

1. Poursuivre le dynamisme communal 12
2. Maintenir un cadre de vie attractif et respectueux du site 14
3. Adapter le territoire aux évolutions actuelles et futures 17
4. Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain 19

Synthèse cartographique des orientations du PADD 21

PRÉAMBULE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) expose les intentions d'aménagement communales sous la forme d'objectifs en prenant en compte l'ensemble des enjeux liés au territoire.

Ces enjeux expriment la nécessité de mettre en œuvre un projet de développement du territoire qui soit cohérent, responsable, viable et solidaire. Les principes du développement durable dirigent cette démarche et orientent les choix vers un urbanisme de proximité et une dimension environnementale forte.

L'article L.151-5 du code de l'urbanisme définit le rôle et le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

> *« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :*
>
> *1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*
>
> *2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*
>
> *Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*
>
> *Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27. [...] »*

Projet politique du document d'urbanisme, il s'agit d'une vision de l'avenir du village, sur un horizon à 10 ans.

Le territoire étant appelé à évoluer, le PADD reste l'outil par lequel la commune guide cette évolution.

Mais il n'est pas directement opposable aux demandes d'autorisation.

1. Philosophie du projet

Les dynamiques d'évolution du territoire jusqu'à aujourd'hui

Survilliers est longtemps resté un village, vivant principalement de l'agriculture et de l'activité de la Cartoucherie, jusqu'à ce que le phénomène de périurbanisation et l'ouverture de l'aéroport Roissy - Charles de Gaulle dans les années 70 entraînent soudainement un large afflux de nouvelles populations.

Par la suite, la commune va évoluer par l'accueil successif d'opérations urbaines de plus ou moins grandes ampleurs et l'installation de nouvelles activités économiques autour de la Cartoucherie. L'expansion de l'agglomération parisienne au fil des ans a, quant à elle, continué à générer une pression foncière toujours plus importante sur les territoires périurbains tels que Survilliers.

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

Les grandes orientations pour les 10 prochaines années

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

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

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

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

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

Survilliers dans la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France : le projet communal au sein du territoire intercommunal

Au sein du territoire du SCOT Roissy Pays de France, la commune de Survilliers est rattachée au pôle de centralité de sa voisine, Fosses.

Le SCoT « *se fixe pour objectif d'en faire de véritables pôles urbains mixtes et d'affirmer leur rôle de polarisation du développement au sein de l'agglomération dans leur aire d'influence respective, en renforçant l'accueil de logements, d'emplois, de commerces et de services, et en particulier de services publics de proximité.* »

+ 2. Orientations détaillées

1. POURSUIVRE LE DYNAMISME COMMUNAL

Depuis plusieurs années, Survilliers a su concilier développement résidentiel et développement économique et trouver un véritable équilibre qui lui confère une certaine attractivité. Le projet communal vise donc à pérenniser ces atouts et à poursuivre une dynamique démographique comme économique tout en restant cohérent avec la capacité du territoire et son identité.

Maintenir, tout en maîtrisant, la croissance démographique

Sur les dix dernières années, Survilliers a enregistré un léger ralentissement de sa croissance démographique qui peut notamment s'expliquer par un solde migratoire devenu négatif. Cette situation est vraisemblablement due a une baisse de l'offre en nouveaux logements limitant l'accueil de nouvelles populations tandis que le renouvellement naturel du parc de logements existants ne suffisait pas, à lui seul, à maintenir une croissance.

Pour autant, durant cette période, si la construction de nouveaux logements a été faible, plusieurs gros projets se sont préparés et sont aujourd'hui en cours de réalisation ou sur le point d'être lancés. On citera notamment le projet Gendarmerie, à l'entrée Ouest de la commune, qui prévoit environ 160 nouveaux logements ; le projet de la « Cour aux Blés », sur l'ancienne ferme du carrefour de la Bergerie, qui devrait accueillir également une centaine de logements ; ou encore, le projet d'environ 70 logements qui viendra remplacer l'ancien centre commercial du Colombier. D'autres projets sont encore en cours d'études et viendront s'ajouter à ceux précédemment cités.

Le projet communal prend donc acte de l'ensemble de ces projets mais aussi des potentialités que lui offre encore son tissu urbain et affiche un potentiel de l'ordre de 530 à 550 logements supplémentaires d'ici 2030, soit un taux de croissance annuel moyen aux alentours de 2%.

Pour l'ensemble des projets, la municipalité sera vigilante à la diversité de l'offre de logements proposée et à la mixité sociale afin de maintenir la diversité actuelle de son parc de logements qui se caractérise par une proportion égale de propriétaire et de locataire, et presque autant de locataires au sein du parc public qu'au sein du parc privé. C'est cette diversité qui lui permet aujourd'hui de répondre à une pluralité de parcours résidentiels et qu'elle souhaite préserver.

De plus, si la municipalité est favorable à la densification du tissu urbain existant, elle souhaite que cette densification ne se fasse pas au détriment de la qualité paysagère et urbaine. Les projets devront ainsi garder une cohérence avec les tissu urbains dans lesquels ils s'insèrent et conserver les caractéristiques dominantes afin d'assurer le maintien des identités des différents quartiers de la commune.

Soutenir la desserte numérique du territoire

Parce qu'elle répond aussi bien aux besoins des habitants qu'à ceux des entreprises, la commune soutient la bonne desserte numérique du territoire et favorise les conditions de développement et d'accès à ces technologies.

1. POURSUIVRE LE DYNAMISME COMMUNAL

Conforter la fonction de pôle d'emplois du territoire

Au fil des années, et grâce a l'accueil de plusieurs entreprises d'envergure, notamment dans le domaine de la logistique, et à son entreprise historique (la Cartoucherie - « NCS Pyrotechnie et Technologies »), Survilliers s'est affirmé comme un pôle d'emplois au sein du territoire élargi. En 2017, ce sont plus de 1 500 emplois qui étaient recensés sur la commune, un chiffre en hausse sur les dernières années. Néanmoins, au regard de l'évolution de son territoire et de l'organisation économique portée par le SCoT, il n'est plus du rôle de la commune d'accueillir de grosses unités.

Ainsi, pour les années à venir, la municipalité souhaite, en premier lieu, assurer la pérennité des entreprises implantées et accompagner leurs évolutions. Elle ambitionne ensuite d'accueillir de nouvelles activités, diversifiées, de plus petites tailles et vectrices d'emplois. Ces nouvelles activités pourront trouver leur place au sein de la future zone créée avec le projet Gendarmerie le long de la RD 317, ou au sein du tissu urbain actuel, si leurs activités sont compatibles avec l'environnement résidentiel.

Répondre aux besoins quotidiens des habitants

La commune propose aujourd'hui à ses habitants un large panel de commerces, services et d'équipements. La commune vise donc, par son projet, à assurer la poursuite de cette mixité fonctionnelle au sein du village : habiter, travailler, consommer, se cultiver, se divertir…

Cependant, beaucoup des commerces et des services s'étaient jusqu'alors installés au sein du centre commercial du Colombier, réalisé dans les années 70, et qui, bien qu'étant toujours fonctionnel, souffre d'un véritable manque de traitement qualitatif et d'attractivité.

Cette situation devrait prochainement évoluer par la réalisation du projet de « la Cour aux Blés », sur l'ancienne ferme du carrefour de la Bergerie, qui, en plus de logements, prévoit la création de cellules commerciales et de locaux de services. La plupart des activités du centre commerciale du Colombier devraient donc déménager dans ce nouvel espace, les services médicaux ayant d'ors et déjà trouvé une nouvelle place au sein de la maison médicale inaugurée début 2021. La commune soutient donc pleinement ce projet et accompagne sa réalisation ainsi que le transfert de ses commerces et services. Elle ambitionne également que ce nouvel espace permette l'accueil de nouvelles unités et diversifie l'offre existante.

Enfin, la commune affiche également son ambition de poursuivre l'amélioration et le développement de son offre en équipements, en particulier de sports et de loisirs à destination des jeunes.

Ces objectifs visent à offrir une réponse de proximité aux besoins des habitants et ainsi maintenir une dynamique villageoise tout en favorisant les déplacements courts et l'utilisation des modes doux .

2. MAINTENIR UN CADRE DE VIE ATTRACTIF ET RESPECTUEUX DU SITE

Survilliers s'est beaucoup développé au gré d'opérations urbaines successives élargissant petit à petit le village originel. Pour autant, cette évolution a su se faire de manière cohérente et harmonieuse, en respectant les caractères du site. Ce sont ces caractères qui font la qualité du cadre de vie d'aujourd'hui et qui participent pleinement à l'attractivité du village. Le projet communal entend donc préserver ces éléments et poursuivre les opérations d'embellissement du village.

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

La commune recense un patrimoine bâti riche et diversifié, témoin notamment de son passé industriel et de l'histoire de « La Cartoucherie ». Elle compte également plusieurs bâtiments remarquables plus traditionnels tels que l'église et la mairie, ainsi que plusieurs maisons de caractères ou encore des murs en pierres.

Outre ce patrimoine bâti, Survilliers s'appuie aussi sur un patrimoine végétal important et une trame verte intra urbaine dense, composée d'arbres, de haies, de jardins fleuris ou potagers...

Au travers son projet communal, la municipalité affiche un objectif fort de conservation et mise en valeur de ces patrimoines afin d'affirmer son identité et de maintenir la qualité de son cadre de vie.

Elle souhaite aussi travailler à retrouver et à révéler certaines empreintes du passé qui tendent à être effacées par le développement urbain contemporain, comme le maintien des murs en pierres maçonnés dans certains secteurs par exemple ou par la conservation des caractères de certaines bâtisses délaissées en cas de réhabilitation...

Enfin, le projet communal va également s'attacher à sauvegarder les caractères différentiels des tissus urbains de la commune afin de maintenir les micro-identités de chacun des quartiers et de conserver l'harmonie qui s'est construite depuis de longues années.

Poursuivre la valorisation du cœur de village

Si la municipalité a déjà mené de nombreuses actions pour valoriser le village et en particulier les espaces publics, le linéaire de la Grande Rue reste encore un secteur qui peut être largement améliorer.

La commune souhaite donc engager la réflexion quant au réaménagement de cette rue : réorganisation du stationnement, traitement des trottoirs, parcours cycles, végétalisation des abords...

Ce renouveau doit également passer par le réaménagement de la place des Tilleuls, un espace aujourd'hui totalement délaissé, entre terrain enfriché et parking sauvage. Pourtant avec son alignement de tilleuls qui forme un petit mail et un espace vert qui ne demande qu'à être aménagé, cette place compte déjà beaucoup d'atouts qu'il suffit de mettre en valeur pour qu'elle retrouve une identité et participe au cadre de vie des riverains.

Enfin, ancienne rue commerçante, la Grande Rue compte encore quelques cellules commerciales aujourd'hui vacantes. Si certaines pourraient retrouver un caractère commercial, notamment à proximité du carrefour de la Bergerie, d'autres n'ont plus de réel intérêt au regard du fonctionnement communal et pourrait être transformées en logements.

Dans tous les cas, et dans le but de contribuer à la revalorisation de cette rue, la municipalité soutient et accompagne tous les projets de réhabilitation et de rénovation des façades de ce linéaire.

2. MAINTENIR UN CADRE DE VIE ATTRACTIF ET RESPECTUEUX DU SITE

Préserver la structure paysagère et écologique du territoire

Le paysage de Survilliers se compose d'une succession de zones cultivées ouvertes et de boisements aux ambiances intimes, qui viennent fermer les larges perspectives visuelles des espaces agricoles. Cette qualité paysagère est notamment reconnue par l'inscription de la partie Nord du territoire communal au sein du Parc Naturel Régional Oise - Pays de France.

Ces espaces sont d'autant plus important qu'ils sont aussi le support de la trame écologique du territoire. Celle-ci associe des éléments structurants tels que les boisements (les Petits Bois, le Parc de la Mairie) et les garennes (Garennes Maillard, Boisseau et du Houx) et des éléments plus ponctuels qui jalonnent l'espace rural ou s'insèrent dans l'espace urbain comme les haies, vergers ou autres jardins. Ils participent, chacun à leur manière, à la préservation et au développement de la biodiversité ainsi qu'au maintien des corridors écologiques à l'échelle communale mais aussi du Grand Territoire.

Le projet communal s'attache donc à assurer la préservation des paysages et des parcours écologiques du territoire.

Il porte également une attention particulière à la qualité des franges urbaines et des entrées de ville. Le relief et les franges plantées existantes assurent actuellement une très bonne insertion paysagère du tissu résidentiel et des zones d'activités. Mais cette harmonie est fragile, en particulier en limite avec le paysage agricole où toute implantation bâtie induit un impact paysager. C'est pourquoi, la commune sera particulièrement vigilante aux dispositions paysagères qui accompagnent les projets urbains afin d'assurer le maintien de cette qualité des franges urbaines et du paysage.

Les entrées de ville sont aussi des paysages sensibles. Transition entre l'espace rural et l'espace urbain, elles sont la porte d'entrée du village et constituent la première impression qu'on se fait de celui-ci. Leur qualité s'appuie sur un mélange subtil entre le végétal et le minéral et peut donc être facilement déséquilibrée. Les trois entrées de ville de Survilliers sont bien marquées et présentent des aménagements de qualité. Cependant, l'entrée de ville Est, sur la route de Plailly, qui est la plus qualitative avec sa perspective sur le clocher de l'église, est concernée par le projet de réhabilitation des Grands Prés (opération de logements sociaux datant des années 70).

Le projet communal inscrit donc un point de vigilance particulier sur cet espace et attire l'attention des porteurs de projets sur la nécessité d'intégrer cet objectif dans leurs projets.

2. MAINTENIR UN CADRE DE VIE ATTRACTIF ET RESPECTUEUX DU SITE

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

Afin de préserver sa population actuelle et future face aux risques naturels et technologiques présents sur le territoire, la commune s'engage à :

- Limiter, voire interdire, l'urbanisation dans les zones soumises aux risques de mouvements de terrains (dissolution naturelle du gypse, retrait-gonflement des argiles, risque d'effondrement lié à des carrières abandonnées...),
- Éviter autant que possible l'urbanisation aux abords des voies qui supportent un trafic de poids-lourds pouvant transporter des marchandises dangereuses,
- Respecter les dispositions du Plan de Prévention des Risques Technologiques de l'établissement NCS Pyrotechnie et Technologies, classé SEVESO.

Elle veille également à limiter l'exposition de sa population aux diverses nuisances en particulier sonores, liées à la proximité de l'aéroport Roissy - Charles de Gaulle et à la présence de l'autoroute A1. Le long de cette dernière, un mur anti-bruit a d'ailleurs déjà été installé et permet de soulager les riverains. Néanmoins, son linéaire n'est pas complet et la municipalité souhaiterait que celui-ci soit terminé afin d'assurer son efficacité.

3. ADAPTER LE TERRITOIRE AUX ÉVOLUTIONS ACTUELLES ET FUTURES

Les territoires périurbains en particulier ceux situés aux abords des grandes agglomérations, comme l'agglomération parisienne, subissent de très nombreux changements notamment à mesure que l'agglomération s'agrandit :
évolutions des mentalités et des attentes des habitants, des typologies bâties, des dynamiques économiques, des modes de déplacements... Des évolutions pas toujours faciles à appréhender et auxquelles s'adapter.
Au travers de cette orientation, c'est certaines de ces évolutions que le projet communal va tenter de s'approprier et de proposer des réponses adaptées au territoire.

Œuvrer à une nouvelle agriculture

Comme beaucoup de village de la plaine de France, l'activité agricole et en particulier la grande culture (céréales, oléagineux...), a longtemps été une activité prépondérante à Survilliers.

En 2021, il n'y a cependant plus de siège agricole sur la commune et les terres sont désormais cultivées par des agriculteurs extérieurs. Par ailleurs, le développement urbain des 50 dernières années a largement pris sur les terres agricoles, réduisant de plus en plus les emprises et créant parfois des espaces qui deviennent difficiles à cultiver, en particulier avec des engins agricoles toujours plus grands et la multiplication des frictions avec les riverains.

Pour les territoires périurbains comme Survilliers se pose alors aujourd'hui la question de l'avenir de l'agriculture et en particulier dans des espaces contraints comme dans le quart sud-ouest de la commune, où les terres agricoles tendent à être ceinturées par le développement urbain.

A cette problématique, la commune souhaite proposer des éléments de réponses en favorisant le développement d'une agriculture périurbaine, plus adaptée aux petites surfaces (maraîchage, vignes, fleurs...) et répondant également aux attentes actuelles des consommateurs : produits locaux et circuits-courts, connaissance des producteurs, cueillettes individuelles... Dans ce même objectifs, elle ambitionne également l'accueil d'activités agro-économiques innovantes tournées vers le «mieux consommer» et «mieux manger» .

Poursuivre les réflexions sur la mobilité

L'automobile et les modes de transports individuels motorisés restent privilégiés sur la commune, pour se rendre au travail, faire ses courses, emmener les enfants à l'école, etc. mais avec la hausse de population, de la commune et de ses voisines, la structure viaire de Survilliers tend à être saturée. S'appuyant uniquement sur trois voies, formant un T (Est, Ouest et Sud, la voie Nord étant une impasse), le centre bourg est vite engorgé, d'autant que la RD922 qui traverse le territoire d'Est en Ouest, supporte un trafic important dû à la gare et au centre commercial situés sur la commune de Fosses en limite Ouest.

Une situation qui va s'amplifier dans les années à venir avec l'arrivée de nouveaux logements et l'augmentation de l'attractivité de la gare de Fosses qui sera l'un des arrêts de la ligne Roissy-Picardie. Pour soulager la RD922 (rue de la Gare et rue du Houx en particulier), la commune engage une réflexion pour rechercher des itinéraires alternatifs et éventuellement envisager la création d'une nouvelle voie.

En attendant, elle souhaite surtout développer des alternatives à la voiture et favoriser les modes de déplacements actifs pour les déplacements intra-communaux mais aussi vers la gare et les territoires proches. Le projet communal intègre donc une démarche de préservation et de développement des itinéraires piétons et cycles, avec la création notamment de voies vélos adaptées et sécurisées. Lors des nouveaux projets, une attention particulière sera portée à la création de liens avec le tissu urbain existant par des modes de déplacements actifs qui devront être privilégiés et encouragés.

3. ADAPTER LE TERRITOIRE AUX ÉVOLUTIONS ACTUELLES ET FUTURES

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

Une des qualités du tissu urbain, c'est son caractère relativement compact qui permet de relier facilement et rapidement les différents secteurs du village, en particulier à pieds ou en vélo. La majorité des opérations qui se sont agglomérées au village originel ont su créer des liens avec l'existant et limiter les phénomènes d'enclaves et de quartier qui vit sur lui-même que l'ont peut parfois rencontrer.

La municipalité souhaite donc que les projets urbains futurs portent une attention particulière aux coutures urbaines avec l'existant qui sont pour elles, l'un des garants de l'intégration des futurs habitants à la vie du village. Ces coutures peuvent trouver de multiples traductions, allant du simple lien piétons et cycles, à la connexion routière ou à la création d'espaces paysagers communs. Dans tous les cas, il ne doit pas être créer d'enclaves ou de projets déconnectés du tissu urbain actuel.

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

La commune souhaite, à son échelle, appréhender la question énergétique et participer à la lutte contre le changement climatique, notamment par la recherche de moyens de limitation de l'usage des combustibles fossiles (gaz naturel, pétrole) pour prendre en compte la baisse des réserves et l'impact climatique.

Elle vise alors l'incitation à la réduction de la consommation énergétique consacrée aux usages domestiques (confort thermique, développement des énergies renouvelables, implantations prenant en compte l'ensoleillement, démarches de performance énergétique des constructions), l'encouragement au déplacement non polluants (circulations douces, installation de dispositifs de recharge pour les véhicules électriques), à une agriculture périurbaine favorisant les circuits courts...

4. LES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

Dans une logique de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain, le projet urbain et foncier s'appuient sur plusieurs engagements :

- **DENSIFICATION DU TISSU URBAIN ACTUEL**
  - Accueillir au moins 50% des futurs logements dans le tissu urbain existant, par l'occupation des dents creuses et par des opérations de renouvellement et de densification.
  - Améliorer, sur les dix années qui viennent, la densité d'habitat sur les espaces urbains existants en vue d'atteindre l'objectif du Schéma Directeur Régional d'Île-de-France (SDRIF), à savoir une augmentation des densités (humaine et d'habitat) de 15% à l'horizon 2030.

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

3. Synthèse cartographique des orientations du PADD

LEGENDE

Orientation 1 : Poursuivre le dynamisme communal

Permettre l'accueil de logements supplémentaires :

- en extension
- au sein du tissu bâti par des opérations de renouvellement ou de densification

Limiter la consommation foncière et l'inscrire en continuité du tissu existant

Accueillir de nouvelles activités économiques diversifiées et vectrices d'emplois

Centralité à conforter : logements, commerces de proximité, services, équipements

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

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

Préserver la structure paysagère :

- espaces boisés
- espaces agricoles

Maintenir les corridors écologiques

Veiller à la qualité :

- des franges urbaines
- des entrées de ville

Poursuivre la valorisation du coeur de village notamment sur la Grande Rue et ses abords

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

Orientation 3 : Adapter le territoire aux évolutions actuelles et futures

Favoriser une agriculture périurbaine

Accueillir des activités agro-économiques tournées vers l'agriculture périurbaine, l'agro-alimentaire innovant, le développement des circuits courts...

Envisager la création d'une nouvelle voie pour soulager le territoire

Assurer les liens entre le tissu actuel et les projets en extension

Gare de
RER
FOSSES

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

Mosaïque Urbaine

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

3

OAP

Orientations d'
Aménagement et de
Programmation

Survilliers

SOMMAIRE

Prescriptions générales 7

Prescriptions particulières 11

OAP 1 // La Fosse hersent 14
OAP 2 // Rue de la gare - Liaison avec la Fosse Hersent 16
OAP 3 // La Porte des Champs 18
OAP 4 // La cour aux blés 22
OAP 5 // le clos des bouviers 24
OAP Mobilité 26
Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation 28

PRÉAMBULE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue le cadre de référence du PLU et indique les orientations générales de développement pour la commune. Il est complété par des orientations d'aménagement et de programmation sur les périmètres de développement futur stratégiques, conformément aux articles L151-6 et suivants et L151-7 du Code de l'Urbanisme.

Art. L151-6 et suivants et L151-7 du Code de l'Urbanisme :

> *« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. [...]*
>
> *Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.*
>
> *Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.*
>
> *I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*
>
> *1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;*
>
> *2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*
>
> *3° (Abrogé) ;*
>
> *4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;*
>
> *5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;*
>
> *6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;*
>
> *7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition. [...]»*

Les orientations d'aménagement et de programmation traduisent les intentions communales pour les secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Elles définissent un parti d'aménagement et permettent de préciser les conditions d'aménagement, en complémentarité du règlement.

Les opérations de construction ou d'aménagement situées dans ces secteurs devront être compatibles, c'est-à-dire respecter l'esprit, avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Les orientations d'aménagement et de programmation de Survilliers sont opposables aux demandes d'autorisation d'aménager et de construire en termes de compatibilité.

1. Prescriptions générales

Espaces libres et plantations

Le traitement paysager des nouveaux projets devra faire l'objet d'une attention particulière afin de proposer un paysage urbain de qualité et cohérent avec le site. Les plantations devront être utilisées comme composante fondamentale dans la conception des aménagements.

Une cohérence entre le choix des essences, l'environnement (biodiversité, conditions locales de sol et de climat, plantes mellifères...) et les usages devra être respectée. Il sera nécessaire de prévoir une diversité des espèces afin de limiter l'exposition aux maladies.

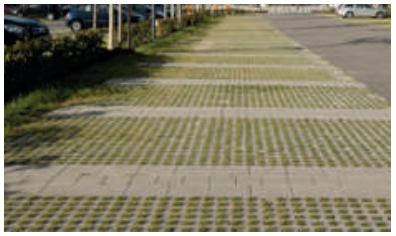
Les espaces verts et les plantations devront être conçus en fonction des principes de la "gestion différenciée", économe et respectueuse de l'environnement, privilégiant des espèces locales non invasives, et de préférence résistantes à la sècheresse et peu consommatrice en eau.

Raccordement à la fibre optique

L'aménagement des zones devra prévoir le raccordement à la fibre optique.

Stationnement

Le projet doit ménager suffisamment de stationnements pour les habitants ainsi que pour leurs visiteurs. Les stationnements en surface devront, dans la mesure du possible, être enherbés ou dans un matériau infiltrant les eaux de pluie.

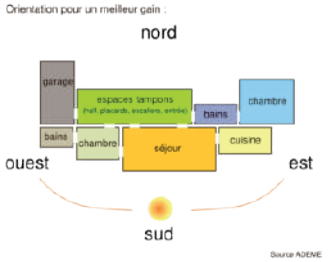


Maîtrise de l'énergie

Les façades exprimeront la prise en compte et la maîtrise par le projet de la lumière naturelle et des apports solaires : les ouvertures principales des façades seront donc orientées, dans la mesure du possible, en direction du Sud.

Les systèmes à « double peau », brise soleil, avancées de toiture exprimant la prise en compte et la maîtrise par le projet de la lumière naturelle et des apports solaires seront recherchées.

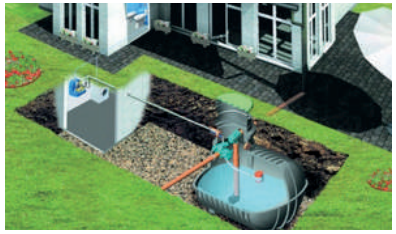
Plus généralement, les constructions devront présenter une forme compacte pour éviter les déperditions linéiques.



Gestion des eaux pluviales

- A l'échelle de chaque unité foncière

  L'infiltration des eaux pluviales est obligatoire sur les unités foncières. Le stockage, la rétention et le ralentissement de l'eau sont par ailleurs préconisés pour compléter cette stratégie d'infiltration.



- A l'échelle des espaces publics communs du site

  Les opérations devront tendre vers une neutralité des ruissellements d'eau pluviale. La création de nouvelles surfaces imperméabilisées devra s'accompagner d'aménagements tels que :

  - noues,
  - fossés,
  - bassins de rétention paysagers,
  - plaine inondable,
  - l'utilisation de matériaux drainants pour les trottoirs, stationnements… adaptés aux déplacements des personnes à mobilité réduite.
  - des espaces communs qui permettront de stocker temporairement les eaux : stationnements, espaces verts…

Mobiliers urbains et espaces publics

Une cohérence pour les revêtements de sol, le choix du mobilier urbain, le traitement des eaux pluviales, plantations, choix des matériaux, traitement des entrées de lots, traitement des espaces communs... devra être recherchée à l'échelle de chaque projet afin de faciliter la lecture urbaine et de lier les espaces.

Les espaces publics doivent être traités de manière qualitative et participer à l'ambiance du site. Ils doivent constituer des espaces agréables, de convivialité et faire partie intégrante de la vie du quartier.

+ 2. Prescriptions particulières

OAP 1 // La Fosse Hersent

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

OAP 3 // La Porte des Champs

SECTEUR 1

SECTEUR 2

OAP 4 // La Cour aux Blés

OAP 5 // Le clos des Bouviers

OAP MOBILITÉ

SECTEUR 1

OAP 1 // La Fosse Hersent

Superficie : 10,6 ha

Zone du PLU : 1AU (3,9ha), 1AUx (4,7ha) et N (2ha)

Cet ensemble foncier se situe en limite Ouest de la commune en limite avec Fosses.

Il prend appui à l'Ouest sur la RD317et au Nord, sur la rue de la gare.

Il s'agit d'un ancien secteur agricole (le projet est actuellement en cours de réalisation).

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

Superficie : 1,6 ha

Zone du PLU : UB (0,34ha), 1AU1 (0,5ha) et Nj (0,7ha)

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

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

OAP 3 // La Porte des Champs

Superficie : 0,9 ha

Zone du PLU : 2AU

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

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

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

OAP 1 // LA FOSSE HERSENT

Objectifs

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

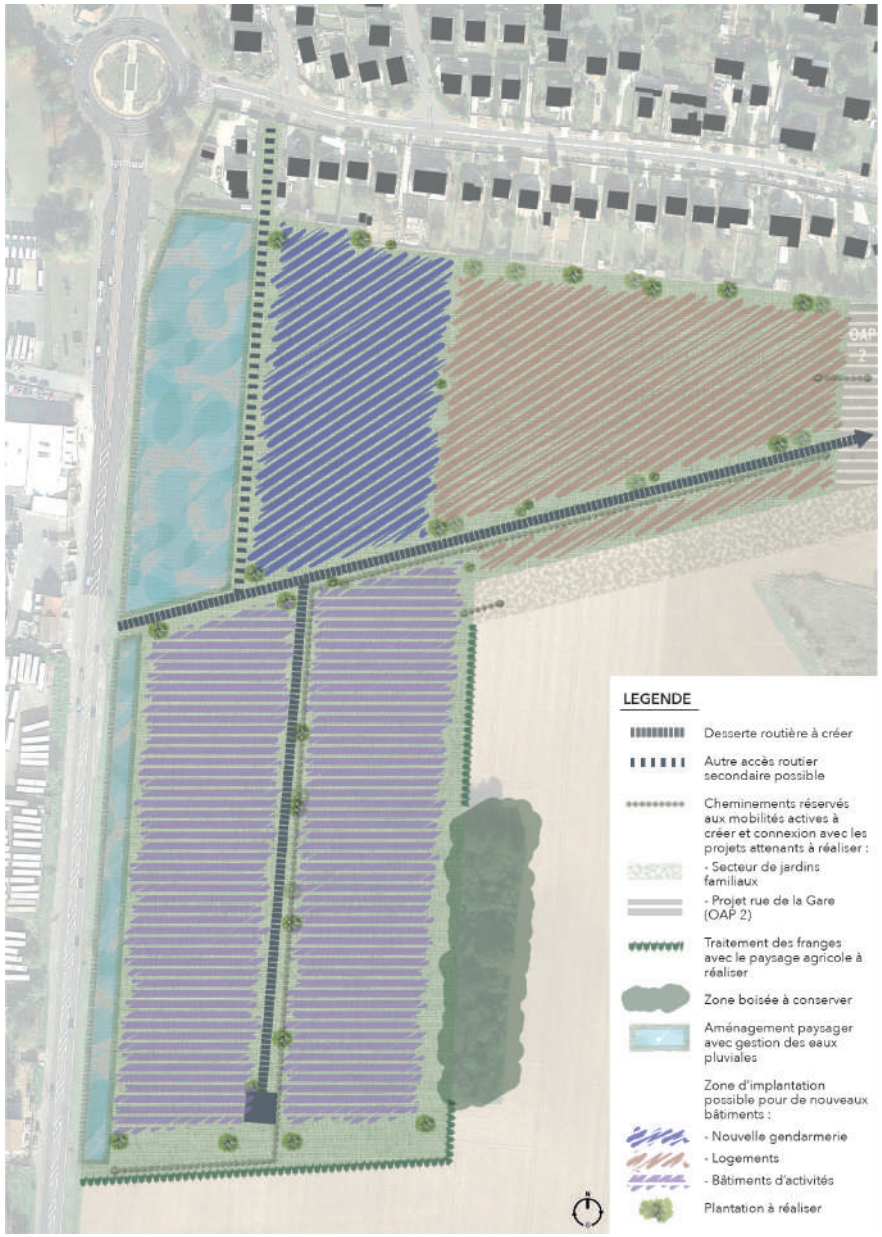
Principes d'aménagement

Desserte et accès

- L'accès automobile principal se fera sur la RD317, à l'Ouest de la zone.
- Une voie traversante Est/Ouest sera alors créée pour desservir le quartier de la gendarmerie et les futurs logements.
- Une seconde voie automobile nord/sud à l'intérieur de la zone sera créée, afin de desservir la zone d'activités.
- La continuité des itinéraires pourra être assurée par une liaison secondaire au Nord de la zone, se connectant sur la rue de la gare.
- Les cheminements pour les circulations actives devront être bien aménagés, lisibles et sécurisés pour assurer les déplacements à l'intérieur du site. Ils devront permettre de créer une continuité avec les autres projets attenants : la création de jardins familiaux et l'OAP 2 de la rue de la gare qui viendra connecter le quartier de la Fosse Hersent au reste du tissu Survilliérois.
- Le projet devra ménager suffisamment de stationnements pour les habitants ainsi que pour leurs visiteurs.
- Les stationnements en souterrain seront à privilégier. Si du stationnement en surface est réalisé, il devra, dans la mesure du possible, être enherbés ou dans un matériau infiltrant les eaux de pluie.
- Des zones de stationnement mutualisées entre les bâtiments pourront être admises.

Composition urbaine et paysagère

- La limite Sud de la zone devra faire l'objet d'un traitement particulièrement qualitatif et travaillé, par une bande boisée dense par exemple, pour assurer l'intégration des constructions dans le paysage. Elle se poursuivra en longeant la limite Est dans la continuité et en complément de l'espace boisé existant.



- En bordure de la RD317, l'aménagement paysager devra faire l'objet d'une réflexion particulière afin d'intégrer la zone dans le paysage et de créer une entrée de ville de qualité. Ces espaces pourront notamment accueillir les dispositifs de gestion des eaux pluviales par la réalisation de bassins et de noues paysagers.
- Une composition paysagère adaptée à l'usage de la zone devra être proposée. Elle devra se déployer à l'intérieur de la zone mais aussi sur ses abords, afin de proposer un paysage cohérent et de qualité qui saura néanmoins trouver l'équilibre entre l'insertion paysagère et la visibilité nécessaire aux activités économiques.
- Afin de constituer une zone attractive, une attention particulière sera portée au traitement des espaces publics, des limites entre espace public/espace privé, des architectures des futures constructions... Une unité et une qualité de traitement sont attendus. Il pourra notamment être proposé un traitement identique des clôtures sur rue et des enseignes.

Programmation

- **Nombre de logements attendus :** 159 logements
- **Densité brute moyenne attendue :** 40 log/ha
- **Densité nette moyenne attendue :** 50 log/ha
- **Mixité sociale**
  - Opération de **10 logements et plus** : Entre 25 % minimum et 40% maximum des logements devront être à vocation sociale.

Zone à vocation d'activités économiques. Peuvent notamment s'installer des activités telles que : artisanat, activités de service, bureaux, petites industries...

OAP 2 // RUE DE LA GARE - LIAISON AVEC LA FOSSE HERSENT

Objectifs

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

Principes d'aménagement

Desserte et accès

- L'accès principal se fera par la rue de la gare.
- A terme, un accès secondaire ou une ouverture ponctuelle (selon les heures par exemple) pourra être créé par le quartier de la Fosse Hersent.
- Le projet devra ménager suffisamment de stationnements pour les habitants des futurs logements, pour leurs visiteurs ainsi que les usagers des jardins familiaux. Un parking à cet effet devra notamment être réalisé à l'entrée des jardins. Il pourra cependant être mutualisé avec d'autres usages.
- Il est demandé d'assurer une continuité piétonnes entre le projet et celui attenant à l'Ouest afin de proposer, à terme, un itinéraire agréable qui permette de rejoindre le centre bourg.
- Les cheminements dédiés aux mobilités actives devront être aménagés de préférence à l'intérieur de l'espace vert qui traversera le site du Nord-ouest au Sud-est en prenant appui sur les itinéraires déjà existants.

Composition urbaine et paysagère

- Un recul avec la rue de la gare devra être maintenu afin de rester cohérent avec les implantations voisines. Un aménagement paysager de qualité devra cependant marquer l'entrée du site.
- Le projet s'articule autour vaste espace paysager central créant une continuité verte avec les jardins familiaux au Sud et une aire de jeux pour enfants au nord-ouest. Cet ensemble à vocation de parc public devra faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et adapté aux usages qui y sont prévus. Il devra être agréable et jouer le rôle de poumon vert pour les riverains.
- La circulation libre et publique devra être assurée dans l'ensemble de cet espace verts comme au sein d'un parc.
- Les constructions à vocation principalement de logements, sous forme de pavillons, s'implanteront de part et d'autre de cet espace vert.
- Le projet architectural devra proposer des implantations et architectures en cohérence avec l'environnement bâti existant.
- Les jardins familiaux devront être accessibles depuis le parking au Sud mais aussi par un réseau de chemins ruraux qui irrigueront le site.
- Ces jardins familiaux doivent constituer une frange paysagère de qualité intégrant les futures constructions depuis l'espace agricole.
- Aux abords de la zone, en limite avec l'espace agricole, ces jardins seront desservis par un chemin rural, planté d'une haie diversifiée ou d'arbres. Ce chemin devra permettre de rejoindre, à l'Ouest, la zone d'activités de la Fosse Hersent, à l'Est, la rue Charles Gabel.

Programmation

- **Nombre de logements attendus :** 23 nouveaux logements
- **Densité brute moyenne attendue :** 26 log/ha
- **Densité nette moyenne attendue :** 35 log/ha
- **Mixité sociale**
  - Opération de **10 logements et plus** : Entre 25 % minimum et 40% maximum des logements devront être à vocation sociale.

OAP 3 // LA PORTE DES CHAMPS

Objectifs

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

Principes d'aménagement

La zone étant classée en 2AU, une modification du PLU sera nécessaire pour l'ouvrir à l'urbanisation.

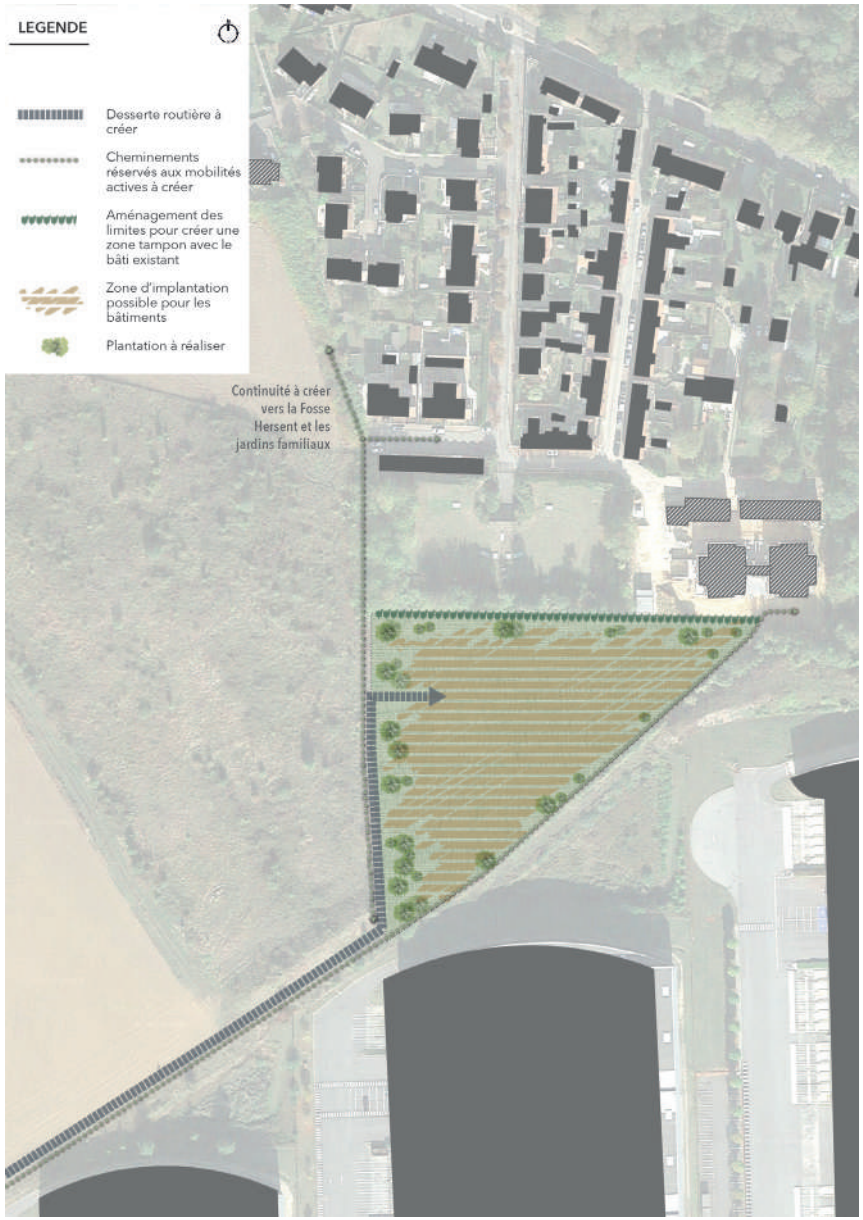
C'est pourquoi dans l'attente d'un projet plus précis, l'OAP se contente d'énoncer les grands principes d'aménagement du site qui seront à respecter.

Desserte et accès

- Il ne pourra être créée qu'une seule entrée/sortie pour l'ensemble de la zone. Cet accès sera à créer depuis une future voie routière allant de la RD16, passant entre les entrepôts du parc d'activités puis longeant la limite nord sur un ancien chemin agricole pour rejoindre ensuite la zone.
- Une circulation douce pourra se prolonger sur l'ancien chemin agricole pour rejoindre le chemin existant, impasse de la porte des champs à l'Est.
- La voie de desserte de la zone devra intégrer des cheminements réservés aux mobilités actives. Cet itinéraire devra se prolonger vers la rue Charles Gabel d'une part et vers le quartier de la Fosse Hersent, d'autre part, pour se connecter au chemin rural en bordure des jardins familiaux (voir OAP2).
- Des zones de stationnement mutualisées entre les bâtiments pourront être admises.

Composition urbaine et paysagère

- Le projet vise à accueillir de petites unités à vocation d'activités tournées vers l'agriculture périurbaine, les circuits courts, l'agro-alimentaire innovant, l'économie verte et circulaire...
- Il ne devra pas être créée de grosses unités mais des petits bâtiments qui devront prendre en compte le relief pour assurer leur intégration dans le site.

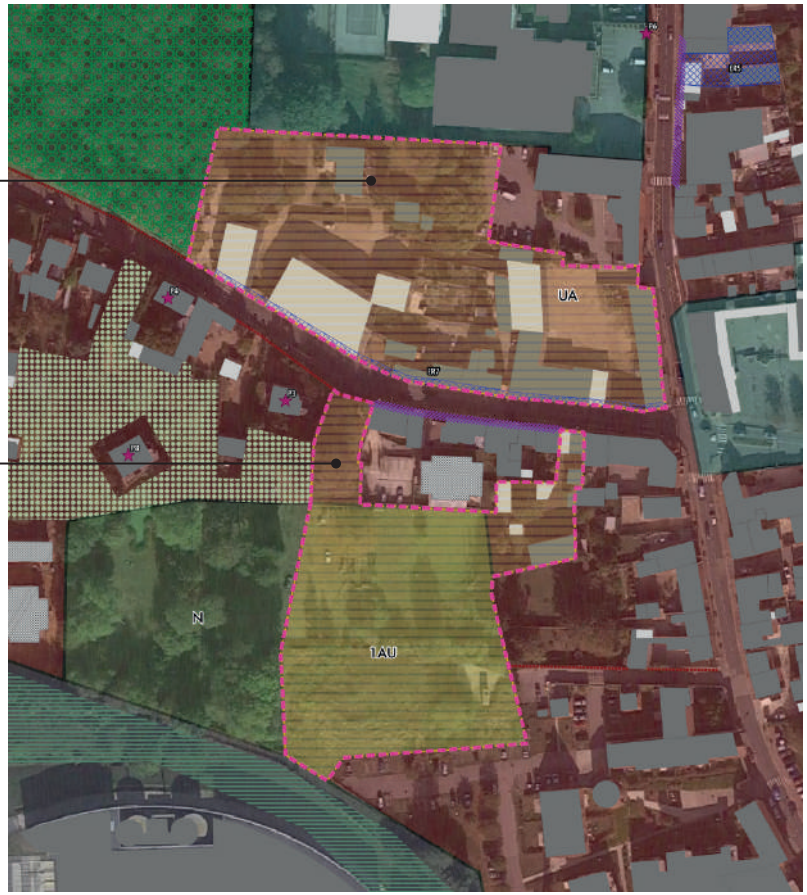


- En limite Nord de la zone, une bande plantée dense devra être réalisée afin d'intégrer les futures constructions et de maintenir un retrait avec les constructions existantes.
- La limite Ouest du site, qui constituera une nouvelle frange urbaine, devra faire l'objet d'une composition paysagère travaillée pour intégrer les futures constructions.
- L'intérieur de la zone ne devra pas être dépourvu de végétaux et une composition paysagère adaptée à l'usage de la zone devra être proposée.

Programmation

+ **Zone à vocation d'activités agro-économiques et sociales** en lien avec l'agriculture périurbaine et l'économie verte. Peuvent s'installer des activités telles que : artisanat, micro-brasserie, vente en circuit court, unité de recherches...

SECTEUR 2



OAP 4 // La Cour aux Blés

Superficie : 1 ha

Zone du PLU : UA

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

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

OAP 5 // Le Clos des Bouviers

Superficie : 0,76 ha

Zone du PLU : 1AU (0,6ha) et UA (0,16ha)

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

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

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

OAP 4 // LA COUR AUX BLÉS

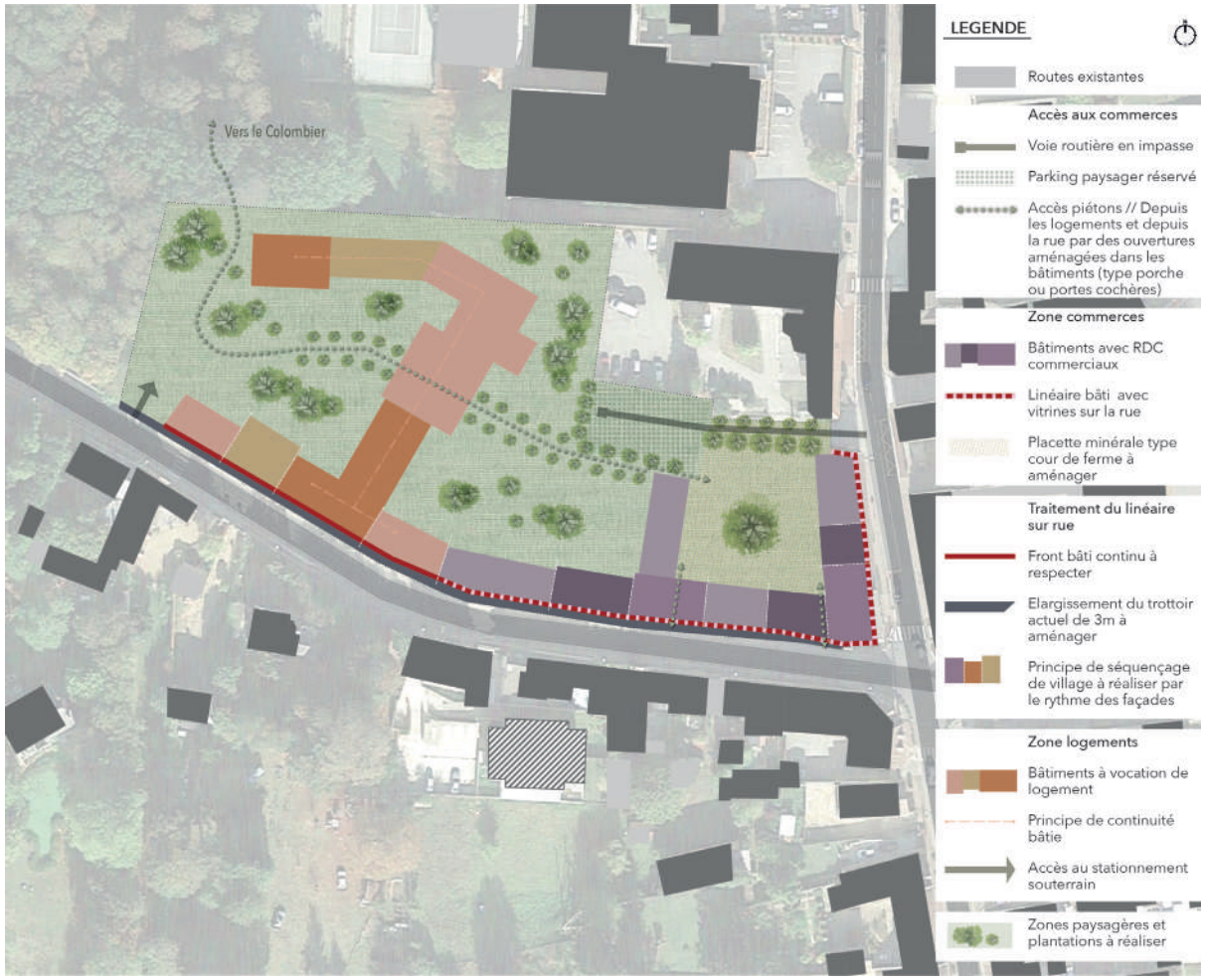
Objectifs

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

Principes d'aménagement

Desserte et accès

- Le site sera desservie par deux accès, l'un à l'Ouest depuis la rue du Houx et l'autre, à l'Est, depuis la rue de la Liberté. Ces accès permettront d'entrer dans les parkings souterrains dédiés au stationnement des habitants et commerçants.
- Depuis la rue de la liberté, un accès à un parking paysager en surface sera également réalisé. Celui-ci doit permettre le stationnement des consommateurs.
- Un cheminement piéton traversant la zone d'Est en Ouest devra être créer afin de connecter le quartier du Colombier et les équipements de la mairie, à la zone via le bois.
- Des accès piétons depuis la rue du Houx seront à aménager à travers le front bâti par la réalisation de percement de type porte cochère, porche... Ils devront permettre de rendre visible le cœur d'îlot et la zone commerçante depuis la rue.
- Le projet devra ménager suffisamment de stationnements pour les habitants ainsi que pour leurs visiteurs.
- Les stationnements en souterrain seront à privilégier. Si du stationnement en surface est réalisé, il devra, dans la mesure du possible, être enherbés ou dans un matériau infiltrant les eaux de pluie.
- Des zones de stationnement mutualisées entre les bâtiments pourront être admises.



Composition urbaine et paysagère

- Le projet doit recréer le front bâti traditionnel le long des deux rues (rue de la Liberté et rue du Houx). Néanmoins, afin de créer un véritable trottoir et un itinéraire cyclable sur la rue du Houx actuellement trop étroite, un retrait de 3m par rapport à l'alignement initial devra être observé (emplacement réservé inscrit sur les documents réglementaires graphiques).
- La partie Est devra accueillir des bâtiments à usage mixte avec commerces en rez-de-chaussée. Sur la partie Ouest, les bâtiments seront à vocation de logements.
- Ce front bâti devra être traité comme une véritable rue de village et devra proposer un principe de séquençage avec une succession de façades différentes donnant un rythme à ce linéaire.
- La typologie et les caractères architecturaux choisis devront maintenir l'esprit village sans constituer un pastiche d'architecture.
- Les bâtiments de la partie commerçante s'organiseront autour d'une cour rappelant la cour de ferme. Le cachet rustique pourra être renforcé par l'emploi de pavés, dalles de pierres, graviers stabilisés…. Elle constituera un véritable lieux de vie et de convivialité et devra faire l'objet d'une composition paysagère adaptée à son usage. Elle pourra être plantée mais devra maintenir un aménagement minéral traditionnel de ces espaces. Elle devra être laissée libre (sans bâti ou même stationnement) et devra constituer un espace de rencontres et de convivialité pour les habitants. Les commerces pourront éventuellement investir cet espace si les installations participent à l'animation du site (terrasse, marché extérieur...)
- Les bâtiments en partie ouest, à vocation de logements, prolongeront l'alignement de la rue du Houx et se prolongeront en cœur d'îlot. Une continuité bâtie entre les bâtiments en front de rue et ceux à l'intérieur du site devra être assurée. Afin de créer un séquençage, les façades et gabarits des bâtiments devront cependant être distincts.
- Le cœur d'îlot devra faire l'objet de plantations denses destinées à intégrer les constructions et à créer un paysage et un cadre de vie agréable pour les futurs habitants.

Programmation

- **Nombre de logements attendus :** env. 119 logements
- **Densité brute moyenne attendue :** 119 log/ha
- **Densité nette moyenne attendue :** 170 log/ha
- **Mixité sociale**
  - Opération de **10 logements et plus** : Entre 25 % minimum et 40% maximum des logements devront être à vocation sociale.

OAP 5 // LE CLOS DES BOUVIERS

Objectifs

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

Principes d'aménagement

Desserte et accès

- L'accès principal des véhicules se fera par la rue des Bouviers, au sud-est du site, accessible depuis la Grande rue.
- Sur la rue du houx, une voie secondaire pourra être créée, en sens unique et uniquement entrante. L'accès existant actuellement devra, dans la mesure du possible, être réutilisé.
- Le projet devra ménager suffisamment de stationnements pour les habitants ainsi que pour leurs visiteurs.
- Des zones de stationnement mutualisées entre les bâtiments pourront être admises.
- Il est demandé d'assurer des continuités piétonnes entre la rue du Houx et le chemin de la Porte des Champs qui borde le Sud du site et la rue des Bouviers.
- Les stationnements en souterrain seront à privilégier. Si du stationnement en surface est réalisé, il devra, dans la mesure du possible, être enherbés ou dans un matériau infiltrant les eaux de pluie.

Composition urbaine et paysagère

- Au sein de la parcelle, les différents bâtiments devront former une cohérence d'ensemble, notamment entre le projet en cours de réalisation et le(s) projet(s) futur(s).
- Les parcours piétons doivent être facilités au sein du site, entre les différents bâtiments et avec l'extérieur (rue du Houx, rue des Bouviers, chemin de la porte des champs). Les différents secteurs ne devront pas être cloisonnés mais perméables pour le piéton.
- Sur la rue du Houx, au Nord-est du site, un bâtiment formant la continuité bâtie est actuellement

présent. Il devra être maintenu ou s'il ne pouvait être conservé, il devra être remplacé par un nouveau bâtiment à l'alignement ou, à défaut, par un mur maçonné, afin de maintenir la continuité minérale sur ce secteur de la rue.

- Au sein du site, l'aménagement paysager devra faire l'objet d'une attention particulière, cohérente et de qualité afin de proposer un carde de vie agréable aux futurs habitants.
- Le traitement des franges du site, notamment au Nord, en limite des constructions existantes devra être soigné afin d'assurer l'intégration du projet.

Programmation

Projet en cours - Secteur SUD (2 870m²)

- **Nombre maximum de logements attendus :** 25 à 30 logements
- **Densité brute moyenne attendue :** 87 à 100 log/ha
- **Densité nette moyenne attendue :** 110 à 130 log/ha

Projet futur - Secteur NORD (4 861m²)

- **Nombre maximum de logements attendus :** 25 à 30 logements
- **Densité brute moyenne attendue :** 50 à 60 log/ha
- **Densité nette moyenne attendue :** 60 à 70 log/ha

OAP MOBILITÉ

La circulation routière à Survilliers est une vraie préoccupation, depuis plusieurs années et pour les années à venir au regard de l'augmentation de logements prévue et donc de véhicules.

Le profil en T de la desserte (RD 922, axe Est/ouest et Grande rue/route de Saint-Witz, axe nord/sud) et le fait qu'une partie du bourg, au Nord, se trouve finalement, en impasse (la rue de la Liberté et la rue Pasteur se connectent toutes les 2 à la RD922) , est un véritable problème, d'autant que la commune supporte un trafic de transit important vers la gare de Fosses ou vers l'échangeur de l'A1.

La recherche d'une ou plusieurs voies de délestage est une préoccupation permanente pour la municipalité sans qu'une solution adéquate ait pu être trouvée à ce jour.

Au regard de cette situation la commune cherche à :

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

La carte présentée ci-contre recense les itinéraires existants et présentent les itinéraires futurs.

Vélos

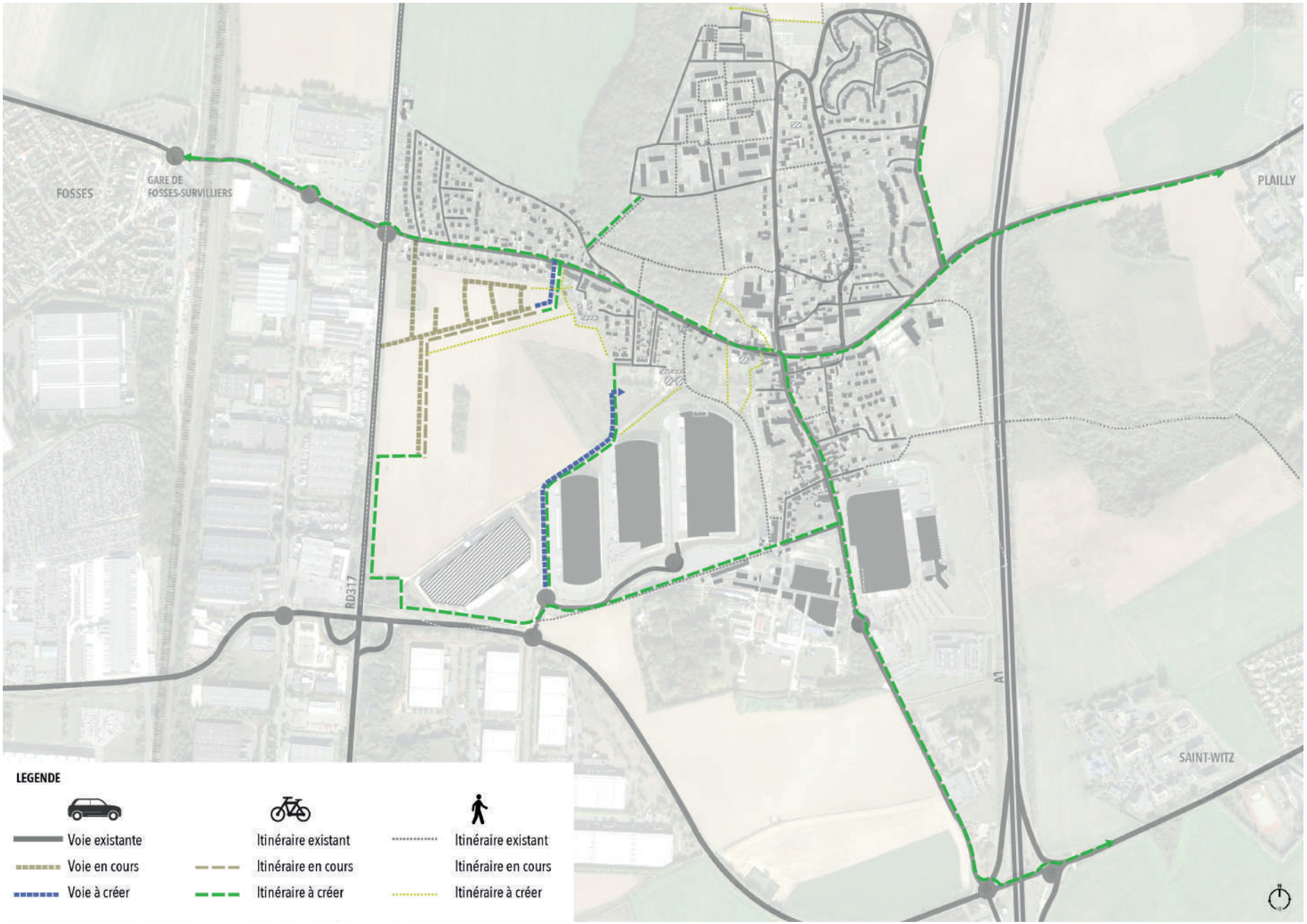
La commune étant actuellement dépourvue d'itinéraires cyclables, elle souhaite développer ce mode de circulation par des itinéraires réservés, matérialisés, sécurisés et en site propre lorsque cela est possible. Le maillage imaginé vise à desservir la plupart des quartier de la commune, secteurs d'habitation comme d'activités, et à réaliser des connexion avec les communes voisines, en particulier avec Fosses où se situe la gare.

Piétons

Le maillage piéton est d'ors et déjà bien présent sur la commune. Il sera néanmoins nécessaire de le poursuivre, de l'étoffer et surtout de veiller à ce que les opérations futures réalisent bien les connexions avec le réseau existant.

Véhicules motorisés

La densité et la configuration du tissu urbain existant rendent difficile la création de nouvelles voies routières pour réaliser des alternatives aux voies existantes de plus en plus saturées. A ce jour la seule création envisagée viserait à desservir la future zone 2AU vouée à l'accueil d'un projet à vocation agroéconomique. Pour cela, il est proposé de se servir d'une des voies de desserte des entrepôts du parc d'activités de la Porte des Champs (qui se connecte à la RD 16) puis de la prolonger vers l'Est en longeant les entrepôts et en suivant un ancien chemin agricole disparu. La voie pourrait ensuite «piquer» vers le Nord pour desservir la future zone 2AU sans surcharger les voies existantes.


FOSSES
GARE DE
FOSSES-SURVILLIERS
PLAILLY
RD317
A1
SAINT-WITZ
LEGENDE
Voie existante
Voie en cours
Voie à créer
Itinéraire existant
Itinéraire en cours
Itinéraire à créer
Itinéraire existant
Itinéraire en cours
Itinéraire à créer

ÉCHÉANCIER PRÉVISIONNEL D'OUVERTURE À L'URBANISATION

Par ordre de priorité :

PROJET(S) EN COURS	
OAP1 // LA FOSSE HERSENT	159 logements
PROJET(S) À COURT TERME (1 À 2 ANS)	
OAP 4 // LA COUR AUX BLÉS	110 logements
OAP 5 // LE CLOS DES BOUVIERS (SECTEUR SUD)	25 à 30 logements
PROJET(S) À MOYEN TERME (3 À 5 ANS)	
OAP 2 // RUE DE LA GARE - LIAISON AVEC LA FOSSE HERSENT	23 logements
OAP 5 // LE CLOS DES BOUVIERS (SECTEUR NORD)	25 à 30 logements
PROJET(S) À LONG TERME (5 ANS ET +)	
OAP 3 // LA PORTE DES CHAMPS	

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

Mosaïque Urbaine

+

Commune de
SURVILLIERS
DÉPARTEMENT DU VAL D'OISE

Plan Local d'Urbanisme

Révision n°1

4

Zonage

Règlement graphique

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

SURVILLIERS

Liste des pièces

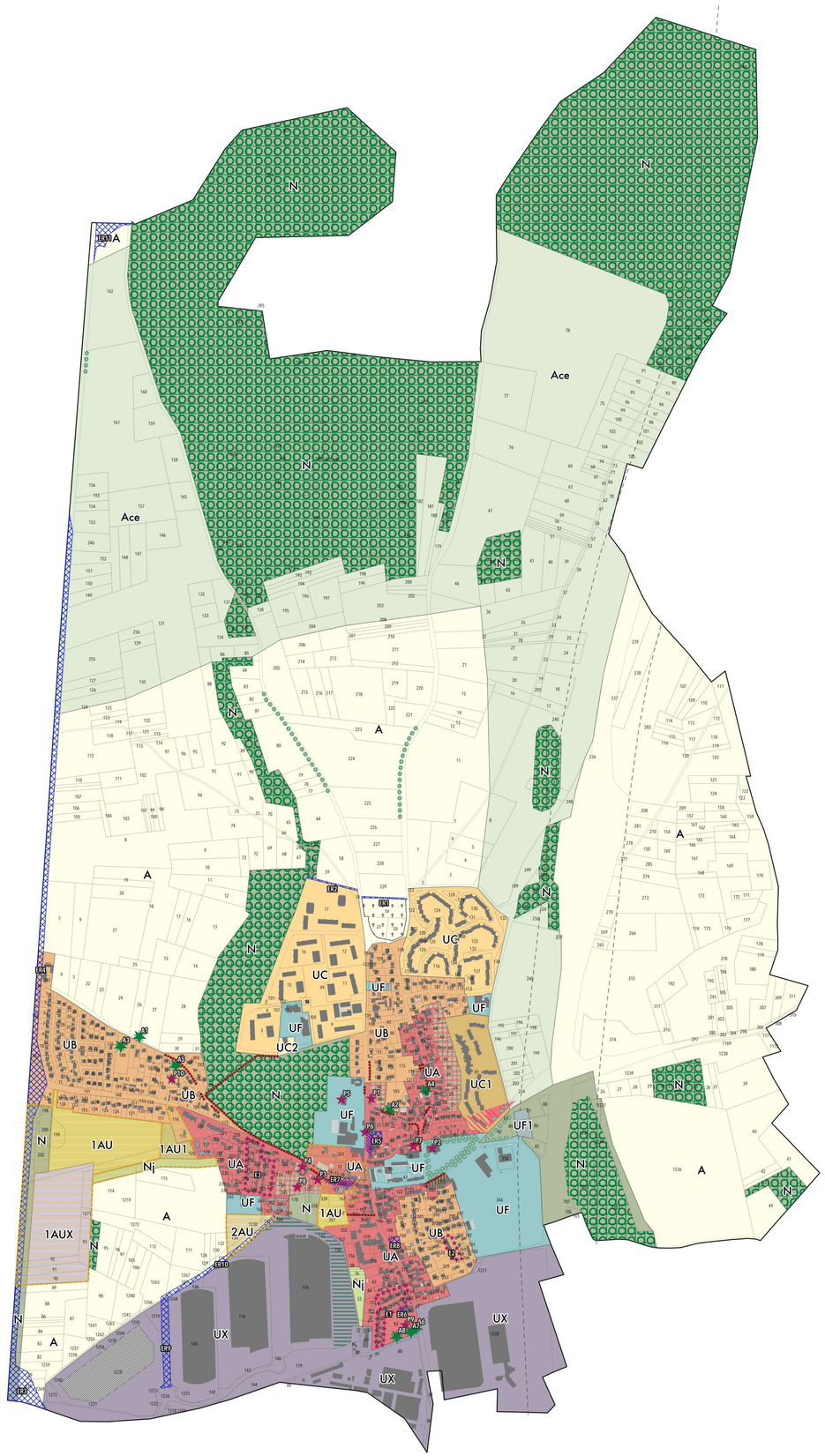
4a | Plan de zonage // Territoire

Ech. 1/5000e

4b | Plan de zonage // Zone urbaine

Ech. 1/2000e

Accusé de réception en préfecture
095-219506045-20220712-20-20220-DE
Date de télédéclaration : 13/07/2022
Date de réception préfecture : 13/07/2022



0 250 500 m

LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

1 **Vocation** : Création d'un chemin piéton - Liaison entre le CR n°4 dit "chemin de La Chapelle" et le CR n°7 dit "chemin des Vaches"
Bénéficiaire : Commune
Superficie : 354m²

2 **Vocation** : Création d'un chemin piéton entre le CR n°4 dit "chemin de La Chapelle" et le bois de la Garenne du Houx
Bénéficiaire : Commune
Superficie : 491m²

3 **Vocation** : Diffuseur entre la RD317 et la RD16
Bénéficiaire : Département du Val d'Oise
Superficie : 6 869 m²

4 **Vocation** : Élargissement de la RD317 et de la RD1017
Bénéficiaire : Département du Val d'Oise
Superficie : 32 750m²

5 **Vocation** : Aménagement d'un parc de stationnement
Bénéficiaire : Commune
Superficie : 495m²

6 **Vocation** : Extension et aménagement du musée de la Carrouchere
Bénéficiaire : Commune
Superficie : 61m²

7 **Vocation** : Élargissement de 3m de la rue du Houx
Bénéficiaire : Commune
Superficie : 523m²

8 **Vocation** : Aménagement de la place des Tilleuls (stationnement et espace vert)
Bénéficiaire : Commune
Superficie : 430m²

9 **Vocation** : Aménagement d'une voie routière avec circulations piétonnes et cycles
Bénéficiaire : Commune
Superficie : 4 405m²

10 **Vocation** : Aménagement d'une voie routière avec circulations piétonnes et cycles
Bénéficiaire : Commune
Superficie : 3794m²

11 **Vocation** : Déviation de La Chapelle-en-Serval
Bénéficiaire : Département de l'Oise
Superficie : 2 900m²

LEGENDE

ZONES

- UA // Zone urbaine centrale à vocation mixte
- UB // Zone urbaine à vocation principalement résidentielle
- UC // Zone urbaine à vocation d'habitat collectif
- UC1 /// Secteur d'habitat collectif - Quartier des Grands Prés
- UC2 /// Secteur de densification mesurée au sein de la zone UC
- UF // Zone urbaine d'équipements publics et d'intérêt collectif
- UF1 /// Secteur du centre technique municipal
- UX // Zone urbaine à vocation d'éctivités économiques
- 1AU // Zone d'extension à vocation résidentielle et d'équipement
- 1AU1 /// Secteur particulier d'extension à vocation résidentielle
- 1AUx // Zone d'extension à vocation d'activités économiques
- 2AU // Zone d'extension à long terme à vocation d'activités agro-économiques
- A // Zone agricole
- Ace /// Secteur agricole de corridor écologique
- N // Zone naturelle
- Nj /// Secteur naturel de jardins familiaux

PRESCRIPTIONS

- Zone de préservation de la diversité commerciale (Art. L151-16 du Code de l'Urbanisme)
- Marge de recul aux abords de l'autoroute A1 (Art. L111-6 du Code de l'Urbanisme)
- Alignement d'arbres et haies à préserver (Art. L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Murs de clôture d'intérêt patrimonial (Art. L151-19 du Code de l'Urbanisme)
- Arbre remarquable à protéger (Art. L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Elément du patrimoine bâti (Art. L151-19 du Code de l'Urbanisme)
- Secteur de patrimoine bâti (Art. L151-19 du Code de l'Urbanisme)
- Cône de vue à préserver // Zone 1 (Art. L151-19 du Code de l'Urbanisme)
- Cône de vue à préserver // Zone 2 (Art. L151-19 du Code de l'Urbanisme)
- Marge de recul paysagère à conserver (Art. L151-19 du Code de l'Urbanisme)
- Parcs et jardins à préserver (Art. L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Talus à protéger (Art. L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Emplacement réservé
- Espaces Boisés Classés
- Secteur soumis à OAP (Orientation d'aménagement et de programmation)

ELEMENTS DE REPERE

- Limite de commune
- Limite parcellaire
- Bati dur
- Bati leger
- Mise à jour cadatrale (implantation approximative)
- Cimetière

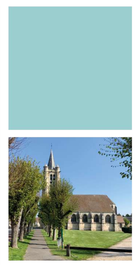
Mosaïque Urbaine

+

Commune de
SURVILLIERS
Département du Val d'Oise

Plan Local d'Urbanisme

Révision n°1



4a
Territoire
1/ 5 000ème

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

LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

1 Vocation : Création d'un chemin piéton : Liaison entre le CR n°4 dit "chemin de La Chapelle" et le CR n°7 dit "chemin des Vaches"
Bénéficiaire : Commune
Superficie : 354m²

2 Vocation : Création d'un chemin piéton entre le CR n°4 dit "chemin de La Chapelle" et le bois de la Garenne du Houx
Bénéficiaire : Commune
Superficie : 491m²

3 Vocation : Diffuseur entre la RD317 et la RD16
Bénéficiaire : Département du Val d'Oise
Superficie : 6 869 m²

4 Vocation : Élargissement de la RD317 et de la RD1017
Bénéficiaire : Département du Val d'Oise
Superficie : 32 750m²

5 Vocation : Aménagement d'un parc de stationnement
Bénéficiaire : Commune
Superficie : 495m²

6 Vocation : Extension et aménagement du musée de la Cartoucherie
Bénéficiaire : Commune
Superficie : 61m²

7 Vocation : Élargissement de 3m de la rue du Houx
Bénéficiaire : Commune
Superficie : 523m²

8 Vocation : Aménagement de la place des Tilleuls (stationnement et espace vert)
Bénéficiaire : Commune
Superficie : 430m²

9 Vocation : Aménagement d'une voie routière avec circulations piétonnes et cycles
Bénéficiaire : Commune
Superficie : 4 405m²

10 Vocation : Aménagement d'une voie routière avec circulations piétonnes et cycles
Bénéficiaire : Commune
Superficie : 3794m²

11 Vocation : Déviation de La Chapelle-en-Serval
Bénéficiaire : Département de l'Oise
Superficie : 2 900m²

Accusé de réception en préfecture
095-219508945-20220713-238-2022c-DE
Date de transmission préfecture : 13/07/2022
Date de réception préfecture : 13/07/2022

0 250 500 m

LEGENDE

ZONES

- UA // Zone urbaine centrale à vocation mixte
- UB // Zone urbaine à vocation principalement résidentielle
- UC // Zone urbaine à vocation d'habitat collectif
- UC1 /// Secteur d'habitat collectif - Quartier des Grands Prés
- UC2 /// Secteur de densification mesurée au sein de la zone UC
- UF // Zone urbaine d'équipements publics et d'intérêt collectif
- UF1 /// Secteur du centre technique municipal
- UX // Zone urbaine à vocation d'éctivités économiques
- 1AU // Zone d'extension à vocation résidentielle et d'équipement
- 1AU1 /// Secteur particulier d'extension à vocation résidentielle
- 1AUx // Zone d'extension à vocation d'activités économiques
- 2AU // Zone d'extension à long terme à vocation d'activités agro-économiques
- A // Zone agricole
- Ace /// Secteur agricole de corridor écologique
- N // Zone naturelle
- Nj /// Secteur naturel de jardins familiaux

PRESCRIPTIONS

- Zone de préservation de la diversité commerciale (Art. L151-16 du Code de l'Urbanisme)
- Marge de recul aux abords de l'autoroute A1 (Art. L111-6 du Code de l'Urbanisme)
- Alignement d'arbres et haies à préserver (Art. L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Murs de clôture d'intérêt patrimonial (Art. L151-19 du Code de l'Urbanisme)
- Arbre remarquable à protéger (Art. L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Elément du patrimoine bâti (Art. L151-19 du Code de l'Urbanisme)
- Secteur de patrimoine bâti (Art. L151-19 du Code de l'Urbanisme)
- Cône de vue à préserver // Zone 1 (Art. L151-19 du Code de l'Urbanisme)
- Cône de vue à préserver // Zone 2 (Art. L151-19 du Code de l'Urbanisme)
- Marge de recul paysagère à conserver (Art. L151-19 du Code de l'Urbanisme)
- Parcs et jardins à préserver (Art. L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Talus à protéger (Art. L151-23 du Code de l'Urbanisme)
- Emplacement réservé
- Espaces Boisés Classés
- Secteur soumis à OAP (Orientation d'aménagement et de programmation)

ELEMENTS DE REPERE

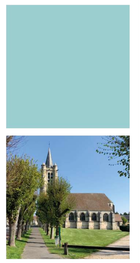
- Limite de commune
- Limite parcellaire
- Bati dur
- Bati leger
- Mise à jour cadatrale (implantation approximative)
- Cimetière

Mosaïque Urbaine

Commune de
SURVILLIERS
Département du Val d'Oise

Plan Local d'Urbanisme

Révision n°1



4b
Zones urbaines
1/ 2 000ème

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

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

Mosaïque Urbaine

+

Commune de
SURVILLIERS
DÉPARTEMENT DU VAL D'OISE

Plan Local d'Urbanisme

Révision n°1

5

Règlement

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

Survilliers

SOMMAIRE

Dispositions générales 5

Lexique 19

Dispositions applicables aux zones urbaines 35
- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA 36
- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB 54
- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC 72
- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF 90
- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX 102

Dispositions applicables aux zones à urbaniser 119
- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU 120
- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUX 138
- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU 154

Dispositions applicables aux zones agricoles 159
- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A 160

Dispositions applicables aux zones naturelles 173
- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N 174

Annexes 189
- Emplacements réservés 190
- Espèces végétales préconisées 193
- Liste des espèces végétales invasives interdites 194
- Cahier de recommandations architecturales et paysagères 196

1. Dispositions générales

Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique sur tout le territoire de la commune de Survilliers.

Le règlement et ses documents graphiques sont définis aux articles L.151-8 à L.151-42 du code de l'urbanisme. Les règles peuvent être rédactionnelles ou graphiques.

Le présent règlement est élaboré conformément aux articles R.151-9 à R.151-50 du code de l'urbanisme.

Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

PLU et Règlement National d'Urbanisme

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R. 111-1 à R. 111-53 du Code de l'urbanisme (« Règlement National d'Urbanisme »), à l'exception notamment des articles d'ordre public suivants qui restent applicables sur le territoire communal :

- R.111-2 : salubrité et sécurité publique,
- R111-3 : nuisances,
- R.111-4 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique,
- R.111-5 : desserte (sécurité des usagers), accès et stationnement,
- R.111-14 : respect de l'action d'aménagement du territoire,
- R.111-27 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.

Autres réglementations affectant l'usage des sols

Ces réglementations sont portées en annexes du dossier du plan local d'urbanisme conformément aux articles R151-51 à R151-53 du code de l'urbanisme, leurs dispositions se superposent avec celles résultant du règlement d'urbanisme, notamment :

- Les périmètres de droit de préemption urbain,
- Les périmètres sensibles,
- Les schémas des réseaux d'eaux et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets,
- Les servitudes d'utilité publique.

Adaptations mineures

Les dispositions du règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes en application de L.152-3 du code de l'urbanisme.

Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le présent PLU est divisé en zones urbaines (U), zones à urbaniser (AU), zones agricoles (A), zones naturelles et forestières (N) dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques. Les zones auxquelles s'appliquent les dispositions du présent règlement sont :

Zones urbaines : zones U

Ce sont les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les 5 zones urbaines relèvent de deux ensembles différents :

◣ Les zones urbaines résidentielles mixtes

UA est la zone principale au tissu urbain traditionnel, comportant logements, commerces, bureaux, équipements, etc.

UB & **UC** sont des zones agglomérées d'extension du tissu urbain traditionnel. Leur vocation est principalement résidentielle mais elle permet néanmoins une mixité fonctionnelle des constructions à condition qu'elle reste compatible avec l'environnement résidentiel de la zone. La zone UB couvre le tissu urbain en majorité pavillonnaire tandis que la zone UC regroupe les opérations d'ensemble d'habitat collectif. La zone UC possède un sous-secteur :

- UC1 : secteur du quartier des Grands Prés
- UC2 : secteur de densification mesurée au sein de la zone UC

◣ Les zones urbaines d'affectation spécifique

UF est une zone qui regroupe les sites à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

UX est une zone à vocation d'activités économiques mixtes.

Zones à urbaniser : zones AU

Ce sont les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Ils couvrent des sites qui ont vocation à accueillir de nouveaux quartiers dans le cadre d'opérations d'ensemble cohérentes.

◣ Les zones 1AU

Les zones 1AU sont ouvertes à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement. Aucune procédure d'urbanisme n'est nécessaire a priori. Le PLU comprend 2 zones 1AU :

1AU est une zone d'extension à vocation principalement résidentielle et d'équipements mais permettant néanmoins une mixité fonctionnelle des constructions sous conditions d'être compatible avec l'environnement résidentiel de la zone.

1AUX est une zone d'extension à vocation d'activités économiques mixtes.

◣ Les zones 2AU

Les zones 2AU nécessitent une procédure d'évolution du document d'urbanisme (modification ou révision) pour être ouvertes à l'urbanisation. Dans cette attente, les possibilités d'occuper et d'utiliser le sol sont réduites et ne permettent que l'aménagement des constructions existantes.

Le PLU comprend une zone 2AU à vocation agro-économiques et réservé à l'accueil d'activités en lien avec l'agroalimentaire innovant, l'agriculture périurbaine, l'artisanat ou la transformation de produits agricoles locaux, l'écologie...

Zone agricole : zone A

Zone strictement dévolue à l'agriculture, dont la destination doit être protégée en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Cette zone reçoit uniquement des constructions et des installations liées ou nécessaires à l'activité agricole mais également aux services publics ou d'intérêt collectif dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec la vocation principale de la zone.

La zone Agricole dite « **A** » compte un sous-secteur :

- Ace : secteur agricole protégé pour permettre le maintien des corridors écologiques.

Zones naturelles : zones N

Zone à caractère d'espace naturel en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; soit de l'existence d'une exploitation forestière ; soit de leur caractère d'espaces naturels.

N : La zone naturelle comprend les sites à caractère naturel de la commune et notamment les massifs boisés, systèmes herbacés, etc. Elle comprend le secteur :

- Nj : Secteur à vocation de jardin potager permettant notamment l'accueil des installations nécessaires à leur entretien.

Autres composantes des documents graphiques

Les documents graphiques font en outre apparaître :

- Les espaces boisés à conserver ou à créer, classés en application de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme ;
- Les éléments de paysage (bâtis, murs de clôture remarquables, ...), les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ;
- Les éléments de paysage, les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques en application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, comme définis à l'article L151-41 et R.151-48 2° du Code de l'Urbanisme ;
- Les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité en application de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme ;
- Les dispositions particulières nécessitant une représentation graphique (lisière des massifs boisés, Périmètre en Attente d'un Projet Global, recul par rapport aux voies...) ;
- Les secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP) ;

En complément du repérage sur les documents graphiques :

- Les emplacements réservés font l'objet d'une liste en annexe du présent règlement,
- Les éléments de protection (éléments de paysage, de patrimoine, secteurs de protection de la diversité commerciale) font l'objet d'un document annexe (pièce 1bis) au présent règlement.

Corps de règles

Tout ou partie du corps de règles décliné ci-dessous peut être ou non réglementé dans chaque zone et secteur :

ARTICLE 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

1.1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

ARTICLE 2. CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. Implantation des constructions

a. Par rapport aux voies et emprises publiques

b. Par rapport aux limites séparatives

c. Par rapport aux autres constructions sur une même propriété

2.1.2. Hauteur des constructions

2.1.3. Emprise au sol des constructions

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. Caractéristiques architecturales et paysagères

a. Généralités

b. Toitures

c. Murs

d. Ouvertures

e. Garages et annexes

f. Dispositions diverses

2.2.2. Performances énergétiques et environnementales

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des constructions

2.3.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

2.3.2. Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

2.3.3. Clôtures

2.3.4. Eaux pluviales et de ruissellement

2.4. Stationnement

2.4.1. Généralités

2.4.2. Normes de stationnement applicables

ARTICLE 3. ÉQUIPEMENT ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Alimentation en eau potable

3.2.2. Assainissement

3.2.3. Électricité, éclairage et télécommunication

3.2.4. Infrastructures et réseaux de communications

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Dans chacune des zones peuvent être réglementées les destinations ou sous-destinations des constructions définies aux articles R.151-27 et R.151-28, suivantes :

Destination	Sous-destination
Exploitation agricole et forestière	– Exploitation agricole – Exploitation forestière
Habitation	– Logement – Hébergement
Commerce et activités de service	– Artisanat et commerce de détail – Restauration – Commerce de gros – Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle – Hébergement hôtelier et touristique – Cinéma
Equipements d'intérêt collectif et services publics	– Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés – Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés – Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale – Salles d'art et de spectacles – Equipements sportifs – Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	– Industrie – Entrepôt – Bureau – Centre de congrès et d'exposition

Les destinations et sous-destinations de constructions sont définies par l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu, comme suit :

Destination	Sous-destination	
Exploitation agricole et forestière	*Exploitation agricole*	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
	Exploitation forestière	Constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
Habitation	*Logement*	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

Destination	Sous-destination	
Commerce et activité de service	*Artisanat et commerce de détail*	Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
	Restauration	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
	Hébergement hôtelier et touristique	Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
	Cinéma	Construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale
Equipements d'intérêt collectif et services publics	*Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés*	Constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	Salles d'art et de spectacles	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Equipements sportifs	Equipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
	Autres équipements recevant du public	Equipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	*Industrie*	Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	Entrepôt	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
	Bureau	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
	Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Application dans le règlement

Dans chacune des zones du règlement, les interdictions et limitations de certains usages, affectation du sol, constructions et activités, sont présentées sous la forme d'un tableau reprenant les différentes destinations et sous-destinations pouvant être réglementées par le PLU conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme présentées ci-avant.

Pour chacune des sous-destinations, le tableau précise si elle est :

- Interdite (✕)
- Autorisée (✓)
- Autorisée sous conditions (✓*) – Les conditions sont numérotées, reportées et détaillées après le tableau.

Exemple :

Destinations	Sous-destinations	**Nom de la zone ou du secteur**
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	✓[1]
	Exploitation forestière	✕
Habitation	Logement	✓
	Hébergement	✓

- ✓[1] **| A condition :**
  - Que xxxxx
  - …

Rappels

Accessibilité

Il est rappelé que l'ensemble des voiries et accès doivent satisfaire aux exigences de la loi du 11 février 2011 relative à l'accessibilité aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

Adaptations mineures

En application de l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être admises :

« Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section. »

Aire de stationnement des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État

Nonobstant toute disposition du Plan Local d'Urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux.

Archéologie préventive

Au titre de la réglementation sur l'archéologie préventive et en application de l'article L. 531-14 du code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction régionale des affaires culturelles.

Le décret n°2004-490 prévoit que *« les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations »* (art. 1).

Conformément à l'article 7 du même décret, *« les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux... peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance. »*.

Division foncière et application du règlement

En cas de lotissement ou de constructions sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, et en application des dispositions de l'article R151-21 du code de l'urbanisme, les dispositions du règlement s'appliquent à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière initiale.

Division foncière et permis d'aménager

La division d'une unité foncière qui prévoit la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs (équipements dont la réalisation est à la charge du lotisseur) à plusieurs lots destinés à être bâtis et propres au lotissement ou qui est située dans un secteur sauvegardé, dans un site classé ou en instance de classement est soumise à permis d'aménager.

Toute autre division de terrain en vue de construire est soumise à déclaration préalable en application de l'article R421-23 du code de l'urbanisme.

Éléments identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme

- Tous les travaux affectant les éléments de paysage et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable délivrée au regard des prescriptions définies par le règlement.
- La démolition des éléments bâtis est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir (art.R.421- 28.e du CU).
- Les clôtures sont soumises à déclaration de travaux préalable à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (art.L.421-12 du CU).

Habitations légères de loisirs, camping, résidences mobiles de loisirs et caravanes

Les dispositions concernant ces équipements sont définies par le Code de l'Urbanisme :

- Campings : R111-32 à R.111-35,
- Parc résidentiel de loisirs : R.111-36,
- Habitations légères de loisirs : R.111-37 et R.111-40,
- Résidences mobiles de loisirs : R.111-41 à R.111-46,
- Caravanes : R.111-47 à R.111-50.

Ouvrages techniques

Les ouvrages techniques de faible importance indispensables au fonctionnement des services publics (eau, assainissement, électricité, gaz, services autoroutiers, transports ferrés, etc.…) ne sont pas soumis aux dispositions relatives à l'implantation, à l'emprise au sol, à l'aspect extérieur, aux espaces libres et plantations, aux performances énergétiques et environnementales et au stationnement.

Reconstruction en cas de sinistre ou de démolition

En application de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme :

« Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. »

Statut réglementaire des voies

Pour l'application du présent règlement, sont considérées comme voies toute voie publique ou privée ouverte à la circulation publique existante ou à créer.

PROTECTION VIS-À-VIS DES RISQUES, NUISANCES & POLLUTIONS

Risques de mouvement de terrains liés à la présence de carrières souterraines abandonnées

Des secteurs à risques liés à la présence de carrières souterraines abandonnées ont été délimités par arrêté préfectoral du 8 avril 1987. Cet arrêté vaut PPR au titre du L.562-2 du code de l'environnement. Ces secteurs figurent sur le plan des servitudes d'utilité publiques annexé au présent PLU.

Le constructeur doit prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

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.

Risques de mouvements de terrain liés à ma dissolution naturelle du gypse

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé au PLU matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrains liés à la dissolution naturelle du gypse.

Dans ces secteurs, il importe au constructeur :

- D'effectuer une reconnaissance de la présence ou de l'absence de gypse ainsi que de l'état d'altération éventuelle de celui-ci ;
- De prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

Notamment, le règlement précise que dans les zones présentant des **risques de mouvement de terrain liés au gypse ou aux carrières abandonnées**, identifiés au plan de zonage d'assainissement pluvial du Schéma Directeur d'Assainissement ou sur le plan des servitudes d'utilité publique :

- 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.
- 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.

Risques de mouvements de terrains liés au retrait-gonflement des sols argileux

La carte du retrait-gonflement des sols argileux annexée au PLU matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvements de terrains liés au retrait-gonflement des sols argileux.

Dans ces secteurs, il importe au constructeur :

- De prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.
- Des précautions particulières figurent dans le rapport de présentation dans la partie concernant les risques naturels.

Risques liés aux canalisations de transport de matière dangereuse

La carte du tracé des canalisations de transport de matières dangereuses et sa fiche d'information annexée au PLU matérialise et indique les distances de protection à prendre en compte, à savoir le maintien d'une distance de part et d'autre de l'axe de la canalisation

Dans les zones justifiant des restrictions en matière de développement de l'urbanisation :

- Zone permanente d'interdiction :

Toutes nouvelles constructions ou extensions d'immeubles de grande hauteur (IGH) et d'établissements recevant du public (ERP) susceptibles de recevoir plus de 100 personnes sont interdites à 10 m de la canalisation.

- Zone intermédiaire :

Des restrictions de construction ou d'extension d'établissements recevant du public (ERP) de plus de 100 personnes et d'immeubles de grande hauteur (IGH) existent sont interdites à 220 m de la canalisation. Les projets de ce type devront faire l'objet d'une analyse entre l'aménageur et le gestionnaire de réseau. A l'issue de celle-ci, ils seront soumis à l'avis de la DRIEE.

- Dans les zone justifiant vigilance et information :

Zone dans laquelle une information du transporteur doit être réalisée pour tout projet d'urbanisme. Cette démarche doit permettre au transporteur de suivre l'évolution de l'environnement à proximité de 285 m de ses ouvrages afin de renforcer le cas échéant leur niveau de sécurité.

Nuisances sonores émanant de l'autoroute A1

L'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords de l'autoroute A1 s'effectue dans une bande de 200 m de part et d'autre de cette voie. Ainsi, toute construction à usage d'habitation doit comporter un isolement acoustique conforme à la réglementation en vigueur.

Pollution du sol

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.

2. Lexique

A

Accès

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise du terrain ou aménagé sur fonds voisin reliant la construction à la voie de desserte. Il correspond selon les cas à un linéaire de façade du terrain (matérialisé ou non par la présence d'un portail) ou de la construction (porche fermé ou non) ou à l'espace (servitude de passage, bande de terrain) qu'empruntent les véhicules depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique pour accéder au terrain.

Acrotère

L'acrotère correspond à la partie supérieure d'un mur réalisée dans le cas de toitures terrasses ou à l'extrémité et au sommet d'un fronton qui constitue des rebords ou garde-corps, pleins ou à claire-voie. (Voir aussi « Hauteur »)

Activité (Bâtiment ou construction à destination d')

Constitue un bâtiment d'activité un bâtiment servant à exercer une profession, par opposition à l'habitation ou aux équipement publics.

Affouillement

Excavation volontaire du sol en raison de travaux occasionnés sur un terrain.

Aire de stationnement végétalisée

L'aire de stationnement végétalisée correspond à une aire de stationnement dont au moins 60% de la surface totale est traitée en matériaux perméables ou semi-perméables.

Elle fait l'objet d'un traitement paysager spécifique et adapté aux usages. Elle doit notamment être plantée à raison, au minimum, d'un arbre ou arbuste par tranche de 25m² de surface. L'utilisation d'espèces végétales indigènes et à feuillage persistant doit être privilégiée. Une diversité d'essences végétales est également attendue.

Alignement

En termes d'urbanisme, l'alignement de la voie est la limite matérielle entre une propriété privée et une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique. On dit que l'on construit à l'alignement lorsque la construction est édifiée en bordure du domaine public.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement ou si le Plan Local d'Urbanisme prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

Aménagement

Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale.

Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage.

Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale, mais elle est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement.

Attique

Est considéré comme attique le ou les derniers niveaux placés au sommet ou au milieu d'une construction, situés en retrait des façades et séparés par une corniche.

B

Bahut (mur bahut)

Mur de faible hauteur qui supporte par exemple un pan de bois, une arcature, une grille ou une clôture.

Baie

Toute ouverture dans un mur ou une charpente qui par sa surface et sa position, a pour objet principal de faire pénétrer la lumière et de permettre la vue.

Ne sont pas considérées comme des baies, les ouvertures de très faibles dimensions, jours de souffrance, vasistas… L'appui des baies est pris dans la partie inférieure de l'ouverture.

Bande constructible

La bande constructible délimite une largeur de terrain mesurée perpendiculairement depuis l'alignement dans laquelle est autorisée l'édification des constructions.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes ;
- soit de l'absence de toiture ;
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

C

Carrière

Sont considérés comme carrières, les gîtes tels que définis aux article 1er et 4 du Code Minier, ainsi que les affouillements du sol (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m² ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.

Changement de destination

Changer de destination consiste à passer de l'une à l'autre des cinq destinations définies à l'article R151-27 du Code de l'Urbanisme.

Par exemple : passage d'une construction de la destination d'habitation à celle de commerce.

Nota : dans le cas d'un changement de destination avec ou sans travaux, la règle relative au stationnement doit notamment être scrupuleusement respectée.

Clôture

Une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer des propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées (elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés). Il peut s'agir d'un mur, d'une haie, d'un grillage ou de tout autre élément délimitant un terrain d'un autre ou de la voie publique ou privée.

Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

La partie de la clôture servant au soutènement de terres n'est pas comprise dans le calcul de la hauteur de la clôture.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du Code de l'Urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé, etc...

La clôture comprend les piliers et les portails.

Clôture à claire-voie

Clôture ajourée.

Coefficient d'emprise au sol (C.E.S.)

Rapport entre l'emprise au sol de la construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

Coefficient de biotope par surface (CBS)

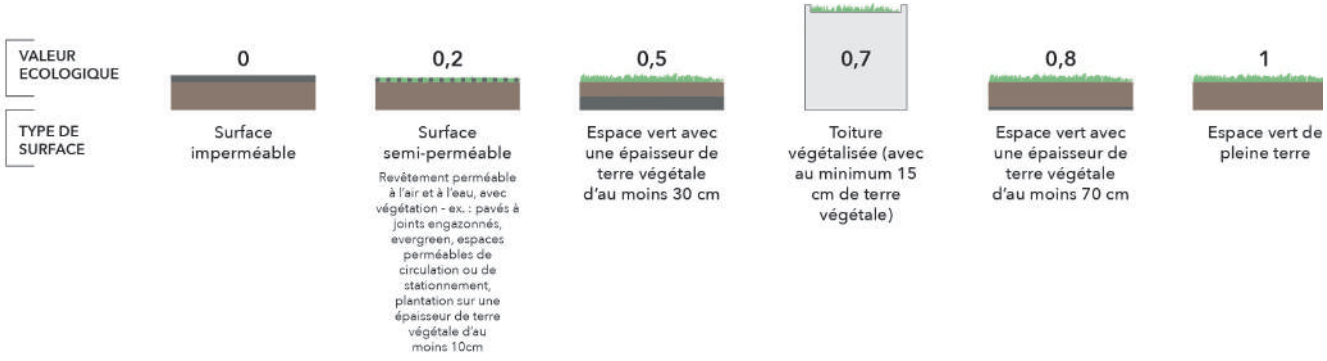
Le coefficient de biotope par surface (CBS) décrit la proportion entre toutes les surfaces favorables à la nature et la surface totale de l'unité foncière.

Le coefficient de biotope est calculé comme suit :

Superficie du type de surface concerné multipliée par sa valeur écologique.

Mode de calcul du coefficient de biotope :

100 m² d'espace en pleine terre =
500 m² d'épaisseur de terre végétale d'au moins 10 cm
ou 200 m² d'épaisseur de terre végétale d'au moins 30 cm
ou 125 m² d'épaisseur de terre végétale d'au moins 70 cm



Comble

Le comble est un étage constitué par l'espace compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment. Il peut comporter un pied droit d'une hauteur maximale d'un mètre. Ponctuellement, une hauteur supérieure pourra être autorisée pour permettre des éléments d'architecture.

Comble mansardé

Le comble mansardé, aussi appelé comble à la Mansart ou comble brisé, est une toiture dont les versants sont divisés en deux pentes. La partie haute qui présente une faible pente et la partie inférieure qui présente une pente raide.

Construction

Ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment et les terrasses surélevées.

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations …), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions.

Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Seule une construction autorisée est considérée existante. Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite.

Contiguë

Des constructions contiguës sont des constructions qui possèdent une façade commune, c'est-à-dire qui ne sont pas séparées par un intervalle.

Ne seront pas réputés contigus, et seront donc considérés comme distincts, deux bâtiments réunis par un simple élément architectural (auvent, portique, pergola, porche ou angle de construction, passage même couvert, appentis…).

D

Déblai

Action de déblayer, consistant à aplanir un terrain par des travaux de terrassement.

Dans le cas où la superficie excède 100 m² et la profondeur ou la hauteur dépasse 2 m (ex. bassin, étang), ces travaux sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

Dépôt de véhicule

Ce sont par exemple :

- les dépôts de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente,
- les aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux, les garages collectifs de caravanes.

Dans le cas où la capacité d'accueil de ces dépôts est comprise entre 10 et 49 unités, ils sont soumis à autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire. Au-delà de 50 unités, un permis d'aménager est nécessaire.

En ce qui concerne le stockage de véhicules hors d'usage, une demande d'autorisation est nécessaire au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement lorsque la superficie de stockage est supérieure à 50 mètres carrés.

Desserte (d'un terrain)

La desserte d'un terrain s'apprécie à la fois en termes d'accessibilité (il doit disposer d'un accès d'une largeur minimale à une voie) et d'équipement en réseaux (eau potable, assainissement, électricité, télécommunications, etc.).

Destinations

La destination d'une construction vise ce pour quoi elle a été conçue, réalisée ou transformée conformément aux catégories définies aux articles R.151-27 et 28 du Code de l'urbanisme.

Pour le détail des différentes destinations et sous-destinations et leurs définitions, se reporter au chapitre précédent « Dispositions générales »

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

E

Eaux usées industrielles et assimilées

Sont classées dans les eaux industrielles et assimilées tous les rejets autres que les eaux usées domestiques ou eaux pluviales.

Égout du toit

Égout principal situé en bas de la toiture. En cas de toiture terrasse, l'égout principal sera situé au sommet de l'acrotère. (Voir aussi « Hauteur »)

Emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts

Emprise désignée par le PLU comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but de réaliser un équipement public ou d'intérêt général (ex : école, programme de logements sociaux, …) ou des opérations de voirie (création, élargissement, …). Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération, seules constructions délivrées au titre des autorisations à titre précaire peuvent éventuellement y être réalisées par le propriétaire.

Les emplacements réservés sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Les emplacements réservés pour équipements, ouvrages publics ou installations d'intérêt général et les emplacements réservés pour espaces verts publics sont indiqués aux documents graphiques du règlement conformément à leur légende.

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Sont exclus de l'emprise au sol :

- Les éléments de modénature tels que les bandeaux et corniches ;
- Les éléments d'isolation par l'extérieur des constructions existantes* (de 30 cm d'épaisseur max.) ;
- Les saillies non closes sur les façades si elles sont dissociables du gros œuvre du bâtiment et n'excèdent pas 0,80 mètre de profondeur (auvents, balcon, débords de toiture...) ;
- Les terrasses non couvertes de plain-pied avec le terrain naturel ou surélevée de 60 cm maximum par rapport au terrain naturel ;
- Les rampes d'accès pour les personnes à mobilité réduite ;
- Les rampes d'accès aux parkings souterrains si elles ne dépassent pas le niveau du terrain naturel de plus de 60 cm ;
- Les murs et murets de soutènement s'ils ne dépassent pas le niveau du terrain naturel de plus de 60 cm ;
- Les perrons non clos et escaliers d'accès (y compris surplombés d'une toiture), à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm.

Les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.

Des dérogations dans les modalités de calcul de l'emprise au sol peuvent toutefois apparaitre dans certaines zones. Exemple : « L'emprise au sol des constructions (hors abris de jardin, abris pour vélos, serres de jardin et piscine) est limitée à 40 % de la superficie du terrain ».

Emprise publique

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques ....

Encuvement

Partie du comble situé sous le niveau du sommet du gouttereau.

Équipements techniques

Éléments d'une construction qui revêtent un caractère technique. Il peut s'agir notamment de transformateurs EDF, de machineries d'ascenseurs, de centrales de climatisation, de chaufferies...

Espaces boisés classés

Catégorie particulière d'espaces boisés urbains ou périurbains, protégés par le PLU au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme. Il s'agit de bois, forêts, parcs, à conserver, à protéger ou à créer, enclos ou non, attenants ou non à des habitations, qui au-delà de leur caractère esthétique, présentent un intérêt essentiel sur le plan biologique et environnemental.

Le classement au titre des espaces boisés classés interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne de plein droit le rejet de la demande d'autorisation de défrichement.

Espaces non bâtis

Espaces libres de toute construction constitutive d'emprise au sol. Ils correspondent généralement aux espaces verts, jardins, terrasses à niveau avec le sol naturel du terrain, aires de manœuvre et de stationnement en surface...

Exhaussement

Élévation volontaire d'un sol en raison de travaux occasionnés sur un terrain.

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal).

F

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

Façade principale

Façade présentant la plus grande longueur ou « longpan », percée de baies et comportant généralement la porte d'entrée.

Faîtage

Le faîtage correspond au sommet des pans d'une toiture. (Voir aussi « Hauteur »)

G

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction, c'est-à-dire la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

H

Habitations légères de loisirs

Constructions démontables ou transportables, destinées à l'occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs et dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de manière permanente (chalet, bungalow, yourte, …)

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale.

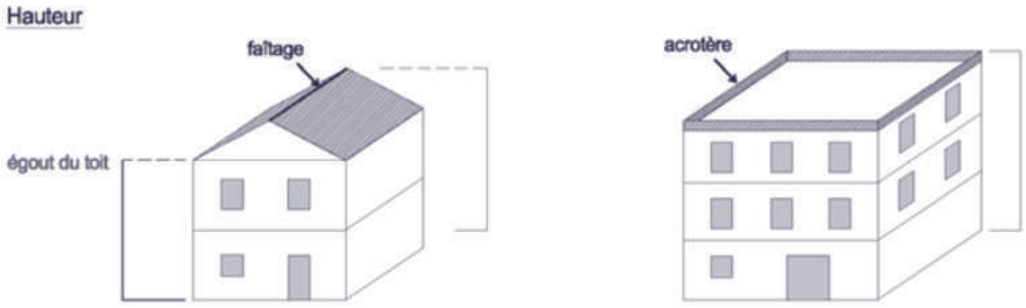
Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande.

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique.

Les installations techniques telles que les antennes, les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps) sont exclues du calcul de la hauteur.

Calcul de la hauteur

La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation et le point le plus élevé de ce bâtiment, à l'exception des gaines, souches et cheminées et autres ouvrages techniques. Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas du terrain naturel la recevant.



I

Implantation des constructions

L'implantation des constructions est la manière dont une construction peut s'implanter sur un terrain par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et à une ou plusieurs autres constructions sur la même unité foncière, le cas échéant.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, y compris au sein des retraits graphiques :

- Les ouvrages enterrés situés à la fois sous le terrain naturel et sous le terrain fini ;
- Les rampes d'accès si elles ne dépassent pas le niveau du terrain naturel de plus de 60 cm ;
- Les murs et murets de soutènement s'ils ne dépassent pas le niveau du terrain naturel de plus de 60 cm ;
- Les saillies non closes sur les façades ne créant pas de vue et n'excédant pas 0,80 mètre de profondeur (auvents, débords de toiture, modénatures...).
- Les perrons non clos et escaliers d'accès (y compris surplombés d'une toiture), à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm ;
- Les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au niveau du sol naturel.

Impasse

Voie n'offrant pas d'issue aux véhicules automobiles.

Installation classée ou Installations classée pour la protection de l'environnement (ICPE)

Au sens de l'article L 511-1 du Code de l'Environnement, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale les installations exploitées par toutes personnes physiques ou morales, publiques ou privées, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments, ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

Ces dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1er et 4 du Code Minier.

Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

J

Jour de souffrance

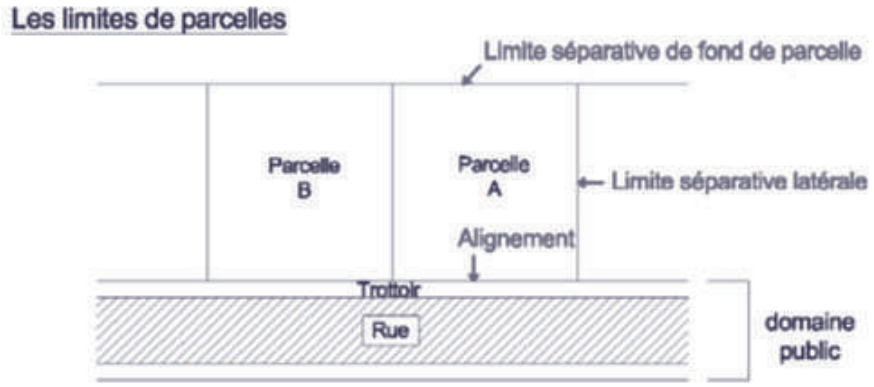
Un jour de souffrance est une ouverture à verre dormant (c'est-à-dire un verre fixe et translucide ne laissant passer que la lumière, pas la vue). Lorsqu'il est implanté en limite de propriété, il ne peut être établis qu'à 2,60 mètres au-dessus du plancher ou sol de la pièce si celle-ci est en rez-de-chaussée et à 1,90 mètres au-dessus du plancher pour les étages supérieurs.

L

Limite séparative

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain.

En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.



Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante …

De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

Lucarne

La lucarne est une ouverture dans la toiture qui possède une baie verticale surmontée d'une toiture propre.

M

Marge de recul (ou recul)

Il s'agit de la distance (L) mesurée perpendiculairement et horizontalement comptée en tout point d'une construction par rapport à l'alignement, à la limite séparative la plus proche ou par rapport aux autres constructions sur une même propriété. Cette marge fixée par le règlement est mesurée par rapport au nu de la façade, en incluant les balcons et les saillies supérieures à 0,80 mètre (modénatures, débords de toits, …).

Pour les constructions ne comportant pas de parois (hangars, abris sur poteaux…) la marge de recul se calcule par rapport à l'aplomb de la toiture. La distance minimale est applicable à toute construction ou ouvrage soumis à autorisation d'utilisation du sol (piscine, socle de pylône en maçonnerie…) à l'exception des ouvrages unidimensionnels ou à claire voie (poteaux, pylônes, antennes…).

Dans le cas d'une construction dont le ou les étages supérieurs sont situés en retrait des étages inférieurs, la marge de recul sera mesurée de manière distincte pour chaque étage en retrait (en tout point de la ou des parties de façade en retrait).

Dans ce cas et lorsque la marge de recul est fonction de la hauteur de façade, les étages supérieurs situés en retrait ne sont pas intégrés au calcul de la hauteur de façade (H1) pour la mesure des marges de recul relatives aux règles d'« implantation des constructions ». Chaque étage est traité distinctement : H1 avec L1 puis H2 avec L2.

Ces étages restent intégrés pour l'application des règles de « hauteur des constructions ».

Modénature

Élément d'ornement constitué par les profils des moulures d'une corniche. Ce terme d'architecture désigne, par extension, l'ensemble des ornements moulurés présents sur une façade.

Mur aveugle

Est considéré comme aveugle tout mur :

- Entièrement maçonné ;
- Percé de jours de souffrance ;
- Percé de pavés de verre.

N

Niveau

Étage, y compris le rez-de-chaussée : 4 niveaux = R + 3 étages.

O

Opération d'aménagement d'ensemble

Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis valant division, les permis groupés et tout permis à condition qu'il porte sur l'ensemble des terrains du secteur de la zone concernée. Ces opérations constituent, notamment, la mise en œuvre opérationnelle des zones AU.

Ordre continu

Les constructions sont dites en ordre continu si elles sont jointives d'une limite latérale à l'autre.

Ouverture

Une ouverture est un percement (en façade ou en toiture) doté d'une menuiserie fixe ou ouvrante et munie d'un vitrage transparent et générant une vue.

P

Pan (ou pente)

Chacun des côtés de la couverture d'une construction.

Parement

Le parement correspond à la face d'un élément de construction conçue pour rester apparente, qui peut faire l'objet de nombreux traitements mécaniques ou chimiques.

Pignon (et mur pignon)

Le pignon est la partie supérieure et triangulaire d'un mur qui supporte la charpente du toit.

Dans l'acception moderne, le mur pignon est souvent situé comme mur mitoyen en opposition au mur de façade principale dans la rue. Il peut également constituer une des façades principales sur la rue.

Place commandée

Une place de stationnement commandée est une place qui n'est pas accessible directement depuis la voie de desserte mais en passant par une autre place de stationnement.

Plantation équivalente

La notion de plantation équivalente dans le PLU doit être comprise ainsi :

- Des feuillus peuvent remplacer des conifères ou des feuillus,
- Des conifères peuvent remplacer des conifères mais ne peuvent pas remplacer des feuillus,
- Les « essences nobles » ne peuvent être remplacées que par des essences nobles et autres essences de parc. Exemples : Tilleul, Cèdre, Marronniers, Chêne, Platane, Hêtre, Murier, Magnolia,...

Pleine terre

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- Son revêtement est perméable ;
- Sur une profondeur de 5m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau destinée à la consommation humaine, eaux usées ou pluviales) ;
- Il peut recevoir des plantations.

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre.

Projet architectural

Le projet architectural définit, par des plans et documents écrits, l'implantation des bâtiments, leur composition, leur organisation et l'expression de leur volume ainsi que le choix des matériaux et des couleurs.

Il précise, par des documents graphiques ou photographiques et une note explicative détaillée, l'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des bâtiments ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords.

Propriété

Voir « unité foncière »

R

Réhabilitation

Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité d'un logement ou d'un bâtiment n'impactant pas sur le gabarit, le volume ou la hauteur du bâtiment.

Résidence mobile de loisirs

Véhicules terrestres habitables, destinés, comme les HLL, à une occupation temporaire ou saisonnière de loisir, mais qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction (comme exemple, la caravane).

Retrait

Le retrait est la distance séparant tout point de la façade d'une limite (alignement ou limite séparative), saillies et balcons exclus. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite.

S

Saillie

Toute partie ou élément de construction qui dépasse le plan de la façade d'une construction ou le gabarit-enveloppe de la construction.

Le rôle des saillies est de souligner et d'accompagner la composition architecturale des bâtiments existants ou à construire. Il peut s'agir d'appuis, d'encadrement de baies, de corniches, bandeaux, balcon, oriel, bow-window, panneaux solaires... La création de saillies peut être refusée si par leur aspect, leur importance ou le traitement proposé, elles sont incompatibles avec l'aspect général de la voie ; une attention particulière doit être portée au bon aspect de leur sous-face.

Sous-sol

Partie d'une construction située au-dessous du rez-de-chaussée, enterrée au moins aux 3⁄4 par rapport au niveau du terrain naturel, sur au minimum trois côtés, sauf contraintes dûment justifiées liées à la nature ou à la configuration du sol.

Surélévation

La surélévation est une extension d'un bâtiment existant sur l'emprise au sol totale ou partielle de celui-ci. Elle consiste à déposer la toiture existante, à rehausser les murs périphériques et à réaliser une nouvelle toiture.

Surface de plancher

Il s'agit de la surface de référence en urbanisme.

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

T

Terrain

Voir « unité foncière »

Terrain naturel (ou sol)

Terrain existant avant travaux, n'ayant pas subi, préalablement à la réalisation du projet, de transformation artificielle modifiant son niveau. C'est le niveau de sol à prendre en compte pour le calcul de la hauteur des constructions préalablement à la réalisation du projet.

Toiture terrasse

Il faut entendre par ce terme une « toiture plate » ou « à pente nulle » avec étanchéité accessible ou non.

Toiture végétalisée

Une toiture végétalisée correspond à la couverture totale ou partielle de la toiture, plate ou en légère pente, par un substrat et de la végétation.

U

Unité foncière

Terrain correspondant au bien foncier constitué par toute parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. L'unité foncière correspond à l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision. Le terrain ou unité foncière est la seule notion retenue pour l'application du règlement du PLU.

Si une propriété est traversée par une voie ou un cours d'eau, elle est constituée de plusieurs unités foncières.

V

Voies

Il s'agit de toutes les voies ouvertes à la circulation, privées ou publiques : rues, routes, chemin, voies piétonnes, voies cyclables, sentiers, places ou espaces de stationnement publics…

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

La voie privée s'entend comme l'espace ouvert à la circulation privée.

Les dispositions du règlement s'appliquent également aux voies à créer (publiques ou privées). Dans ce cas, la limite de l'emprise de l'emplacement pour la création de voie se substitue à l'alignement.

Vue

Toute fenêtre ou aménagement (balcon, terrasse, escalier extérieur) qui permet d'avoir un regard sur la propriété voisine est une vue.

Il est interdit de créer des vues sur les propriétés voisines qui ne respectent pas les distances légales prévues par le Code Civil : 1,90 mètre pour les vues droites, 0,60 mètres pour les vues obliques. Si la distance n'est pas respectée, la suppression de la vue peut être exigée ou donner lieu à l'établissement d'une servitude de vue. La servitude de vue s'acquiert soit par convention, soit par prescription trentenaire.

3. Dispositions applicables aux zones urbaines

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

ARTICLE 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

1.1. Destinations et sous-destinations

Interdiction et limitation de certains usages, affectation du sol, constructions et activités

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA

Les destinations et sous-destinations, autorisées, interdites ou autorisées sous condition sont déclinées dans le tableau suivant :

DESTINATIONS	Sous-destinations	
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	Exploitation agricole	✕
	Exploitation forestière	✕
HABITATION	Logement	✓
	Hébergement	✓
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	✓[1]
	Restauration	✓[1]
	Commerce de gros	✕
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓
	Hébergement hôtelier et touristique	✓[1]
	Cinéma	✕
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓[1]
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓
	Salles d'art et de spectacles	✓[1]
	Équipements sportifs	✓[1]
	Autres équipements recevant du public	✓[1]
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	✕
	Entrepôt	✕
	Bureau	✓
	Centre de congrès et d'exposition	✕

- ✓[1] | **A condition :**
  - Qu'elles n'entraînent aucun besoins supplémentaires en matière de desserte et de voirie,
  - Qu'elles soient compatibles par leur taille ou leur organisation avec la structure architecturale et urbaine du quartier ou de la zone.
  - Que les nuisances (bruits, odeurs) et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent,
  - Qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité, à la sécurité et à la santé publique,
  - Qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes, aux biens ou à l'environnement.

- Sont, en outre, interdits :
  - La création ou l' agrandissement de terrains de camping, de parc résidentiel de loisirs ou de village de vacances classé en hébergement léger, d'aire de stationnement et d'accueil de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
  - Le stationnement permanent des caravanes,
  - Les carrières, gravières et sablières,
  - Les décharges.

- Les dépôts à l'air libre, quelle que soit leur nature, ainsi que les dépôts d'hydrocarbures liés au chauffage ne sont autorisés qu'à condition :
  - D'être liés aux constructions et installations autorisées dans la zone,
  - Qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement,
  - Qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public
  - Et qu'ils soient masqués par des panneaux (type panneaux de bois) ou une haie végétale.

- Les affouillements et les exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils soient liés :
  - Aux travaux des constructions autorisées dans la zone,
  - Aux travaux liés à la voirie et aux réseaux divers (enfouissement),
  - A l'aménagement paysager des espaces non construits,
  - Ou à l'amélioration de la gestion des eaux pluviales.

Dispositions complémentaires applicables dans les secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (Secteurs repérés au plan de zonage)

Sont admises, les constructions et installations listées dans le tableau ci-avant et respectant les éventuelles conditions édictées, à condition qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation édictées sur le secteur et détaillées dans la pièce 3 du présent PLU.

Toute opération d'aménagement ou de construction ne peut être autorisée que dans la mesure où la capacité des dessertes en voiries et réseaux divers est suffisante pour desservir l'opération projetée.

1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

1.2.1. Mixité fonctionnelle

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA

Dans les secteurs de préservation de la diversité commerciale (secteurs repérés au plan de zonage) et en application des dispositions de l'article L151-16, le changement de destination des locaux commerciaux situés en rez-de-chaussée est interdit.

1.2.2. Mixité sociale

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA

Pour toutes les opérations de construction, de réhabilitation et de changement de destination entraînant la réalisation d'au moins 10 logements, il est exigé la réalisation d'un pourcentage de logements à vocation sociale compris entre 25% minimum et 40% maximum.

ARTICLE 2

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

◣ Dispositions applicables dans l'ensemble de la zone UA

Les règles édictées dans les paragraphes de la présente section (2.1) :

- Ne s'appliquent pas aux aménagements, ouvrages, constructions et installations liés à la voirie et aux réseaux divers lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public (quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur).
- S'appliquent, après division foncière et en cas de lotissement, à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière.
- Pourront être adaptées pour autoriser ou imposer une implantation différente dans les cas suivants :
  - Pour l'aménagement, la surélévation et/ou l'extension des constructions existantes dont l'implantation ne serait pas conforme aux règles et sans diminution des retraits préexistants,
  - Dans le cas d'un projet d'aménagement d'ensemble dont l'intégration architecturale et urbaine aura été particulièrement étudié et dont le caractère est compatible avec le tissu urbain dans lequel il s'insère,
  - Pour assurer une cohérence architecturale avec l'existant ou pour des considérations énergétiques.

2.1.1. Implantation des constructions

a. Par rapport aux voies et emprises publiques

◣ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA

Le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, les constructions doivent être implantées :

- à l'alignement,
- Ou en retrait de 3m minimum. Dans ce cas, la continuité bâtie doit être assurée par la réalisation d'une clôture maçonnée (voir article UA 2.3.3)

Le long des voies destinées exclusivement aux piétons et aux cycles, les constructions doivent être implantées en respectant un recul minimal de 1,5m.

b. Par rapport aux limites séparatives

◣ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA

Les constructions doivent être édifiées sur au moins une des limites latérales.

A défaut d'implantation sur la seconde limite latérale et pour les autres limites, le recul observé ne peut être inférieur à la moitié de la hauteur du point le plus élevé de la construction (H/2) avec un minimum de 4 m.

Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas aux annexes à l'habitation telles que les garages, abris de jardin, serre de jardin...

c. Les unes par rapport aux autres sur un même terrain

◣ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA

La distance entre deux bâtiments ne doit pas être inférieure à la hauteur du point le plus élevé avec un minimum de 4 m.

Cette distance peut être réduite à la hauteur du bâtiment le moins élevé avec le même minimum, lorsque celui-ci ne comporte pas de baies sur les façades faisant face à l'autre bâtiment.

Cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur du bâtiment le moins élevé avec un minimum de 2,50 m pour les parties de construction en vis à vis ne comportant pas de baies à l'exclusion des baies dont l'appui est situé a plus de 1,90 m au-dessus du plancher.

Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas aux annexes à l'habitation telles que les garages, abris de jardin, serre de jardin...

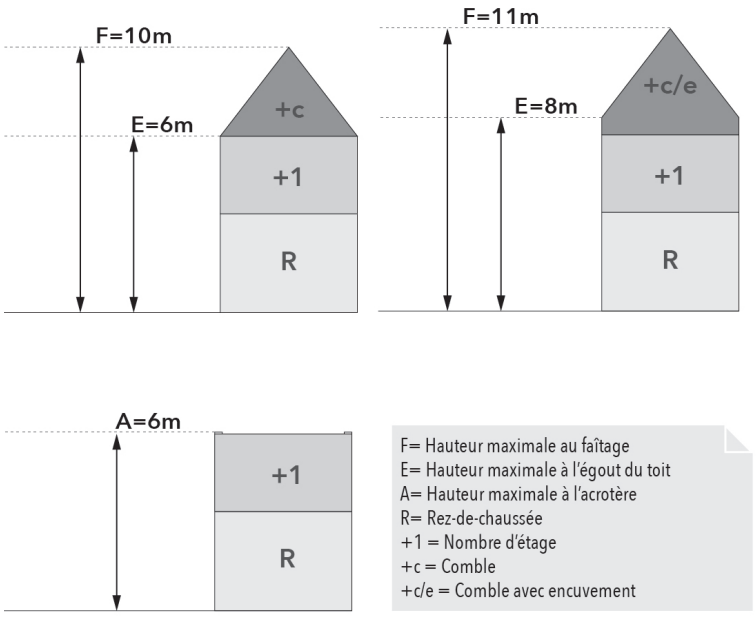
2.1.2. Hauteur des constructions

◣ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA

Le mode de calcul de la hauteur est détaillé dans le lexique situé dans les dispositions générales du présent règlement.

Les hauteurs maximales et gabarits des constructions à respecter sont définies sur le schéma ci-dessous.

Cependant, dans le cas d'un projet dont l'intégration paysagère et urbaine et la cohérence avec le bâti existant auront été particulièrement étudiées, un dépassement modéré et ponctuel de la hauteur pourra être autorisé pour tenir compte de la pente du terrain au sein d'une même unité foncière.



Les extensions dont la hauteur ne respecterait pas la présente règle pourront être autorisée dans la continuité de l'existant et sans augmentation de la hauteur préexistante.

2.1.3. Emprise au sol

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA

Non réglementé

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

En complément des règles édictées ci-dessous, il est recommandé de se reporter au cahier des recommandations architecturales du Parc Naturel Régional Oise-Pays de France situé en annexe du présent règlement.

2.2.1. Caractéristiques architecturales et paysagères

a. Généralités

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA

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

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

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

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

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

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

Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes ci-dessous peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, pour prendre en compte notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent les contraintes fonctionnelles et techniques propres à ces équipements, leur rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de leur identité par une architecture signifiante.

b. Toitures

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA

L'inclinaison des toitures des constructions prévoyant des pentes doit être comprise entre 30° et 50°.

Des adaptations peuvent être tolérées pour permettre une harmonisation avec les pentes des toits des constructions mitoyennes.

Les toitures terrasses et toitures végétalisées sont interdites en front de rue (à l'alignement et en premier rideau), sauf si elles s'inscrivent dans un projet architectural particulièrement travaillé et cohérent qui assure leur insertion dans l'environnement bâti existant.

Les toits des annexes à la construction principale peuvent être à pente unique ou avec des pentes inférieures à 30°.

Les couvertures des toitures, s'il y en a, devront avoir l'aspect et la teinte de l'ardoise ou de la tuile (tuile mécanique ou petite tuile).

L'utilisation du zinc ou tout autre matériau équivalent pré-laqué pourra également être autorisé à condition que cela s'inscrive dans un projet architectural particulièrement travaillé et cohérent qui assure l'insertion de ces matériaux, en particulier au niveau des couleurs, dans l'environnement bâti existant.

L'emploi des tôles en acier galvanisé ou laissées brut, de bardeaux bitumineux est interdit.

Les combles à la Mansart sont interdits.

Les toitures des vérandas pourront être réalisées en verre ou tout autre matériau d'aspect transparent ou translucide.

c. Parements extérieurs

◣ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les parties restant apparentes de soubassements des constructions seront traitées en matériaux pérennes comme la construction.

Les motifs fantaisistes formant relief sont interdits.

La teinte des menuiseries et des portails doit être de couleur neutre (exemple : gris, anthracite, bleu gris, vert foncé, vert gris, mastic, rouge foncé, blanc...). Elle doit être choisie de préférence dans le nuancier situé en annexe du règlement (Fiche « couleurs » du cahier de recommandations architecturales et paysagères du PNR).

La teinte des façades maçonnées doit se rapprocher des couleurs de la maçonnerie locale. Elle doit être choisie de préférence dans le nuancier situé en annexe du règlement (Fiche « couleurs » du cahier de recommandations architecturales et paysagères du PNR). Les couleurs froides (bleue, verte) et le blanc pur sont interdits

d. Dispositions diverses

◣ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA

Pour les nouvelles constructions, les coffrets de branchement et les boites aux lettres doivent être obligatoirement encastrés dans une paroi maçonnée de la clôture ou de la construction si elle est implantée à l'alignement.

e. Éléments du patrimoine bâti protégés (Art. L151-19 du Code de l'Urbanisme)

◣ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA

Les prescriptions relatives aux éléments du patrimoine bâti sont décrites dans l'annexe spécifique relative aux éléments protégés (pièce 5bis).

2.2.2. Performances énergétiques et environnementales

a. Généralités

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA

L'approche bioclimatique des projets, selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation, doit être privilégiée. La conception des constructions doit reposer sur la démarche graduelle suivante :

- Principe de sobriété énergétique : concevoir une enveloppe ayant des besoins très réduits;
- Principe d'efficacité : choisir des équipements à faible consommation d'énergie pour tous les usages : chauffage, eau chaude sanitaire, éclairages intérieurs et extérieurs, auxiliaires de génie climatique ;
- Recours à des énergies renouvelables tant pour les besoins propres du bâtiment que pour couvrir les besoins résiduels.

Les aménagements et dispositifs favorisant la récupération et la rétention des eaux pluviales, au sol par la pleine terre, hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses, façades ou murs, doivent être privilégiés.

La réutilisation des eaux pluviales pour les usages avec lesquels elle est compatible est recommandée, dans le respect de la réglementation.

b. Réhabilitation, modification ou surélévation des constructions existantes

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA

Pour les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions :

- Ils doivent de préférence être intégrés dans la toiture, en respectant sa teinte, son inclinaison et sans surépaisseur. Néanmoins, une intégration avec surépaisseur pourra être admise s'ils sont présents sur un pan complet de la toiture et s'ils respectent l'inclinaison et la teinte de la toiture.
- Ils sont à installer du côté opposé à la rue.
- Ces dispositifs peuvent être interdit dans le périmètre du monument historique.

L'isolation par l'extérieur est autorisée, pour les constructions en parpaing enduit, en saillie des façades des constructions existantes. La saillie est limitée à 0,20 mètre sur l'alignement de la voie publique ou la limite qui en tient lieu dans une voie privée. Cette saillie peut toutefois être augmentée pour des motifs liés à la nature de la façade à isoler, à la solution technique environnementale mise en œuvre ou à la nécessité de reconstituer les reliefs existants.

Pour conserver la qualité du bâti traditionnel et de ses façades en maçonnerie et modénature (pierres de taille, moellons, enduits, briques…), l'isolation thermique par l'intérieur des bâtiments sera privilégiée par rapport à l'isolation thermique par l'extérieur.

Les dispositifs constructifs existants assurant une ventilation naturelle des locaux (courettes, baies ouvrant sur les cours et courettes, conduits et souches de cheminées, caves, celliers...) doivent être conservés ou adaptés. En cas d'impossibilité technique ou de contraintes liées à la préservation du patrimoine architectural ou à l'insertion dans le cadre bâti environnant, des dispositifs produisant des effets équivalents doivent être mis en œuvre et, dans la mesure du possible, non visibles des espaces publics.

Les interventions sur les façades doivent être l'occasion d'améliorer l'isolation thermique des baies par l'installation de dispositifs d'occultation (contrevents, persiennes, jalousies, survitrage...) ou par le remplacement des dispositifs existants s'ils sont peu performants (par exemple par des menuiseries bois présentant les caractéristiques requises).

Tout projet doit privilégier le recours à des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés.

Les matériaux d'isolation thermique et acoustique, doivent garantir la salubrité et la pérennité des constructions. Ils doivent être compatibles avec la nature et les caractéristiques des matériaux préexistants.

c. Constructions nouvelles

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA

Les constructions nouvelles doivent être étudiées dans la perspective d'un bilan d'émission de CO2 aussi faible que possible en utilisant des matériaux à faible empreinte environnementale, en maîtrisant les consommations énergétiques et en privilégiant l'utilisation d'énergies renouvelables (solaire, géothermique, ou tout dispositif de récupération d'énergie, pompes à chaleur...) selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation du projet. Les dispositifs utilisés devront être compatibles avec les dispositions traditionnelles locales requises en espaces protégés. Tous les éléments techniques devront être non visibles des espaces publics et/ou intégrés dans des dispositifs qualitatifs : conduit de cheminée maçonné, grille de ventilation métalliques, coffret bois à lames ajourées...

Les constructions nouvelles doivent assurer le confort d'été et le confort d'hiver des occupants, notamment par leur orientation, leur volumétrie, leur configuration, les percements, les matériaux, l'isolation thermique, la végétalisation des toitures et des terrasses et les dispositifs d'occultation des baies.

Les constructions devront rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau suivant : bâtiment passif ou bâtiments à énergie positive.

Les modes constructifs et les dispositifs techniques (éclairage, chauffage, ventilation, circulation verticale...) doivent être choisis en privilégiant la sobriété énergétique, y compris en termes d'énergie grise.

Pour les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions :

- Ils doivent être intégrés dans la toiture, en respectant sa teinte, son inclinaison et sans surépaisseur.
- Ils sont à installer du côté opposé à la rue.
- Ces dispositifs peuvent être interdit dans le périmètre du monument historique.

La double orientation des logements doit être privilégiée lorsque la configuration du terrain le permet.

Tout projet doit recourir à des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés, dont l'utilisation doit être privilégiée.

Les matériaux utilisés, notamment les matériaux d'isolation thermique et acoustique, doivent garantir la salubrité, la pérennité des constructions et l'intégration des dispositions et architectures traditionnelles locales.

L'enveloppe des constructions nouvelles doit garantir, notamment par la densité et la nature des matériaux, ainsi que par les procédés utilisés pour leur mise en œuvre, un niveau d'affaiblissement acoustique compatible avec l'environnement du terrain.

Dans la mesure du possible, les constructions nouvelles destinées à l'habitation doivent comporter au moins une façade non exposée au bruit.

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des constructions

2.3.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA

Une part de 15% minimum de la superficie totale de l'unité foncière doit être traitée en espace de pleine terre.

En plus du coefficient de pleine terre, une part de 20% minimum de la superficie totale de l'unité foncière doit être traitée en coefficient de biotope (CBS).

Le mode de calcul du CBS est détaillé dans le lexique situé dans les dispositions générales du présent règlement.

2.3.2. Espaces libres et plantations

a. Généralités

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations appropriées à leur usage (haies, arbustes, arbres fruitiers...). Les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

Les essences aux racines non rampantes mais pivotantes et de hauteur limitée à 5 m seront exigées de façon à ce que les plantations ne nuisent pas aux réseaux et voiries.

Les peupliers sont interdits.

Dans les zones de gypse, les plantations d'arbres de hautes tiges seront interdites.

La liste des végétaux recommandés et proscrits est présente en annexe du présent règlement.

Dans toute opération de construction d'au moins 6 logements, les espaces paysagers communs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération (hors espace de stationnement).

Les espaces paysagers doivent constituer un élément structurant de la composition urbaine de l'ensemble, et :

- Soit être groupés d'un seul tenant, et dans la mesure du possible être visibles des voies existantes ou à créer afin de constituer un lieu convivial participant à la qualité de vie des résidents et des passants,
- Soit composer une trame verte qui participe à la végétalisation des abords des voies avec une largeur minimale d'1,5m, ou qui constitue un maillage incluant ou non une liaison piétonnière douce traversant l'opération pour se raccorder sur les voies publiques ou privées existantes ou à créer ouvertes à la circulation publique,
- Soit utiliser les deux aménagements précédents en complément l'un de l'autre.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les constructions et installations susceptibles de présenter une nuisance visuelle pour le voisinage doivent être entourées de rideaux d'arbres.

b. Éléments du patrimoine naturel protégés (Art. L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme)

◣ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA

Les prescriptions relatives aux éléments du patrimoine naturel sont décrites dans l'annexe spécifique relative aux éléments protégés (pièce 5bis).

2.3.3. Clôtures

a. Généralités

◣ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA

Par leurs aspects, leurs proportions, le choix des matériaux et la couleur, les clôtures doivent s'harmoniser avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures situées à proximité immédiate.

La réfection d'une clôture, à l'identique, d'une hauteur supérieure est autorisée.

A l'alignement comme en limites séparatives, les murs, mur-bahut et grillages aux mailles resserrées ou torsadées doivent prévoir des découpes à proximité du sol pour permettre la circulation de la petite faune et l'écoulement des eaux.

L'ensemble des dispositions du présent article 2.3.3 ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

b. Hauteur et type de clôture autorisées

◣ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA

SUR RUE ET EN LIMITES SÉPARATIVES

La hauteur maximale autorisée est de 2m.

Les teintes des dispositifs autorisés ci-dessous doivent être choisies dans des tons neutres et naturels (bois, marron, vert) ou dans la palette du Cahier de recommandations architecturales et paysagères située en annexe du présent règlement.

Les murs et murs-bahuts constitués de matériaux destinés à être recouverts (parpaing, briques creuses…) doivent être obligatoirement enduits dans une couleur qui sera choisie dans la palette du Cahier de recommandations architecturales et paysagères située en annexe du présent règlement.

Les systèmes occultants de type haie végétale/végétation artificielle, filets brise-vue, bruyère et canisses sont interdits.

Les murs et murs-bahut en gabions (ou aspect similaire) sont interdits.

SUR RUE

Les clôtures peuvent être uniquement constituées par :

- Un mur plein maçonné,
- Un mur-bahut, surmonté d'un dispositif ajouré de type grille ou lisse horizontale. Ce dispositif peut être doublé d'une haie végétale d'essences variées,

- Un mur-bahut, surmonté d'une grille avec système occultant en métal,
- Deux lisses horizontales, doublées ou non, d'une haie végétale d'essences variées,
- Une haie végétale d'essences variées,
- Un barreaudage vertical simple et droit, à l'exception des ganivelles, doublé ou non, d'une haie végétale d'essences variées.

Les panneaux préfabriqués rigides et pleins, quelle que soit leur nature, sont interdits.

EN LIMITE SÉPARATIVE

Les clôtures peuvent être uniquement constituées par :

- Un mur-plein maçonné,
- Un mur-bahut, surmonté d'un dispositif ajouré de type grille ou lisse horizontale. Ce dispositif peut être doublé d'une haie végétale d'essences variées,
- Un mur-bahut, surmonté d'une grille avec système occultant en métal,
- Deux lisses horizontales, doublées ou non, d'une haie végétale d'essences variées,
- Un grillage, souple ou rigide, doublé ou non, d'un dispositif occultant dont la couleur sera dans des tons neutres et naturels (bois, marron, vert). Ce dispositif peut être doublé d'une haie végétale d'essences variées,
- Une haie végétale d'essences variées,
- Un barreaudage vertical simple et droit, doublé ou non, d'une haie végétale d'essences variées,
- Des panneaux préfabriqués rigides et pleins.

◣ Dispositions particulières applicables sur le linéaire (alignement) de la Grande rue

La hauteur maximale autorisée est de 2m.

La réalisation d'un mur plein maçonné est obligatoire si la construction n'est pas édifiée à l'alignement.

Toutefois, il pourra être admis une clôture constituée d'un mur-bahut :

- Un mur-bahut, surmonté d'un dispositif ajouré de type grille ou lisse horizontale. Ce dispositif peut être doublé d'une haie végétale d'essences variées,
- Un mur-bahut, surmonté d'une grille avec système occultant en métal.

2.3.4. Eaux pluviales et de ruissellement

◣ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA

La gestion des eaux pluviales doit se faire obligatoirement à l'échelle de l'unité foncière.

L'infiltration ou la récupération (en cuve, en citerne ou par des puisards suffisamment dimensionnés) doit être prévue pour assurer l'évacuation des eaux pluviales recueillies.

Dans les opérations d'ensemble, la gestion des eaux pluviales doit être prévue à l'échelle de l'opération par des techniques telles que des noues, tranchées drainantes, dispositifs de stockage tampon, prairies inondables...

La récupération et la réutilisation des eaux pluviales sont soumises 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.

Dans tous les cas, les eaux pluviales ne doivent pas être dirigées vers le réseau de collecte des eaux usées.

Dans la mesure du possible, les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées autres que les toitures doivent être décantées et déshuilées.

2.4. Stationnement

2.4.1. Généralités

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré sur le terrain propre à l'opération, en dehors de la voie publique.

La taille minimale des places de stationnement, exigées ci-dessous, est de 2,5m de large et de 5m de long.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Les manœuvres et le stationnement de camion, de véhicules utilitaires et de divers véhicules assurant des livraisons doivent s'effectuer en dehors des voies publiques afin de ne pas gêner les autres usagers de la voirie. Ainsi, pour les établissements recevant ou générant des livraisons, des emplacements doivent être réservés sur le terrain (aire de déchargement) pour assurer le stationnement et toutes les opérations de chargement, de déchargement, de manutention et de transit.

Les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes à mobilité réduite.

Les opérations, quelle que soit leur destination, créant plus de 6 places de stationnement en surface doivent créer une aire de stationnement végétalisée (définition et critères précisés au lexique situé dans les dispositions générales du présent règlement).

2.4.2. Normes de stationnement applicables

◣ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA

VÉHICULES MOTORISÉS

HABITATION	**Réhabilitation, extension et changement de destination à vocation d'habitation** Sauf impossibilité technique justifiée, il est exigé pour les réhabilitations et extensions créant de nouveaux logements ainsi que pour les changements de destination à vocation d'habitation, 2 places de stationnement par logement. Toutefois, pour les logements de moins de 35m² de surface de plancher, il pourra être admis la réalisation d'une seule place par logement. **Constructions nouvelles** Pour toute nouvelle construction, il est exigé 2 places de stationnement par logement. Toutefois, pour les logements de moins de 35m² de surface de plancher, il pourra être admis la réalisation d'une seule place par logement. En cas d'opération d'ensemble de constructions de plus de 3 logements, des places visiteurs à hauteur de 30% supplémentaire par rapport au nombre total de places résidents doivent être réalisées. Les places commandées ne sont autorisées qu'à condition : - Que chaque logement dispose d'au minimum une place accessible, - Que chaque place commandée et celle qui la commande soit liée au même logement, - Si ces deux conditions ne sont pas respectées, la place commandée ne comptera que pour une demis (0,5) place. Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble et sous réserve que toutes les dispositions soient prises pour assurer la mise en place effective d'une telle dérogation, il pourra être admis une réduction (dans la limite de 5%) du nombre de places exigées, si le projet propose la mise en place d'un dispositif de véhicules propres partagés.
HÉBERGEMENT HÔTELIER ET TOURISTIQUE **RESTAURATION**	Il est exigé : - 1 place par chambre, - 1 place par 15m² de salle de restaurant.
BUREAU **ACTIVITÉ DE SERVICE**	Il est exigé 1 place par tranche de 55m² de surface de plancher.
COMMERCE **ARTISANAT** **INDUSTRIE**	La surface dédiée au stationnement doit correspondre aux besoins générés par l'activité et par la fréquentation (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs et des fournisseurs). Cette surface de stationnement ne peut dépasser la surface de plancher de la construction (m² de surface de plancher).

Entrepôt	Il est exigé 2 places de stationnement par tranche de 100m² de surface de plancher.
Autres destinations et sous-destinations autorisées	Les surfaces dédiées au stationnement doivent correspondre aux besoins générés par l'activité et par la fréquentation (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs et des fournisseurs).

VÉLOS

Bâtiments comportant plus de 2 logements	L'espace de stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, comporter un système de fermeture sécurisé et comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il doit être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. L'espace de stationnement doit posséder une superficie équivalente à : - 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, - 1,5 m² par logement dans les autres cas, - avec une superficie minimale de 3 m².
Bureaux	L'espace de stationnement doit posséder une superficie équivalente à, minimum, 1,5% de la surface de plancher.
Activités ou commerces de plus de 500m² de surface de plancher	Il est exigé un nombre de places de stationnement vélo équivalent, au minimum, à 10% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment. Tous les bâtiments doivent également prévoir des places de stationnement vélo pour les visiteurs.
Industrie Équipement d'intérêt collectif ou service public	Pour les bâtiments avec un parc de stationnement dédié aux salariés, il est exigé un nombre de places de stationnement vélo équivalent, au minimum, à 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment. Pour les autres bâtiments, il est exigé un nombre de places de stationnement vélo équivalent, au minimum, à 10% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment. Tous les bâtiments doivent également prévoir des places de stationnement vélo pour les visiteurs.
Autre activité tertiaire	Pour les bâtiments avec un parc de stationnement dédié aux salariés, il est exigé un nombre de places de stationnement vélo équivalent, au minimum, à 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.
Équipement scolaire	En moyenne, il doit être prévu 1 place pour huit à douze élèves et notamment : - École primaire : 1 place pour huit à douze élèves, - Collège et lycée : 1 place pour trois à cinq élèves, - Université et autre : 1 place pour trois à cinq étudiants.
Autres destinations et sous-destinations autorisées	Un minimum de places pour le stationnement des vélos, en cohérence avec l'activité et la fréquentation, doit être prévu.

ARTICLE 3
ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction autorisée, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Dans le cas d'une division parcellaire, les chemins d'accès créés ou étendus ne pourront être d'une largeur inférieure à 4m.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique et ne doit engendrer aucune suppression de place de stationnement publique.

Les groupes de garages individuels doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Toutefois, les voies en impasse sans aire de manœuvre sont autorisées pour la desserte de places de stationnement regroupées ou la desserte d'un groupe de constructions ne comportant pas plus de 4 logements.

La longueur cumulée des voies en impasse et accès particuliers ne peut excéder 50 m. Cette limitation ne s'impose pas si la qualité des aménagements prévus le justifie et si la voie présente la largeur suffisante pour la circulation de deux véhicules.

Les voies doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine, doit être raccordée au réseau public de distribution par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.

3.2.2. Assainissement

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA

Toutes installations doivent être réalisées conformément aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement de la commune

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, génère des eaux ou matières usées doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou les cours d'eau.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité a laquelle appartiennent les ouvrages empruntes par ces eaux usées.

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

3.2.3. Déchets

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction ou au sein même de la construction, sauf avis contraire des services compétents.

Dans le cadre d'un projet de restauration d'un bâtiment existant, le local poubelles sera exigé sauf dans le cas exceptionnel où sa réalisation compromet la préservation de l'identité architecturale du bâtiment restauré.

Toute opération doit être dotée d'un dispositif de gestion des déchets adapté aux besoins de ses utilisateurs. En particulier, tout bâtiment d'habitation de plus de 3 logements doit disposer d'un local poubelles suffisamment dimensionné pour recevoir l'ensemble des conteneurs nécessaires, bien ventilé et facilement nettoyable.

Pour toutes les opérations ou constructions desservies par une voie en impasse ne comportant pas en son extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des engins d'enlèvement des ordures ménagères, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte doit être aménagé en entrée de la dite voie publique ou privée. Ces abris seront couverts et fermés.

3.2.4 Électricité, éclairage et télécommunication

◣ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA

Les branchements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques, et de télédiffusion doivent être enterrés.

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

Pour les constructions nouvelles, tous les raccordements aux différents réseaux devront être enterrés dans une même tranchée, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée, à condition d'être en conformité avec la réglementation en vigueur, notamment de respecter les distances préconisées entre les gaines.

3.2.5. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

◣ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UA

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

ARTICLE 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

1.1. Destinations et sous-destinations

Interdiction et limitation de certains usages, affectation du sol, constructions et activités

◣ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB

Les destinations et sous-destinations, autorisées, interdites ou autorisées sous condition sont déclinées dans le tableau suivant :

DESTINATIONS	Sous-destinations	
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	Exploitation agricole	✕
	Exploitation forestière	✕
HABITATION	Logement	✓
	Hébergement	✓
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	✓[1] + ✓[2]
	Restauration	✕
	Commerce de gros	✕
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓[2]
	Hébergement hôtelier et touristique	✓[1]
	Cinéma	✕
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓[1]
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓
	Salles d'art et de spectacles	✓[1]
	Équipements sportifs	✓[1]
	Autres équipements recevant du public	✓[1]
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	✕
	Entrepôt	✕
	Bureau	✓[2]
	Centre de congrès et d'exposition	✕

- ✓[1] | **A condition :**
  - Qu'elles n'entraînent aucun besoins supplémentaires en matière de desserte et de voirie,
  - Qu'elles soient compatibles par leur taille ou leur organisation avec la structure architecturale et urbaine du quartier ou de la zone.
  - Que les nuisances (bruits, odeurs) et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent,
  - Qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité, à la sécurité et à la santé publique,
  - Qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes, aux biens ou à l'environnement.
- ✓[2] | **A condition :**
  - De ne pas dépasser 80m² de surface de plancher.

- Sont, en outre, interdits :
  - La création ou l' agrandissement de terrains de camping, de parc résidentiel de loisirs ou de village de vacances classé en hébergement léger, d'aire de stationnement et d'accueil de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
  - Le stationnement permanent des caravanes,
  - Les carrières, gravières et sablières,
  - Les décharges.

- Les dépôts à l'air libre, quelle que soit leur nature, ainsi que les dépôts d'hydrocarbures liés au chauffage ne sont autorisés qu'à condition :
  - D'être liés aux constructions et installations autorisées dans la zone,
  - Qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement,
  - Qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public
  - Et qu'ils soient masqués par des panneaux (type panneaux de bois) ou une haie végétale.

- Les affouillements et les exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils soient liés :
  - Aux travaux des constructions autorisées dans la zone,
  - Aux travaux liés à la voirie et aux réseaux divers (enfouissement),
  - A l'aménagement paysager des espaces non construits,
  - Ou à l'amélioration de la gestion des eaux pluviales.

Dispositions complémentaires applicables dans les secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (Secteurs repérés au plan de zonage)

Sont admises, les constructions et installations listées dans le tableau ci-avant et respectant les éventuelles conditions édictées, à condition qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation édictées sur le secteur et détaillées dans la pièce 3 du présent PLU.

Toute opération d'aménagement ou de construction ne peut être autorisée que dans la mesure où la capacité des dessertes en voiries et réseaux divers est suffisante pour desservir l'opération projetée.

1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

1.2.1. Mixité fonctionnelle

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB

Non réglementé

1.2.2. Mixité sociale

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB

Non réglementé

ARTICLE 2

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Dispositions applicables dans l'ensemble de la zone UB

Les règles édictées dans les paragraphes de la présente section (2.1) :

- Ne s'appliquent pas aux aménagements, ouvrages, constructions et installations liés à la voirie et aux réseaux divers lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public (quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur).
- S'appliquent, après division foncière et en cas de lotissement, à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière.
- Pourront être adaptées pour autoriser ou imposer une implantation différente dans les cas suivants :
  - Pour l'aménagement, la surélévation et/ou l'extension des constructions existantes dont l'implantation ne serait pas conforme aux règles et sans diminution des retraits préexistants,
  - Dans le cas d'un projet d'aménagement d'ensemble dont l'intégration architecturale et urbaine aura été particulièrement étudié et dont le caractère est compatible avec le tissu urbain dans lequel il s'insère,
  - Pour assurer une cohérence architecturale avec l'existant ou pour des considérations énergétiques.

2.1.1. Implantation des constructions

a. Par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB

Le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, les constructions doivent être implantées en respectant un recul de 5m minimum.

b. Par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou sur les deux limites latérales.

A défaut d'implantation en limite, le recul observé ne peut être inférieur à la moitié de la hauteur du point le plus élevé de la construction (H/2) avec un minimum de 4 m.

c. Les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB

La distance entre deux bâtiments ne doit pas être inférieure à la hauteur du point le plus élevé avec un minimum de 4 m.

Cette distance peut être réduite à la hauteur du bâtiment le moins élevé avec le même minimum, lorsque celui-ci ne comporte pas de baies sur les façades faisant face à l'autre bâtiment.

Cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur du bâtiment le moins élevé avec un minimum de 2,50 m pour les parties de construction en vis à vis ne comportant pas de baies à l'exclusion des baies dont l'appui est situé a plus de 1,90 m au-dessus du plancher.

Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas aux annexes à l'habitation telles que les garages, abris de jardin, serre de jardin...

2.1.2. Hauteur des constructions

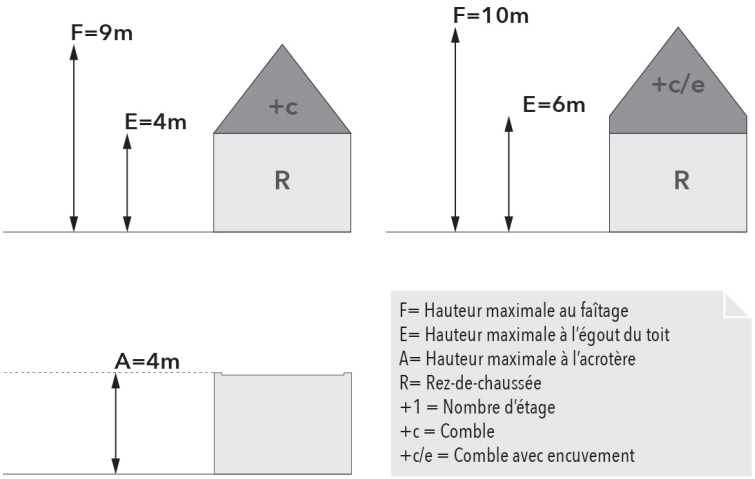
◣ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB

Le mode de calcul de la hauteur est détaillé dans le lexique situé dans les dispositions générales du présent règlement.

Les hauteurs maximales et gabarits des constructions à respecter sont définies sur le schéma ci-dessous.

Cependant, dans le cas d'un projet dont l'intégration paysagère et urbaine et la cohérence avec le bâti existant auront été particulièrement étudiées, un dépassement modéré et ponctuel de la hauteur pourra être autorisé pour tenir compte de la pente du terrain au sein d'une même unité foncière.

Les extensions dont la hauteur ne respecterait pas la présente règle pourront être autorisée dans la continuité de l'existant et sans augmentation de la hauteur préexistante.



2.1.3. Emprise au sol

◣ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB

Non réglementé

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

En complément des règles édictées ci-dessous, il est recommandé de se reporter au cahier des recommandations architecturales du Parc Naturel Régional Oise-Pays de France situé en annexe du présent règlement.

2.2.1. Caractéristiques architecturales et paysagères

a. Généralités

◣ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB

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

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

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

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

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

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

Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes ci-dessous peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, pour prendre en compte notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent les contraintes fonctionnelles et techniques propres à ces équipements, leur rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de leur identité par une architecture signifiante.

b. Toitures

◣ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB

L'inclinaison des toitures des constructions prévoyant des pentes doit être comprise entre 30° et 50°.

Des adaptations peuvent être tolérées pour permettre une harmonisation avec les pentes des toits des constructions mitoyennes.

Les toitures terrasses et toitures végétalisées sont autorisées à condition qu'elles s'inscrivent dans un projet architectural particulièrement travaillé et cohérent qui assure leur insertion dans l'environnement bâti existant.

Les toits des annexes à la construction principale peuvent être à pente unique ou avec des pentes inférieures à 30°.

Les couvertures des toitures, s'il y en a, devront avoir l'aspect et la teinte de l'ardoise ou de la tuile (tuile mécanique ou petite tuile).

L'utilisation du zinc ou tout autre matériau équivalent pré-laqué pourra également être autorisé à condition que cela s'inscrive dans un projet architectural particulièrement travaillé et cohérent qui assure l'insertion de ces matériaux, en particulier au niveau des couleurs, dans l'environnement bâti existant.

L'emploi des tôles en acier galvanisé ou laissées brut, de bardeaux bitumineux est interdit.

Les combles à la Mansart sont interdits.

Les toitures des vérandas pourront être réalisées en verre ou tout autre matériau d'aspect transparent ou translucide.

c. Parements extérieurs

◣ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les parties restant apparentes de soubassements des constructions seront traitées en matériaux pérennes comme la construction.

Les motifs fantaisistes formant relief sont interdits.

La teinte des menuiseries et des portails doit être de couleur neutre (exemple : gris, anthracite, bleu gris, vert foncé, vert gris, mastic, rouge foncé, blanc...). Elle doit être choisie de préférence dans le nuancier situé en annexe du règlement (Fiche « couleurs » du cahier de recommandations architecturales et paysagères du PNR).

La teinte des façades maçonnées doit se rapprocher des couleurs de la maçonnerie locale. Elle doit être choisie de préférence dans le nuancier situé en annexe du règlement (Fiche « couleurs » du cahier de recommandations architecturales et paysagères du PNR). Les couleurs froides (bleue, verte) et le blanc pur sont interdits

d. Dispositions diverses

◣ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB

Pour les nouvelles constructions, les coffrets de branchement et les boites aux lettres doivent être obligatoirement encastrés dans une paroi maçonnée de la clôture ou de la construction si elle est implantée à l'alignement.

e. Éléments du patrimoine bâti protégés (Art. L151-19 du Code de l'Urbanisme)

◣ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB

Les prescriptions relatives aux éléments du patrimoine bâti sont décrites dans l'annexe spécifique relative aux éléments protégés (pièce 5bis).

2.2.2. Performances énergétiques et environnementales

a. Généralités

◣ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB

L'approche bioclimatique des projets, selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation, doit être privilégiée. La conception des constructions doit reposer sur la démarche graduelle suivante :

- Principe de sobriété énergétique : concevoir une enveloppe ayant des besoins très réduits;

- Principe d'efficacité : choisir des équipements à faible consommation d'énergie pour tous les usages : chauffage, eau chaude sanitaire, éclairages intérieurs et extérieurs, auxiliaires de génie climatique ;
- Recours à des énergies renouvelables tant pour les besoins propres du bâtiment que pour couvrir les besoins résiduels.

Les aménagements et dispositifs favorisant la récupération et la rétention des eaux pluviales, au sol par la pleine terre, hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses, façades ou murs, doivent être privilégiés.

La réutilisation des eaux pluviales pour les usages avec lesquels elle est compatible est recommandée, dans le respect de la réglementation.

b. Réhabilitation, modification ou surélévation des constructions existantes

◣ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB

Pour les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions :

- Ils doivent de préférence être intégrés dans la toiture, en respectant sa teinte, son inclinaison et sans surépaisseur. Néanmoins, une intégration avec surépaisseur pourra être admise s'ils sont présents sur un pan complet de la toiture et s'ils respectent l'inclinaison et la teinte de la toiture.
- Ils sont à installer du côté opposé à la rue.
- Ces dispositifs peuvent être interdit dans le périmètre du monument historique.

L'isolation par l'extérieur est autorisée, pour les constructions en parpaing enduit, en saillie des façades des constructions existantes. La saillie est limitée à 0,20 mètre sur l'alignement de la voie publique ou la limite qui en tient lieu dans une voie privée. Cette saillie peut toutefois être augmentée pour des motifs liés à la nature de la façade à isoler, à la solution technique environnementale mise en œuvre ou à la nécessité de reconstituer les reliefs existants.

Pour conserver la qualité du bâti traditionnel et de ses façades en maçonnerie et modénature (pierres de taille, moellons, enduits, briques…), l'isolation thermique par l'intérieur des bâtiments sera privilégiée par rapport à l'isolation thermique par l'extérieur.

Les dispositifs constructifs existants assurant une ventilation naturelle des locaux (courettes, baies ouvrant sur les cours et courettes, conduits et souches de cheminées, caves, celliers...) doivent être conservés ou adaptés. En cas d'impossibilité technique ou de contraintes liées à la préservation du patrimoine architectural ou à l'insertion dans le cadre bâti environnant, des dispositifs produisant des effets équivalents doivent être mis en œuvre et, dans la mesure du possible, non visibles des espaces publics.

Les interventions sur les façades doivent être l'occasion d'améliorer l'isolation thermique des baies par l'installation de dispositifs d'occultation (contrevents, persiennes, jalousies, survitrage...) ou par le remplacement des dispositifs existants s'ils sont peu performants (par exemple par des menuiseries bois présentant les caractéristiques requises).

Tout projet doit privilégier le recours à des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés.

Les matériaux d'isolation thermique et acoustique, doivent garantir la salubrité et la pérennité des constructions. Ils doivent être compatibles avec la nature et les caractéristiques des matériaux préexistants.

c. Constructions nouvelles

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB

Les constructions nouvelles doivent être étudiées dans la perspective d'un bilan d'émission de CO2 aussi faible que possible en utilisant des matériaux à faible empreinte environnementale, en maîtrisant les consommations énergétiques et en privilégiant l'utilisation d'énergies renouvelables (solaire, géothermique, ou tout dispositif de récupération d'énergie, pompes à chaleur...) selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation du projet. Les dispositifs utilisés devront être compatibles avec les dispositions traditionnelles locales requises en espaces protégés. Tous les éléments techniques devront être non visibles des espaces publics et/ou intégrés dans des dispositifs qualitatifs : conduit de cheminée maçonné, grille de ventilation métalliques, coffret bois à lames ajourées...

Les constructions nouvelles doivent assurer le confort d'été et le confort d'hiver des occupants, notamment par leur orientation, leur volumétrie, leur configuration, les percements, les matériaux, l'isolation thermique, la végétalisation des toitures et des terrasses et les dispositifs d'occultation des baies.

Les constructions devront rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau suivant : bâtiment passif ou bâtiments à énergie positive.

Les modes constructifs et les dispositifs techniques (éclairage, chauffage, ventilation, circulation verticale...) doivent être choisis en privilégiant la sobriété énergétique, y compris en termes d'énergie grise.

Pour les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions :

- Ils doivent être intégrés dans la toiture, en respectant sa teinte, son inclinaison et sans surépaisseur.
- Ils sont à installer du côté opposé à la rue.
- Ces dispositifs peuvent être interdit dans le périmètre du monument historique.

La double orientation des logements doit être privilégiée lorsque la configuration du terrain le permet.

Tout projet doit recourir à des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés, dont l'utilisation doit être privilégiée.

Les matériaux utilisés, notamment les matériaux d'isolation thermique et acoustique, doivent garantir la salubrité, la pérennité des constructions et l'intégration des dispositions et architectures traditionnelles locales.

L'enveloppe des constructions nouvelles doit garantir, notamment par la densité et la nature des matériaux, ainsi que par les procédés utilisés pour leur mise en œuvre, un niveau d'affaiblissement acoustique compatible avec l'environnement du terrain.

Dans la mesure du possible, les constructions nouvelles destinées à l'habitation doivent comporter au moins une façade non exposée au bruit.

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des constructions

2.3.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB

Une part de 30% minimum de la superficie totale de l'unité foncière doit être traitée en espace de pleine terre.

En plus du coefficient de pleine terre, une part de 15% minimum de la superficie totale de l'unité foncière doit être traitée en coefficient de biotope (CBS).

Le mode de calcul du CBS est détaillé dans le lexique situé dans les dispositions générales du présent règlement.

2.3.2. Espaces libres et plantations

a. Généralités

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations appropriées à leur usage (haies, arbustes, arbres fruitiers...). Les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

Les essences aux racines non rampantes mais pivotantes et de hauteur limitée à 5 m seront exigées de façon à ce que les plantations ne nuisent pas aux réseaux et voiries.

Les peupliers sont interdits.

Dans les zones de gypse, les plantations d'arbres de hautes tiges seront interdites.

La liste des végétaux recommandés et proscrits est présente en annexe du présent règlement.

Dans toute opération de construction d'au moins 6 logements, les espaces paysagers communs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération (hors espace de stationnement).

Les espaces paysagers doivent constituer un élément structurant de la composition urbaine de l'ensemble, et :

- Soit être groupés d'un seul tenant, et dans la mesure du possible être visibles des voies existantes ou à créer afin de constituer un lieu convivial participant à la qualité de vie des résidents et des passants,
- Soit composer une trame verte qui participe à la végétalisation des abords des voies avec une largeur minimale d'1,5m, ou qui constitue un maillage incluant ou non une liaison piétonnière douce traversant l'opération pour se raccorder sur les voies publiques ou privées existantes ou à créer ouvertes à la circulation publique,
- Soit utiliser les deux aménagements précédents en complément l'un de l'autre.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les constructions et installations susceptibles de présenter une nuisance visuelle pour le voisinage doivent être entourées de rideaux d'arbres.

b. Éléments du patrimoine naturel protégés (Art. L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme)

◣ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB

Les prescriptions relatives aux éléments du patrimoine naturel sont décrites dans l'annexe spécifique relative aux éléments protégés (pièce 5bis).

2.3.3. Clôtures

a. Généralités

◣ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB

Par leurs aspects, leurs proportions, le choix des matériaux et la couleur, les clôtures doivent s'harmoniser avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures situées à proximité immédiate.

La réfection d'une clôture, à l'identique, d'une hauteur supérieure est autorisée.

A l'alignement comme en limites séparatives, les murs, mur-bahut et grillages aux mailles resserrées ou torsadées doivent prévoir des découpes à proximité du sol pour permettre la circulation de la petite faune et l'écoulement des eaux.

L'ensemble des dispositions du présent article 2.3.3 ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

b. Hauteur et type de clôture autorisées

◣ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB

SUR RUE ET EN LIMITES SÉPARATIVES

La hauteur maximale autorisée est de 2m.

Les teintes des dispositifs autorisés ci-dessous doivent être choisies dans des tons neutres et naturels (bois, marron, vert) ou dans la palette du Cahier de recommandations architecturales et paysagères située en annexe du présent règlement.

Les murs et murs-bahuts constitués de matériaux destinés à être recouverts (parpaing, briques creuses…) doivent être obligatoirement enduits dans une couleur qui sera choisie dans la palette du Cahier de recommandations architecturales et paysagères située en annexe du présent règlement.

Les systèmes occultants de type haie végétale/végétation artificielle, filets brise-vue, bruyère et canisses sont interdits.

SUR RUE

Les clôtures peuvent être uniquement constituées par :

- Un mur plein maçonné,
- Un mur-bahut, surmonté d'un dispositif ajouré de type grille ou lisse horizontale. Ce dispositif peut être doublé d'une haie végétale d'essences variées,

- Un mur-bahut, surmonté d'une grille avec système occultant en métal,
- Deux lisses horizontales, doublées ou non, d'une haie végétale d'essences variées,
- Une haie végétale d'essences variées,
- Un barreaudage vertical simple et droit, à l'exception des ganivelles, doublé ou non, d'une haie végétale d'essences variées.

Les panneaux préfabriqués rigides et pleins, quelle que soit leur nature, sont interdits.

Les murs et murs-bahut en gabions (ou aspect similaire) sont interdits.

EN LIMITE SÉPARATIVE

Les clôtures peuvent être uniquement constituées par :

- Un mur-plein maçonné,
- Un mur-bahut, surmonté d'un dispositif ajouré de type grille, grillage ou lisse horizontale ou verticale. Ce dispositif peut être doublé d'une haie végétale d'essences variées,
- Un mur-bahut, surmonté d'une grille avec système occultant en métal ou tout autre système occultant horizontal ou vertical,
- Deux lisses horizontales, doublées ou non, d'une haie végétale d'essences variées,
- Un grillage, souple ou rigide, doublé ou non, d'un dispositif occultant dont la couleur sera dans des tons neutres et naturels (bois, marron, vert). Ce dispositif peut être doublé d'une haie végétale d'essences variées,
- Une haie végétale d'essences variées,
- Un mur constitué de gabions,
- Un barreaudage vertical simple et droit, doublé ou non, d'une haie végétale d'essences variées,
- Des panneaux préfabriqués rigides et pleins.

2.3.4. Eaux pluviales et de ruissellement

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB

La gestion des eaux pluviales doit se faire obligatoirement à l'échelle de l'unité foncière.

L'infiltration ou la récupération (en cuve, en citerne ou par des puisards suffisamment dimensionnés) doit être prévue pour assurer l'évacuation des eaux pluviales recueillies.

Dans les opérations d'ensemble, la gestion des eaux pluviales doit être prévue à l'échelle de l'opération par des techniques telles que des noues, tranchées drainantes, dispositifs de stockage tampon, prairies inondables...

La récupération et la réutilisation des eaux pluviales sont soumises 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.

Dans tous les cas, les eaux pluviales ne doivent pas être dirigées vers le réseau de collecte des eaux usées.

Dans la mesure du possible, les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées autres que les toitures doivent être décantées et déshuilées.

2.4. Stationnement

2.4.1. Généralités

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré sur le terrain propre à l'opération, en dehors de la voie publique.

La taille minimale des places de stationnement, exigées ci-dessous, est de 2,5m de large et de 5m de long.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Les manœuvres et le stationnement de camion, de véhicules utilitaires et de divers véhicules assurant des livraisons doivent s'effectuer en dehors des voies publiques afin de ne pas gêner les autres usagers de la voirie. Ainsi, pour les établissements recevant ou générant des livraisons, des emplacements doivent être réservés sur le terrain (aire de déchargement) pour assurer le stationnement et toutes les opérations de chargement, de déchargement, de manutention et de transit.

Les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes à mobilité réduite.

Les opérations, quelle que soit leur destination, créant plus de 6 places de stationnement en surface doivent créer une aire de stationnement végétalisée (définition et critères précisés au lexique situé dans les dispositions générales du présent règlement).

2.4.2. Normes de stationnement applicables

◣ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB

VÉHICULES MOTORISÉS

HABITATION	**Réhabilitation, extension et changement de destination à vocation d'habitation** Sauf impossibilité technique justifiée, il est exigé pour les réhabilitations et extensions créant de nouveaux logements ainsi que pour les changements de destination à vocation d'habitation, 2 places de stationnement par logement. Toutefois, pour les logements de moins de 35m² de surface de plancher, il pourra être admis la réalisation d'une seule place par logement. **Constructions nouvelles** Pour toute nouvelle construction, il est exigé 2 places de stationnement par logement. Toutefois, pour les logements de moins de 35m² de surface de plancher, il pourra être admis la réalisation d'une seule place par logement. En cas d'opération d'ensemble de constructions de plus de 3 logements, des places visiteurs à hauteur de 30% supplémentaire par rapport au nombre total de places résidents doivent être réalisées. Les places commandées ne sont autorisées qu'à condition : - Que chaque logement dispose d'au minimum une place accessible, - Que chaque place commandée et celle qui la commande soit liée au même logement, - Si ces deux conditions ne sont pas respectées, la place commandée ne comptera que pour une demis (0,5) place. Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble et sous réserve que toutes les dispositions soient prises pour assurer la mise en place effective d'une telle dérogation, il pourra être admis une réduction (dans la limite de 5%) du nombre de places exigées, si le projet propose la mise en place d'un dispositif de véhicules propres partagés.
HÉBERGEMENT HÔTELIER ET TOURISTIQUE **RESTAURATION**	Il est exigé : - 1 place par chambre, - 1 place par 15m² de salle de restaurant.
BUREAU **ACTIVITÉ DE SERVICE**	Il est exigé 1 place par tranche de 55m² de surface de plancher.
COMMERCE **ARTISANAT** **INDUSTRIE**	La surface dédiée au stationnement doit correspondre aux besoins générés par l'activité et par la fréquentation (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs et des fournisseurs). Cette surface de stationnement ne peut dépasser la surface de plancher de la construction (m² de surface de plancher).
AUTRES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISÉES	Les surfaces dédiées au stationnement doivent correspondre aux besoins générés par l'activité et par la fréquentation (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs et des fournisseurs).

VÉLOS

Bâtiments comportant plus de 2 logements	L'espace de stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, comporter un système de fermeture sécurisé et comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il doit être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. L'espace de stationnement doit posséder une superficie équivalente à : - 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, - 1,5 m² par logement dans les autres cas, - avec une superficie minimale de 3 m².
Bureaux	L'espace de stationnement doit posséder une superficie équivalente à, minimum, 1,5% de la surface de plancher.
Activités ou commerces de plus de 500m² de surface de plancher	Il est exigé un nombre de places de stationnement vélo équivalent, au minimum, à 10% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment. Tous les bâtiments doivent également prévoir des places de stationnement vélo pour les visiteurs.
Industrie Équipement d'intérêt collectif ou service public	Pour les bâtiments avec un parc de stationnement dédié aux salariés, il est exigé un nombre de places de stationnement vélo équivalent, au minimum, à 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment. Pour les autres bâtiments, il est exigé un nombre de places de stationnement vélo équivalent, au minimum, à 10% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment. Tous les bâtiments doivent également prévoir des places de stationnement vélo pour les visiteurs.
Autre activité tertiaire	Pour les bâtiments avec un parc de stationnement dédié aux salariés, il est exigé un nombre de places de stationnement vélo équivalent, au minimum, à 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.
Équipement scolaire	En moyenne, il doit être prévu 1 place pour huit à douze élèves et notamment : - École primaire : 1 place pour huit à douze élèves, - Collège et lycée : 1 place pour trois à cinq élèves, - Université et autre : 1 place pour trois à cinq étudiants.
Autres destinations et sous-destinations autorisées	Un minimum de places pour le stationnement des vélos, en cohérence avec l'activité et la fréquentation, doit être prévu.

ARTICLE 3
ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

◣ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction autorisée, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Dans le cas d'une division parcellaire, les chemins d'accès créés ou étendus ne pourront être d'une largeur inférieure à 4m.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique et ne doit engendrer aucune suppression de place de stationnement publique.

Les groupes de garages individuels doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Toutefois, les voies en impasse sans aire de manœuvre sont autorisées pour la desserte de places de stationnement regroupées ou la desserte d'un groupe de constructions ne comportant pas plus de 4 logements.

La longueur cumulée des voies en impasse et accès particuliers ne peut excéder 50 m. Cette limitation ne s'impose pas si la qualité des aménagements prévus le justifie et si la voie présente la largeur suffisante pour la circulation de deux véhicules.

Les voies doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine, doit être raccordée au réseau public de distribution par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.

3.2.2. Assainissement

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB

Toutes installations doivent être réalisées conformément aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement de la commune

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, génère des eaux ou matières usées doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou les cours d'eau.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité a laquelle appartiennent les ouvrages empruntes par ces eaux usées.

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

3.2.3. Déchets

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction ou au sein même de la construction, sauf avis contraire des services compétents.

Dans le cadre d'un projet de restauration d'un bâtiment existant, le local poubelles sera exigé sauf dans le cas exceptionnel où sa réalisation compromet la préservation de l'identité architecturale du bâtiment restauré.

Toute opération doit être dotée d'un dispositif de gestion des déchets adapté aux besoins de ses utilisateurs. En particulier, tout bâtiment d'habitation de plus de 3 logements doit disposer d'un local poubelles suffisamment dimensionné pour recevoir l'ensemble des conteneurs nécessaires, bien ventilé et facilement nettoyable.

Pour toutes les opérations ou constructions desservies par une voie en impasse ne comportant pas en son extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des engins d'enlèvement des ordures ménagères, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte doit être aménagé en entrée de la dite voie publique ou privée. Ces abris seront couverts et fermés.

3.2.4 Électricité, éclairage et télécommunication

◣ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB

Les branchements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques, et de télédiffusion doivent être enterrés.

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

Pour les constructions nouvelles, tous les raccordements aux différents réseaux devront être enterrés dans une même tranchée, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée, à condition d'être en conformité avec la réglementation en vigueur, notamment de respecter les distances préconisées entre les gaines.

3.2.5. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

◣ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UB

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

ARTICLE 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

1.1. Destinations et sous-destinations

Interdiction et limitation de certains usages, affectation du sol, constructions et activités

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UC et de ses secteurs

Les destinations et sous-destinations, autorisées, interdites ou autorisées sous condition sont déclinées dans le tableau suivant :

DESTINATIONS	Sous-destinations	
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	Exploitation agricole	✕
	Exploitation forestière	✕
HABITATION	Logement	✓
	Hébergement	✓
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	✓[1]
	Restauration	✕
	Commerce de gros	✕
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓[1]
	Hébergement hôtelier et touristique	✕
	Cinéma	✕
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓[1]
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓
	Salles d'art et de spectacles	✓[1]
	Équipements sportifs	✓[1]
	Autres équipements recevant du public	✓[1]
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	✕
	Entrepôt	✕
	Bureau	✓
	Centre de congrès et d'exposition	✕

- ✓[1] | **A condition :**
  - Qu'elles n'entraînent aucun besoins supplémentaires en matière de desserte et de voirie,
  - Qu'elles soient compatibles par leur taille ou leur organisation avec la structure architecturale et urbaine du quartier ou de la zone.
  - Que les nuisances (bruits, odeurs) et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent,
  - Qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité, à la sécurité et à la santé publique,
  - Qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes, aux biens ou à l'environnement.

- Sont, en outre, interdits :
  - La création ou l' agrandissement de terrains de camping, de parc résidentiel de loisirs ou de village de vacances classé en hébergement léger, d'aire de stationnement et d'accueil de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
  - Le stationnement permanent des caravanes,
  - Les carrières, gravières et sablières,
  - Les décharges.

- Les dépôts à l'air libre, quelle que soit leur nature, ainsi que les dépôts d'hydrocarbures liés au chauffage ne sont autorisés qu'à condition :
  - D'être liés aux constructions et installations autorisées dans la zone,
  - Qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement,
  - Qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public
  - Et qu'ils soient masqués par des panneaux (type panneaux de bois) ou une haie végétale.

- Les affouillements et les exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils soient liés :
  - Aux travaux des constructions autorisées dans la zone,
  - Aux travaux liés à la voirie et aux réseaux divers (enfouissement),
  - A l'aménagement paysager des espaces non construits,
  - Ou à l'amélioration de la gestion des eaux pluviales.

1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

1.2.1. Mixité fonctionnelle

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UC et de ses secteurs

Non réglementé

1.2.2. Mixité sociale

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UC et de ses secteurs à l'exception du secteur UC1

Pour toutes les opérations de construction, de réhabilitation et de changement de destination entraînant la réalisation d'au moins 10 logements, il est exigé la réalisation d'un pourcentage de logements à vocation sociale compris entre 25% minimum et 40% maximum.

Dispositions particulières applicables dans le seul secteur UC1

Pour toutes les opérations de construction, de réhabilitation et de changement de destination entraînant la réalisation d'au moins 10 logements, il est exigé la réalisation d'un pourcentage de logements à vocation sociale de 25% minimum.

ARTICLE 2

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Dispositions applicables dans l'ensemble de la zone UC et de ses secteurs

Les règles édictées dans les paragraphes de la présente section (2.1) :

- Ne s'appliquent pas aux aménagements, ouvrages, constructions et installations liés à la voirie et aux réseaux divers lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public (quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur).
- S'appliquent, après division foncière et en cas de lotissement, à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière.
- Pourront être adaptées pour autoriser ou imposer une implantation différente dans les cas suivants :
  - Pour l'aménagement, la surélévation et/ou l'extension des constructions existantes dont l'implantation ne serait pas conforme aux règles et sans diminution des retraits préexistants,
  - Dans le cas d'un projet d'aménagement d'ensemble dont l'intégration architecturale et urbaine aura été particulièrement étudié et dont le caractère est compatible avec le tissu urbain dans lequel il s'insère,
  - Pour assurer une cohérence architecturale avec l'existant ou pour des considérations énergétiques.

2.1.1. Implantation des constructions

a. Par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UC et de ses secteurs

Le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, les constructions doivent être implantées en respectant un recul de 6m minimum.

b. Par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UC et de ses secteurs à l'exception du secteur UC2

Les constructions doivent être édifiées en observant un recul qui ne peut être inférieur à la hauteur du point le plus élevé de la construction avec un minimum de 8 m.

Ce recul peut être réduit à la moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de 4m pour les parties de murs ne comportant pas de baies (à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90m au-dessus du plancher).

Dispositions particulières applicables dans le seul secteur UC2

Les constructions doivent être édifiées en observant un recul de 4 m minimum.

c. Les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UC et de ses secteurs

La distance entre deux bâtiments ne doit pas être inférieure à la hauteur du point le plus élevé avec un minimum de 4 m.

Cette distance peut être réduite à la hauteur du bâtiment le moins élevé avec le même minimum, lorsque celui-ci ne comporte pas de baies sur les façades faisant face à l'autre bâtiment.

Cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur du bâtiment le moins élevé avec un minimum de 2,50 m pour les parties de construction en vis à vis ne comportant pas de baies à l'exclusion des baies dont l'appui est situé a plus de 1,90 m au-dessus du plancher.

Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas aux annexes à l'habitation telles que les garages, abris de jardin, serre de jardin...

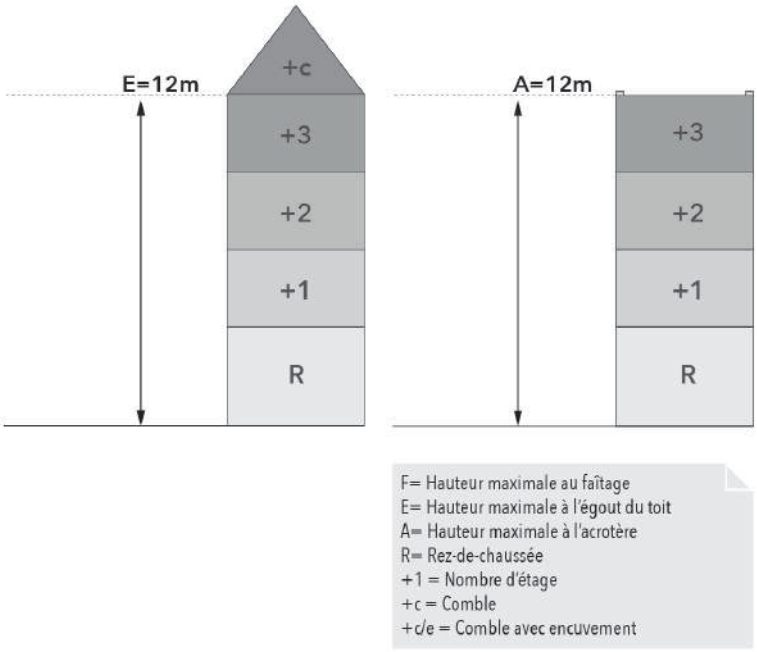
2.1.2. Hauteur des constructions

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UC et de ses secteurs à l'exception du secteur UC1

Le mode de calcul de la hauteur est détaillé dans le lexique situé dans les dispositions générales du présent règlement.

Les hauteurs maximales et gabarits des constructions à respecter sont définies sur le schéma ci-dessous.

Cependant, dans le cas d'un projet dont l'intégration paysagère et urbaine et la cohérence avec le bâti existant auront été particulièrement étudiées, un dépassement modéré et ponctuel de la hauteur pourra être autorisé pour tenir compte de la pente du terrain au sein d'une même unité foncière.



Les extensions dont la hauteur ne respecterait pas la présente règle pourront être autorisée dans la continuité de l'existant et sans augmentation de la hauteur préexistante.

Dispositions particulières applicables dans le seul secteur UC1

La hauteur maximale autorisée est la hauteur du bâtiment le plus haut présent dans la zone à la date d'approbation du présent règlement.

2.1.3. Emprise au sol

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UC et de ses secteurs

Non réglementé

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

En complément des règles édictées ci-dessous, il est recommandé de se reporter au cahier des recommandations architecturales du Parc Naturel Régional Oise-Pays de France situé en annexe du présent règlement.

2.2.1. Caractéristiques architecturales et paysagères

a. Généralités

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UC et de ses secteurs

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

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

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

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

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

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

Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes ci-dessous peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, pour prendre en compte notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent les contraintes fonctionnelles et techniques propres à ces équipements, leur rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de leur identité par une architecture signifiante.

b. Toitures

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UC et de ses secteurs

L'inclinaison des toitures des constructions prévoyant des pentes doit être comprise entre 30° et 50°.

Des adaptations peuvent être tolérées pour permettre une harmonisation avec les pentes des toits des constructions mitoyennes.

Les toitures terrasses et toitures végétalisées sont autorisées à condition qu'elles s'inscrivent dans un projet architectural particulièrement travaillé et cohérent qui assure leur insertion dans l'environnement bâti existant.

Les toits des annexes à la construction principale peuvent être à pente unique ou avec des pentes inférieures à 30°.

Les couvertures des toitures, s'il y en a, devront avoir l'aspect et la teinte de l'ardoise ou de la tuile (tuile mécanique ou petite tuile).

L'utilisation du zinc ou tout autre matériau équivalent pré-laqué pourra également être autorisé à condition que cela s'inscrive dans un projet architectural particulièrement travaillé et cohérent qui assure l'insertion de ces matériaux, en particulier au niveau des couleurs, dans l'environnement bâti existant.

L'emploi des tôles en acier galvanisé ou laissées brut, de bardeaux bitumineux est interdit.

Les combles à la Mansart sont interdits.

Les toitures des vérandas pourront être réalisées en verre ou tout autre matériau d'aspect transparent ou translucide.

c. Parements extérieurs

◣ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UC et de ses secteurs

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les parties restant apparentes de soubassements des constructions seront traitées en matériaux pérennes comme la construction.

Les motifs fantaisistes formant relief sont interdits.

La teinte des menuiseries et des portails doit être de couleur neutre (exemple : gris, anthracite, bleu gris, vert foncé, vert gris, mastic, rouge foncé, blanc...). Elle doit être choisie de préférence dans le nuancier situé en annexe du règlement (Fiche « couleurs » du cahier de recommandations architecturales et paysagères du PNR).

La teinte des façades maçonnées doit se rapprocher des couleurs de la maçonnerie locale. Elle doit être choisie de préférence dans le nuancier situé en annexe du règlement (Fiche « couleurs » du cahier de recommandations architecturales et paysagères du PNR). Les couleurs froides (bleue, verte) et le blanc pur sont interdits

d. Dispositions diverses

◣ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UC et de ses secteurs

Pour les nouvelles constructions, les coffrets de branchement et les boites aux lettres doivent être obligatoirement encastrés dans une paroi maçonnée de la clôture ou de la construction si elle est implantée à l'alignement.

e. Éléments du patrimoine bâti protégés (Art. L151-19 du Code de l'Urbanisme)

◣ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UC et de ses secteurs

Les prescriptions relatives aux éléments du patrimoine bâti sont décrites dans l'annexe spécifique relative aux éléments protégés (pièce 5bis).

2.2.2. Performances énergétiques et environnementales

a. Généralités

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UC et de ses secteurs

L'approche bioclimatique des projets, selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation, doit être privilégiée. La conception des constructions doit reposer sur la démarche graduelle suivante :

- Principe de sobriété énergétique : concevoir une enveloppe ayant des besoins très réduits;
- Principe d'efficacité : choisir des équipements à faible consommation d'énergie pour tous les usages : chauffage, eau chaude sanitaire, éclairages intérieurs et extérieurs, auxiliaires de génie climatique ;
- Recours à des énergies renouvelables tant pour les besoins propres du bâtiment que pour couvrir les besoins résiduels.

Les aménagements et dispositifs favorisant la récupération et la rétention des eaux pluviales, au sol par la pleine terre, hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses, façades ou murs, doivent être privilégiés.

La réutilisation des eaux pluviales pour les usages avec lesquels elle est compatible est recommandée, dans le respect de la réglementation.

b. Réhabilitation, modification ou surélévation des constructions existantes

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UC et de ses secteurs

Pour les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions :

- Ils doivent de préférence être intégrés dans la toiture, en respectant sa teinte, son inclinaison et sans surépaisseur. Néanmoins, une intégration avec surépaisseur pourra être admise s'ils sont présents sur un pan complet de la toiture et s'ils respectent l'inclinaison et la teinte de la toiture.
- Ils sont à installer du côté opposé à la rue.
- Ces dispositifs peuvent être interdit dans le périmètre du monument historique.

L'isolation par l'extérieur est autorisée, pour les constructions en parpaing enduit, en saillie des façades des constructions existantes. La saillie est limitée à 0,20 mètre sur l'alignement de la voie publique ou la limite qui en tient lieu dans une voie privée. Cette saillie peut toutefois être augmentée pour des motifs liés à la nature de la façade à isoler, à la solution technique environnementale mise en œuvre ou à la nécessité de reconstituer les reliefs existants.

Pour conserver la qualité du bâti traditionnel et de ses façades en maçonnerie et modénature (pierres de taille, moellons, enduits, briques…), l'isolation thermique par l'intérieur des bâtiments sera privilégiée par rapport à l'isolation thermique par l'extérieur.

Les dispositifs constructifs existants assurant une ventilation naturelle des locaux (courettes, baies ouvrant sur les cours et courettes, conduits et souches de cheminées, caves, celliers...) doivent être conservés ou adaptés. En cas d'impossibilité technique ou de contraintes liées à la préservation du patrimoine architectural ou à l'insertion dans le cadre bâti environnant, des dispositifs produisant des effets équivalents doivent être mis en œuvre et, dans la mesure du possible, non visibles des espaces publics.

Les interventions sur les façades doivent être l'occasion d'améliorer l'isolation thermique des baies par l'installation de dispositifs d'occultation (contrevents, persiennes, jalousies, survitrage...) ou par le remplacement des dispositifs existants s'ils sont peu performants (par exemple par des menuiseries bois présentant les caractéristiques requises).

Tout projet doit privilégier le recours à des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés.

Les matériaux d'isolation thermique et acoustique, doivent garantir la salubrité et la pérennité des constructions. Ils doivent être compatibles avec la nature et les caractéristiques des matériaux préexistants.

c. Constructions nouvelles

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UC et de ses secteurs

Les constructions nouvelles doivent être étudiées dans la perspective d'un bilan d'émission de CO2 aussi faible que possible en utilisant des matériaux à faible empreinte environnementale, en maîtrisant les consommations énergétiques et en privilégiant l'utilisation d'énergies renouvelables (solaire, géothermique, ou tout dispositif de récupération d'énergie, pompes à chaleur...) selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation du projet. Les dispositifs utilisés devront être compatibles avec les dispositions traditionnelles locales requises en espaces protégés. Tous les éléments techniques devront être non visibles des espaces publics et/ou intégrés dans des dispositifs qualitatifs : conduit de cheminée maçonné, grille de ventilation métalliques, coffret bois à lames ajourées...

Les constructions nouvelles doivent assurer le confort d'été et le confort d'hiver des occupants, notamment par leur orientation, leur volumétrie, leur configuration, les percements, les matériaux, l'isolation thermique, la végétalisation des toitures et des terrasses et les dispositifs d'occultation des baies.

Les constructions devront rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau suivant : bâtiment passif ou bâtiments à énergie positive.

Les modes constructifs et les dispositifs techniques (éclairage, chauffage, ventilation, circulation verticale...) doivent être choisis en privilégiant la sobriété énergétique, y compris en termes d'énergie grise.

Pour les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions :

- Ils doivent être intégrés dans la toiture, en respectant sa teinte, son inclinaison et sans surépaisseur.
- Ils sont à installer du côté opposé à la rue.
- Ces dispositifs peuvent être interdit dans le périmètre du monument historique.

La double orientation des logements doit être privilégiée lorsque la configuration du terrain le permet.

Tout projet doit recourir à des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés, dont l'utilisation doit être privilégiée.

Les matériaux utilisés, notamment les matériaux d'isolation thermique et acoustique, doivent garantir la salubrité, la pérennité des constructions et l'intégration des dispositions et architectures traditionnelles locales.

L'enveloppe des constructions nouvelles doit garantir, notamment par la densité et la nature des matériaux, ainsi que par les procédés utilisés pour leur mise en œuvre, un niveau d'affaiblissement acoustique compatible avec l'environnement du terrain.

Dans la mesure du possible, les constructions nouvelles destinées à l'habitation doivent comporter au moins une façade non exposée au bruit.

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des constructions

2.3.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UC et de ses secteurs à l'exception du secteur UC1

Une part de 20% minimum de la superficie totale de l'unité foncière doit être traitée en espace de pleine terre.

En plus du coefficient de pleine terre, une part de 30% minimum de la superficie totale de l'unité foncière doit être traitée en coefficient de biotope (CBS).

Le mode de calcul du CBS est détaillé dans le lexique situé dans les dispositions générales du présent règlement.

Dispositions particulières applicables dans le seul secteur UC1

Une part de 30% minimum de la superficie totale de l'unité foncière doit être traitée en espace de pleine terre.

En plus du coefficient de pleine terre, une part de 20% minimum de la superficie totale de l'unité foncière doit être traitée en coefficient de biotope (CBS).

Le mode de calcul du CBS est détaillé dans le lexique situé dans les dispositions générales du présent règlement.

2.3.2. Espaces libres et plantations

a. Généralités

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UC et de ses secteurs

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations appropriées à leur usage (haies, arbustes, arbres fruitiers...). Les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

Les essences aux racines non rampantes mais pivotantes et de hauteur limitée à 5 m seront exigées de façon à ce que les plantations ne nuisent pas aux réseaux et voiries.

Les peupliers sont interdits.

Dans les zones de gypse, les plantations d'arbres de hautes tiges seront interdites.

La liste des végétaux recommandés et proscrits est présente en annexe du présent règlement.

Dans toute opération de construction d'au moins 6 logements, les espaces paysagers communs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération (hors espace de stationnement).

Les espaces paysagers doivent constituer un élément structurant de la composition urbaine de l'ensemble, et :

- Soit être groupés d'un seul tenant, et dans la mesure du possible être visibles des voies existantes ou à créer afin de constituer un lieu convivial participant à la qualité de vie des résidents et des passants,

- Soit composer une trame verte qui participe à la végétalisation des abords des voies avec une largeur minimale d'1,5m, ou qui constitue un maillage incluant ou non une liaison piétonnière douce traversant l'opération pour se raccorder sur les voies publiques ou privées existantes ou à créer ouvertes à la circulation publique,
- Soit utiliser les deux aménagements précédents en complément l'un de l'autre.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les constructions et installations susceptibles de présenter une nuisance visuelle pour le voisinage doivent être entourées de rideaux d'arbres.

b. Éléments du patrimoine naturel protégés (Art. L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme)

◣ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UC et de ses secteurs

Les prescriptions relatives aux éléments du patrimoine naturel sont décrites dans l'annexe spécifique relative aux éléments protégés (pièce 5bis).

2.3.3. Clôtures

a. Généralités

◣ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UC et de ses secteurs

Par leurs aspects, leurs proportions, le choix des matériaux et la couleur, les clôtures doivent s'harmoniser avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures situées à proximité immédiate.

La réfection d'une clôture, à l'identique, d'une hauteur supérieure est autorisée.

A l'alignement comme en limites séparatives, les murs, mur-bahut et grillages aux mailles resserrées ou torsadées doivent prévoir des découpes à proximité du sol pour permettre la circulation de la petite faune et l'écoulement des eaux.

L'ensemble des dispositions du présent article 2.3.3 ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

b. Hauteur et type de clôture autorisées

◣ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UC et de ses secteurs

SUR RUE ET EN LIMITES SÉPARATIVES

La hauteur maximale autorisée est de 2m.

Les teintes des dispositifs autorisés ci-dessous doivent être choisies dans des tons neutres et naturels (bois, marron, vert) ou dans la palette du Cahier de recommandations architecturales et paysagères située en annexe du présent règlement.

Les murs et murs-bahuts constitués de matériaux destinés à être recouverts (parpaing, briques creuses…) doivent être obligatoirement enduits dans une couleur qui sera choisie dans la palette du Cahier de recommandations architecturales et paysagères située en annexe du présent règlement.

Les systèmes occultants de type haie végétale/végétation artificielle, filets brise-vue, bruyère et canisses sont interdits.

SUR RUE

Les clôtures peuvent être uniquement constituées par :

- Un mur plein maçonné,
- Un mur-bahut, surmonté d'un dispositif ajouré de type grille ou lisse horizontale. Ce dispositif peut être doublé d'une haie végétale d'essences variées,
- Un mur-bahut, surmonté d'une grille avec système occultant en métal,
- Deux lisses horizontales, doublées ou non, d'une haie végétale d'essences variées,
- Une haie végétale d'essences variées,
- Un barreaudage vertical simple et droit, à l'exception des ganivelles, doublé ou non, d'une haie végétale d'essences variées.

Les panneaux préfabriqués rigides et pleins, quelle que soit leur nature, sont interdits.

Les murs et murs-bahut en gabions (ou aspect similaire) sont interdits.

EN LIMITE SÉPARATIVE

Les clôtures peuvent être uniquement constituées par :

- Un mur-plein maçonné,
- Un mur-bahut, surmonté d'un dispositif ajouré de type grille, grillage ou lisse horizontale ou verticale. Ce dispositif peut être doublé d'une haie végétale d'essences variées,
- Un mur-bahut, surmonté d'une grille avec système occultant en métal ou tout autre système occultant horizontal ou vertical,
- Deux lisses horizontales, doublées ou non, d'une haie végétale d'essences variées,
- Un grillage, souple ou rigide, doublé ou non, d'un dispositif occultant dont la couleur sera dans des tons neutres et naturels (bois, marron, vert). Ce dispositif peut être doublé d'une haie végétale d'essences variées,
- Une haie végétale d'essences variées,
- Un mur constitué de gabions,
- Un barreaudage vertical simple et droit, doublé ou non, d'une haie végétale d'essences variées,
- Des panneaux préfabriqués rigides et pleins.

2.3.4. Eaux pluviales et de ruissellement

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UC et de ses secteurs

La gestion des eaux pluviales doit se faire obligatoirement à l'échelle de l'unité foncière.

L'infiltration ou la récupération (en cuve, en citerne ou par des puisards suffisamment dimensionnés) doit être prévue pour assurer l'évacuation des eaux pluviales recueillies.

Dans les opérations d'ensemble, la gestion des eaux pluviales doit être prévue à l'échelle de l'opération par des techniques telles que des noues, tranchées drainantes, dispositifs de stockage tampon, prairies inondables...

La récupération et la réutilisation des eaux pluviales sont soumises 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.

Dans tous les cas, les eaux pluviales ne doivent pas être dirigées vers le réseau de collecte des eaux usées.

Dans la mesure du possible, les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées autres que les toitures doivent être décantées et déshuilées.

2.4. Stationnement

2.4.1. Généralités

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UC et de ses secteurs

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré sur le terrain propre à l'opération, en dehors de la voie publique.

La taille minimale des places de stationnement, exigées ci-dessous, est de 2,5m de large et de 5m de long.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Les manœuvres et le stationnement de camion, de véhicules utilitaires et de divers véhicules assurant des livraisons doivent s'effectuer en dehors des voies publiques afin de ne pas gêner les autres usagers de la voirie. Ainsi, pour les établissements recevant ou générant des livraisons, des emplacements doivent être réservés sur le terrain (aire de déchargement) pour assurer le stationnement et toutes les opérations de chargement, de déchargement, de manutention et de transit.

Les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes à mobilité réduite.

Les opérations, quelle que soit leur destination, créant plus de 6 places de stationnement en surface doivent créer une aire de stationnement végétalisée (définition et critères précisés au lexique situé dans les dispositions générales du présent règlement).

2.4.2. Normes de stationnement applicables

◣ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UC et de ses secteurs

VÉHICULES MOTORISÉS

HABITATION	**Réhabilitation, extension et changement de destination à vocation d'habitation** Sauf impossibilité technique justifiée, il est exigé pour les réhabilitations et extensions créant de nouveaux logements ainsi que pour les changements de destination à vocation d'habitation, 2 places de stationnement par logement. Toutefois, pour les logements de moins de 35m² de surface de plancher, il pourra être admis la réalisation d'une seule place par logement. **Constructions nouvelles** Pour toute nouvelle construction, il est exigé 2 places de stationnement par logement. Toutefois, pour les logements de moins de 35m² de surface de plancher, il pourra être admis la réalisation d'une seule place par logement. En cas d'opération d'ensemble de constructions de plus de 3 logements, des places visiteurs à hauteur de 30% supplémentaire par rapport au nombre total de places résidents doivent être réalisées. Les places commandées ne sont autorisées qu'à condition : - Que chaque logement dispose d'au minimum une place accessible, - Que chaque place commandée et celle qui la commande soit liée au même logement, - Si ces deux conditions ne sont pas respectées, la place commandée ne comptera que pour une demis (0,5) place. Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble et sous réserve que toutes les dispositions soient prises pour assurer la mise en place effective d'une telle dérogation, il pourra être admis une réduction (dans la limite de 5%) du nombre de places exigées, si le projet propose la mise en place d'un dispositif de véhicules propres partagés.
HÉBERGEMENT HÔTELIER ET TOURISTIQUE **RESTAURATION**	Il est exigé : - 1 place par chambre, - 1 place par 15m² de salle de restaurant.
BUREAU **ACTIVITÉ DE SERVICE**	Il est exigé 1 place par tranche de 55m² de surface de plancher.
COMMERCE **ARTISANAT** **INDUSTRIE**	La surface dédiée au stationnement doit correspondre aux besoins générés par l'activité et par la fréquentation (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs et des fournisseurs). Cette surface de stationnement ne peut dépasser la surface de plancher de la construction (m² de surface de plancher).
AUTRES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISÉES	Les surfaces dédiées au stationnement doivent correspondre aux besoins générés par l'activité et par la fréquentation (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs et des fournisseurs).

VÉLOS

Bâtiments comportant plus de 2 logements	L'espace de stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, comporter un système de fermeture sécurisé et comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il doit être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. L'espace de stationnement doit posséder une superficie équivalente à : - 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, - 1,5 m² par logement dans les autres cas, - avec une superficie minimale de 3 m².
Bureaux	L'espace de stationnement doit posséder une superficie équivalente à, minimum, 1,5% de la surface de plancher.
Activités ou commerces de plus de 500m² de surface de plancher	Il est exigé un nombre de places de stationnement vélo équivalent, au minimum, à 10% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment. Tous les bâtiments doivent également prévoir des places de stationnement vélo pour les visiteurs.
Industrie Équipement d'intérêt collectif ou service public	Pour les bâtiments avec un parc de stationnement dédié aux salariés, il est exigé un nombre de places de stationnement vélo équivalent, au minimum, à 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment. Pour les autres bâtiments, il est exigé un nombre de places de stationnement vélo équivalent, au minimum, à 10% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment. Tous les bâtiments doivent également prévoir des places de stationnement vélo pour les visiteurs.
Autre activité tertiaire	Pour les bâtiments avec un parc de stationnement dédié aux salariés, il est exigé un nombre de places de stationnement vélo équivalent, au minimum, à 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.
Équipement scolaire	En moyenne, il doit être prévu 1 place pour huit à douze élèves et notamment : - École primaire : 1 place pour huit à douze élèves, - Collège et lycée : 1 place pour trois à cinq élèves, - Université et autre : 1 place pour trois à cinq étudiants.
Autres destinations et sous-destinations autorisées	Un minimum de places pour le stationnement des vélos, en cohérence avec l'activité et la fréquentation, doit être prévu.

ARTICLE 3
ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UC et de ses secteurs

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction autorisée, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Dans le cas d'une division parcellaire, les chemins d'accès créés ou étendus ne pourront être d'une largeur inférieure à 4m.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique et ne doit engendrer aucune suppression de place de stationnement publique.

Les groupes de garages individuels doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Toutefois, les voies en impasse sans aire de manœuvre sont autorisées pour la desserte de places de stationnement regroupées ou la desserte d'un groupe de constructions ne comportant pas plus de 4 logements.

La longueur cumulée des voies en impasse et accès particuliers ne peut excéder 50 m. Cette limitation ne s'impose pas si la qualité des aménagements prévus le justifie et si la voie présente la largeur suffisante pour la circulation de deux véhicules.

Les voies doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UC et de ses secteurs

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine, doit être raccordée au réseau public de distribution par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.

3.2.2. Assainissement

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UC et de ses secteurs

Toutes installations doivent être réalisées conformément aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement de la commune

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, génère des eaux ou matières usées doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou les cours d'eau.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité a laquelle appartiennent les ouvrages empruntes par ces eaux usées.

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

3.2.3. Déchets

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UC et de ses secteurs

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction ou au sein même de la construction, sauf avis contraire des services compétents.

Dans le cadre d'un projet de restauration d'un bâtiment existant, le local poubelles sera exigé sauf dans le cas exceptionnel où sa réalisation compromet la préservation de l'identité architecturale du bâtiment restauré.

Toute opération doit être dotée d'un dispositif de gestion des déchets adapté aux besoins de ses utilisateurs. En particulier, tout bâtiment d'habitation de plus de 3 logements doit disposer d'un local poubelles suffisamment dimensionné pour recevoir l'ensemble des conteneurs nécessaires, bien ventilé et facilement nettoyable.

Pour toutes les opérations ou constructions desservies par une voie en impasse ne comportant pas en son extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des engins d'enlèvement des ordures ménagères, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte doit être aménagé en entrée de la dite voie publique ou privée. Ces abris seront couverts et fermés.

3.2.4 Électricité, éclairage et télécommunication

◣ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UC et de ses secteurs

Les branchements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques, et de télédiffusion doivent être enterrés.

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

Pour les constructions nouvelles, tous les raccordements aux différents réseaux devront être enterrés dans une même tranchée, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée, à condition d'être en conformité avec la réglementation en vigueur, notamment de respecter les distances préconisées entre les gaines.

3.2.5. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

◣ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UC et de ses secteurs

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

ARTICLE 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

1.1. Destinations et sous-destinations

Interdiction et limitation de certains usages, affectation du sol, constructions et activités

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UF et de ses secteurs

Les destinations et sous-destinations, autorisées, interdites ou autorisées sous condition sont déclinées dans le tableau suivant :

DESTINATIONS	Sous-destinations	
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	Exploitation agricole	×
	Exploitation forestière	×
HABITATION	Logement	✓[2]
	Hébergement	×
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	×
	Restauration	×
	Commerce de gros	×
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	×
	Hébergement hôtelier et touristique	×
	Cinéma	×
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓[1]
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓
	Salles d'art et de spectacles	✓[1]
	Équipements sportifs	✓[1]
	Autres équipements recevant du public	✓[1]
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	×
	Entrepôt	×
	Bureau	×
	Centre de congrès et d'exposition	×

- ✓[1] | **A condition :**
  - Qu'elles n'entraînent aucun besoins supplémentaires en matière de desserte et de voirie,
  - Qu'elles soient compatibles par leur taille ou leur organisation avec la structure architecturale et urbaine du quartier ou de la zone.
  - Que les nuisances (bruits, odeurs) et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent,
  - Qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité, à la sécurité et à la santé publique,
  - Qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes, aux biens ou à l'environnement.
- ✓[2] | **A condition :**
  - Qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements autorisés dans la zone
  - Qu'elles soient intégrées au volume d'activité duquel elles dépendent.

- Sont, en outre, interdits :
  - La création ou l' agrandissement de terrains de camping, de parc résidentiel de loisirs ou de village de vacances classé en hébergement léger, d'aire de stationnement et d'accueil de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
  - Le stationnement permanent des caravanes,
  - Les carrières, gravières et sablières,
  - Les décharges.

- Les dépôts à l'air libre, quelle que soit leur nature, ainsi que les dépôts d'hydrocarbures liés au chauffage ne sont autorisés qu'à condition :
  - D'être liés aux constructions et installations autorisées dans la zone,
  - Qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement,
  - Qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public
  - Et qu'ils soient masqués par des panneaux (type panneaux de bois) ou une haie végétale.

- Les affouillements et les exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils soient liés :
  - Aux travaux des constructions autorisées dans la zone,
  - Aux travaux liés à la voirie et aux réseaux divers (enfouissement),
  - A l'aménagement paysager des espaces non construits,
  - Ou à l'amélioration de la gestion des eaux pluviales.

1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

◣ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UF et de ses secteurs

Non réglementé

ARTICLE 2

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. Implantation des constructions

a. Par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UF et de ses secteurs

Non réglementé

Dispositions particulières applicables dans le seul secteur UF1

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait de 60 m comptés depuis l'axe de l'autoroute A1.

Dispositions particulières applicables dans le long de l'autoroute A1

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait de 100 m comptés depuis l'axe de la voie (marge de recul inscrite au plan de zonage).

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux réseaux d'intérêt public ;
- Aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier.
- Elles ne s'appliquent pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes

b. Par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UF et de ses secteurs

Non réglementé

c. Les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UF et de ses secteurs

Non réglementé

2.1.2. Hauteur des constructions

◣ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UF et de ses secteurs

Non réglementé

2.1.3. Emprise au sol

◣ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UF et de ses secteurs

Non réglementé

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

En complément des règles édictées ci-dessous, il est recommandé de se reporter au cahier des recommandations architecturales du Parc Naturel Régional Oise-Pays de France situé en annexe du présent règlement.

2.2.1. Caractéristiques architecturales et paysagères

a. Généralités

◣ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UF et de ses secteurs

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

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

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

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

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

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

Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes ci-dessous peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, pour prendre en compte notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent les contraintes fonctionnelles et techniques propres à ces équipements, leur rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de leur identité par une architecture signifiante.

b. Éléments du patrimoine bâti protégés (Art. L151-19 du Code de l'Urbanisme)

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UF et de ses secteurs

Les prescriptions relatives aux éléments du patrimoine bâti sont décrites dans l'annexe spécifique relative aux éléments protégés (pièce 5bis).

2.2.2. Performances énergétiques et environnementales

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UF et de ses secteurs

L'approche bioclimatique des projets, selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation, doit être privilégiée. La conception des constructions doit reposer sur la démarche graduelle suivante :

- Principe de sobriété énergétique : concevoir une enveloppe ayant des besoins très réduits;
- Principe d'efficacité : choisir des équipements à faible consommation d'énergie pour tous les usages : chauffage, eau chaude sanitaire, éclairages intérieurs et extérieurs, auxiliaires de génie climatique ;
- Recours à des énergies renouvelables tant pour les besoins propres du bâtiment que pour couvrir les besoins résiduels.

Les aménagements et dispositifs favorisant la récupération et la rétention des eaux pluviales, au sol par la pleine terre, hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses, façades ou murs, doivent être privilégiés.

La réutilisation des eaux pluviales pour les usages avec lesquels elle est compatible est recommandée, dans le respect de la réglementation.

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des constructions

2.3.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UF et de ses secteurs

Non réglementé

2.3.2. Espaces libres et plantations

a. Généralités

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UF et de ses secteurs

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations appropriées à leur usage (haies, arbustes, arbres fruitiers...). Les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

Les essences aux racines non rampantes mais pivotantes et de hauteur limitée à 5 m seront exigées de façon à ce que les plantations ne nuisent pas aux réseaux et voiries.

Les peupliers sont interdits.

Dans les zones de gypse, les plantations d'arbres de hautes tiges seront interdites.

La liste des végétaux recommandés et proscrits est présente en annexe du présent règlement.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les constructions et installations susceptibles de présenter une nuisance visuelle pour le voisinage doivent être entourées de rideaux d'arbres.

b. Éléments du patrimoine naturel protégés (Art. L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme)

◣ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UF et de ses secteurs

Les prescriptions relatives aux éléments du patrimoine naturel sont décrites dans l'annexe spécifique relative aux éléments protégés (pièce 5bis).

2.3.3. Clôtures

◣ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UF et de ses secteurs

Par leurs aspects, leurs proportions, le choix des matériaux et la couleur, les clôtures doivent s'harmoniser avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures situées à proximité immédiate.

La réfection d'une clôture, à l'identique, d'une hauteur supérieure est autorisée.

A l'alignement comme en limites séparatives, les murs, mur-bahut et grillages aux mailles resserrées ou torsadées doivent prévoir des découpes à proximité du sol pour permettre la circulation de la petite faune et l'écoulement des eaux.

2.3.4. Eaux pluviales et de ruissellement

◣ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UF et de ses secteurs

La gestion des eaux pluviales doit se faire obligatoirement à l'échelle de l'unité foncière.

L'infiltration ou la récupération (en cuve, en citerne ou par des puisards suffisamment dimensionnés) doit être prévue pour assurer l'évacuation des eaux pluviales recueillies.

Dans les opérations d'ensemble, la gestion des eaux pluviales doit être prévue à l'échelle de l'opération par des techniques telles que des noues, tranchées drainantes, dispositifs de stockage tampon, prairies inondables...

La récupération et la réutilisation des eaux pluviales sont soumises 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.

Dans tous les cas, les eaux pluviales ne doivent pas être dirigées vers le réseau de collecte des eaux usées.

Dans la mesure du possible, les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées autres que les toitures doivent être décantées et déshuilées.

Dans les zones présentant des **risques de mouvement de terrain liés au gypse ou aux carrières abandonnées**, identifiés au plan de zonage d'assainissement pluvial du Schéma Directeur d'Assainissement ou sur le plan des servitudes d'utilité publique :

- 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.
- 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.

2.4. Stationnement

2.4.1. Généralités

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UF et de ses secteurs

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré sur le terrain propre à l'opération, en dehors de la voie publique.

La taille minimale des places de stationnement, exigées ci-dessous, est de 2,5m de large et de 5m de long.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Les manœuvres et le stationnement de camion, de véhicules utilitaires et de divers véhicules assurant des livraisons doivent s'effectuer en dehors des voies publiques afin de ne pas gêner les autres usagers de la voirie. Ainsi, pour les établissements recevant ou générant des livraisons, des emplacements doivent être réservés sur le terrain (aire de déchargement) pour assurer le stationnement et toutes les opérations de chargement, de déchargement, de manutention et de transit.

Les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes à mobilité réduite.

Les opérations, quelle que soit leur destination, créant plus de 6 places de stationnement en surface doivent créer une aire de stationnement végétalisée (définition et critères précisés au lexique situé dans les dispositions générales du présent règlement).

2.4.2. Normes de stationnement applicables

◣ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UF et de ses secteurs

VÉHICULES MOTORISÉS

Les surfaces dédiées au stationnement doivent correspondre aux besoins générés par l'activité et par la fréquentation (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs et des fournisseurs).

VÉLOS

Industrie Équipement d'intérêt collectif ou service public	Pour les bâtiments avec un parc de stationnement dédié aux salariés, il est exigé un nombre de places de stationnement vélo équivalent, au minimum, à 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment. Pour les autres bâtiments, il est exigé un nombre de places de stationnement vélo équivalent, au minimum, à 10% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment. Tous les bâtiments doivent également prévoir des places de stationnement vélo pour les visiteurs.
Équipement scolaire	En moyenne, il doit être prévu 1 place pour huit à douze élèves et notamment : - École primaire : 1 place pour huit à douze élèves, - Collège et lycée : 1 place pour trois à cinq élèves, - Université et autre : 1 place pour trois à cinq étudiants.
Autres destinations et sous-destinations autorisées	Un minimum de places pour le stationnement des vélos, en cohérence avec l'activité et la fréquentation, doit être prévu.

ARTICLE 3
ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UF et de ses secteurs

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction autorisée, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Dans le cas d'une division parcellaire, les chemins d'accès créés ou étendus ne pourront être d'une largeur inférieure à 4m.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique et ne doit engendrer aucune suppression de place de stationnement publique.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La longueur cumulée des voies en impasse et accès particuliers ne peut excéder 50 m. Cette limitation ne s'impose pas si la qualité des aménagements prévus le justifie et si la voie présente la largeur suffisante pour la circulation de deux véhicules.

Les voies doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UF et de ses secteurs

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine, doit être raccordée au réseau public de distribution par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.

3.2.2. Assainissement

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UF et de ses secteurs

Toutes installations doivent être réalisées conformément aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement de la commune

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, génère des eaux ou matières usées doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou les cours d'eau.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité a laquelle appartiennent les ouvrages empruntes par ces eaux usées.

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

Dans les zones présentant des **risques de mouvement de terrain liés au gypse ou aux carrières abandonnées**, identifiés au plan de zonage d'assainissement pluvial du Schéma Directeur d'Assainissement ou sur le plan des servitudes d'utilité publique :

- 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.
- 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.

3.2.3. Déchets

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UF et de ses secteurs

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction ou au sein même de la construction, sauf avis contraire des services compétents.

Dans le cadre d'un projet de restauration d'un bâtiment existant, le local poubelles sera exigé sauf dans le cas exceptionnel où sa réalisation compromet la préservation de l'identité architecturale du bâtiment restauré.

Toute opération doit être dotée d'un dispositif de gestion des déchets adapté aux besoins de ses utilisateurs. En particulier, tout bâtiment d'habitation de plus de 3 logements doit disposer d'un local poubelles suffisamment dimensionné pour recevoir l'ensemble des conteneurs nécessaires, bien ventilé et facilement nettoyable.

3.2.4 Électricité, éclairage et télécommunication

◣ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UF

Les branchements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques, et de télédiffusion doivent être enterrés.

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

Pour les constructions nouvelles, tous les raccordements aux différents réseaux devront être enterrés dans une même tranchée, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée, à condition d'être en conformité avec la réglementation en vigueur, notamment de respecter les distances préconisées entre les gaines.

3.2.5. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

◣ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UF

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

ARTICLE 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

1.1. Destinations et sous-destinations

Interdiction et limitation de certains usages, affectation du sol, constructions et activités

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UX

Les destinations et sous-destinations, autorisées, interdites ou autorisées sous condition sont déclinées dans le tableau suivant :

DESTINATIONS	Sous-destinations	
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	Exploitation agricole	✕
	Exploitation forestière	✕
HABITATION	Logement	✓[2]
	Hébergement	✕
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	✓[1]
	Restauration	✓[1]
	Commerce de gros	✓[1]
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓[1]
	Hébergement hôtelier et touristique	✕
	Cinéma	✕
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✕
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓[1]
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✕
	Salles d'art et de spectacles	✕
	Équipements sportifs	✕
	Autres équipements recevant du public	✕
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	✓[1]
	Entrepôt	✓[1]
	Bureau	✓[1]
	Centre de congrès et d'exposition	✕

- ✓[1] | **A condition :**
  - Qu'elles n'entraînent aucun besoins supplémentaires en matière de desserte et de voirie,
  - Qu'elles soient compatibles par leur taille ou leur organisation avec la structure architecturale et urbaine du quartier ou de la zone.
  - Que les nuisances (bruits, odeurs) et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent,
  - Qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité, à la sécurité et à la santé publique,
  - Qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes, aux biens ou à l'environnement.
- ✓[2] | **A condition :**
  - Qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements autorisés dans la zone,
  - Qu'elles soient intégrées au volume d'activité duquel elles dépendent.

- Sont, en outre, interdits :
  - La création ou l' agrandissement de terrains de camping, de parc résidentiel de loisirs ou de village de vacances classé en hébergement léger, d'aire de stationnement et d'accueil de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
  - Le stationnement permanent des caravanes,
  - Les carrières, gravières et sablières,
  - Les décharges.

- Les dépôts à l'air libre, quelle que soit leur nature, ainsi que les dépôts d'hydrocarbures liés au chauffage ne sont autorisés qu'à condition :
  - D'être liés aux constructions et installations autorisées dans la zone,
  - Qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement,
  - Qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public
  - Et qu'ils soient masqués par des panneaux (type panneaux de bois) ou une haie végétale.

- Les affouillements et les exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils soient liés :
  - Aux travaux des constructions autorisées dans la zone,
  - Aux travaux liés à la voirie et aux réseaux divers (enfouissement),
  - A l'aménagement paysager des espaces non construits,
  - Ou à l'amélioration de la gestion des eaux pluviales.

1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

1.2.1. Mixité fonctionnelle

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UX

Non réglementé

1.2.2. Mixité sociale

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UX

Non réglementé

ARTICLE 2

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Dispositions applicables dans l'ensemble de la zone UX

Les règles édictées dans les paragraphes de la présente section (2.1) :

- Ne s'appliquent pas aux aménagements, ouvrages, constructions et installations liés à la voirie et aux réseaux divers lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public (quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur).
- S'appliquent, après division foncière et en cas de lotissement, à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière.
- Pourront être adaptées pour autoriser ou imposer une implantation différente dans les cas suivants :
  - Pour l'aménagement, la surélévation et/ou l'extension des constructions existantes dont l'implantation ne serait pas conforme aux règles et sans diminution des retraits préexistants,
  - Dans le cas d'un projet d'aménagement d'ensemble dont l'intégration architecturale et urbaine aura été particulièrement étudié et dont le caractère est compatible avec le tissu urbain dans lequel il s'insère,
  - Pour assurer une cohérence architecturale avec l'existant ou pour des considérations énergétiques.

2.1.1. Implantation des constructions

a. Par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UX

Le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, les constructions doivent être implantées en respectant un recul de 5m minimum.

Dispositions particulières applicables dans le long de l'autoroute A1

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait de 100 m comptés depuis l'axe de la voie (marge de recul inscrite au plan de zonage).

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux réseaux d'intérêt public ;
- Aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier.
- Elles ne s'appliquent pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes

b. Par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UX

Les constructions doivent être édifiées en observant un recul qui ne peut être inférieur à la hauteur du point le plus élevé de la construction avec un minimum de 10 m.

Les établissements classés doivent être édifiées à une distance minimum de 20 m des limites séparatives et à 200 m au moins des zones réservées à l'habitation.

Les constructions peuvent s'adosser à un bâtiment existant sur le terrain voisin, à condition :

- Qu'il ne s'agisse pas d'un bâtiment situé dans une zone d'habitation ;
- Que des mesures de protection propres à éviter la propagation des incendies aient été reconnues satisfaisantes par le service compétent ;
- De s'harmoniser avec celui- ci (forme, volume et notamment hauteur, percements...).

c. Les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UX

Non réglementé

2.1.2. Hauteur des constructions

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UX

Le mode de calcul de la hauteur est détaillé dans le lexique situé dans les dispositions générales du présent règlement.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 11 mètres au faîtage ou 8 mètres à l'acrotère dans le cas des toitures-terrasses.

Les extensions dont la hauteur ne respecterait pas la présente règle pourront être autorisée dans la continuité de l'existant et sans augmentation de la hauteur préexistante.

2.1.3. Emprise au sol

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UX

Non réglementé

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

En complément des règles édictées ci-dessous, il est recommandé de se reporter au cahier des recommandations architecturales du Parc Naturel Régional Oise-Pays de France situé en annexe du présent règlement.

2.2.1. Caractéristiques architecturales et paysagères

a. Généralités

◣ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UX

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

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

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

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

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

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

Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes ci-dessous peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, pour prendre en compte notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent les contraintes fonctionnelles et techniques propres à ces équipements, leur rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de leur identité par une architecture signifiante.

b. Toitures

◣ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UX

L'emploi des tôles en acier galvanisé ou laissées brut, de bardeaux bitumineux est interdit.

c. Parements extérieurs

◣ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UX

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les parties restant apparentes de soubassements des constructions seront traitées en matériaux pérennes comme la construction.

Les motifs fantaisistes formant relief sont interdits.

La teinte des menuiseries et des portails doit être de couleur neutre (exemple : gris, anthracite, bleu gris, vert foncé, vert gris, mastic, rouge foncé, blanc...). Elle doit être choisie de préférence dans le nuancier situé en annexe du règlement (Fiche « couleurs » du cahier de recommandations architecturales et paysagères du PNR).

La teinte des façades maçonnées doit se rapprocher des couleurs de la maçonnerie locale. Elle doit être choisie de préférence dans le nuancier situé en annexe du règlement (Fiche « couleurs » du cahier de recommandations architecturales et paysagères du PNR). Les couleurs froides (bleue, verte) et le blanc pur sont interdits

d. Dispositions diverses

◣ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UX

Pour les nouvelles constructions, les coffrets de branchement et les boites aux lettres doivent être obligatoirement encastrés dans une paroi maçonnée de la clôture ou de la construction si elle est implantée à l'alignement.

e. Éléments du patrimoine bâti protégés (Art. L151-19 du Code de l'Urbanisme)

◣ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UX

Les prescriptions relatives aux éléments du patrimoine bâti sont décrites dans l'annexe spécifique relative aux éléments protégés (pièce 5bis).

2.2.2. Performances énergétiques et environnementales

a. Généralités

◣ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UX

L'approche bioclimatique des projets, selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation, doit être privilégiée. La conception des constructions doit reposer sur la démarche graduelle suivante :

- Principe de sobriété énergétique : concevoir une enveloppe ayant des besoins très réduits;
- Principe d'efficacité : choisir des équipements à faible consommation d'énergie pour tous les usages : chauffage, eau chaude sanitaire, éclairages intérieurs et extérieurs, auxiliaires de génie climatique ;
- Recours à des énergies renouvelables tant pour les besoins propres du bâtiment que pour couvrir les besoins résiduels.

Les aménagements et dispositifs favorisant la récupération et la rétention des eaux pluviales, au sol par la pleine terre, hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses, façades ou murs, doivent être privilégiés.

La réutilisation des eaux pluviales pour les usages avec lesquels elle est compatible est recommandée, dans le respect de la réglementation.

b. Réhabilitation, modification ou surélévation des constructions existantes

◣ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UX

Pour les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions :

- Ils doivent de préférence être intégrés dans la toiture, en respectant sa teinte, son inclinaison et sans surépaisseur. Néanmoins, une intégration avec surépaisseur pourra être

admise s'ils sont présents sur un pan complet de la toiture et s'ils respectent l'inclinaison et la teinte de la toiture.

- Ils sont à installer du côté opposé à la rue.
- Ces dispositifs peuvent être interdit dans le périmètre du monument historique.

L'isolation par l'extérieur est autorisée, pour les constructions en parpaing enduit, en saillie des façades des constructions existantes. La saillie est limitée à 0,20 mètre sur l'alignement de la voie publique ou la limite qui en tient lieu dans une voie privée. Cette saillie peut toutefois être augmentée pour des motifs liés à la nature de la façade à isoler, à la solution technique environnementale mise en œuvre ou à la nécessité de reconstituer les reliefs existants.

Pour conserver la qualité du bâti traditionnel et de ses façades en maçonnerie et modénature (pierres de taille, moellons, enduits, briques…), l'isolation thermique par l'intérieur des bâtiments sera privilégiée par rapport à l'isolation thermique par l'extérieur.

Les dispositifs constructifs existants assurant une ventilation naturelle des locaux (courettes, baies ouvrant sur les cours et courettes, conduits et souches de cheminées, caves, celliers...) doivent être conservés ou adaptés. En cas d'impossibilité technique ou de contraintes liées à la préservation du patrimoine architectural ou à l'insertion dans le cadre bâti environnant, des dispositifs produisant des effets équivalents doivent être mis en œuvre et, dans la mesure du possible, non visibles des espaces publics.

Les interventions sur les façades doivent être l'occasion d'améliorer l'isolation thermique des baies par l'installation de dispositifs d'occultation (contrevents, persiennes, jalousies, survitrage...) ou par le remplacement des dispositifs existants s'ils sont peu performants (par exemple par des menuiseries bois présentant les caractéristiques requises).

Tout projet doit privilégier le recours à des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés.

Les matériaux d'isolation thermique et acoustique, doivent garantir la salubrité et la pérennité des constructions. Ils doivent être compatibles avec la nature et les caractéristiques des matériaux préexistants.

c. Constructions nouvelles

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UX

Les constructions nouvelles doivent être étudiées dans la perspective d'un bilan d'émission de CO2 aussi faible que possible en utilisant des matériaux à faible empreinte environnementale, en maîtrisant les consommations énergétiques et en privilégiant l'utilisation d'énergies renouvelables (solaire, géothermique, ou tout dispositif de récupération d'énergie, pompes à chaleur...) selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation du projet. Les dispositifs utilisés devront être compatibles avec les dispositions traditionnelles locales requises en espaces protégés. Tous les éléments techniques devront être non visibles des espaces publics et/ou intégrés dans des dispositifs qualitatifs : conduit de cheminée maçonné, grille de ventilation métalliques, coffret bois à lames ajourées...

Les constructions nouvelles doivent assurer le confort d'été et le confort d'hiver des occupants, notamment par leur orientation, leur volumétrie, leur configuration, les percements, les matériaux, l'isolation thermique, la végétalisation des toitures et des terrasses et les dispositifs d'occultation des baies.

Les constructions devront rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau suivant : bâtiment passif ou bâtiments à énergie positive.

Les modes constructifs et les dispositifs techniques (éclairage, chauffage, ventilation, circulation verticale...) doivent être choisis en privilégiant la sobriété énergétique, y compris en termes d'énergie grise.

Pour les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions :

- Ils doivent être intégrés dans la toiture, en respectant sa teinte, son inclinaison et sans surépaisseur.
- Ils sont à installer du côté opposé à la rue.
- Ces dispositifs peuvent être interdit dans le périmètre du monument historique.

La double orientation des logements doit être privilégiée lorsque la configuration du terrain le permet.

Tout projet doit recourir à des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés, dont l'utilisation doit être privilégiée.

Les matériaux utilisés, notamment les matériaux d'isolation thermique et acoustique, doivent garantir la salubrité, la pérennité des constructions et l'intégration des dispositions et architectures traditionnelles locales.

L'enveloppe des constructions nouvelles doit garantir, notamment par la densité et la nature des matériaux, ainsi que par les procédés utilisés pour leur mise en œuvre, un niveau d'affaiblissement acoustique compatible avec l'environnement du terrain.

Dans la mesure du possible, les constructions nouvelles destinées à l'habitation doivent comporter au moins une façade non exposée au bruit.

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des constructions

2.3.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

◣ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UX

Une part de 10% minimum de la superficie totale de l'unité foncière doit être traitée en espace de pleine terre.

En plus du coefficient de pleine terre, une part de 30% minimum de la superficie totale de l'unité foncière doit être traitée en coefficient de biotope (CBS).

Le mode de calcul du CBS est détaillé dans le lexique situé dans les dispositions générales du présent règlement.

2.3.2. Espaces libres et plantations

a. Généralités

◣ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UX

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations appropriées à leur usage (haies, arbustes, arbres fruitiers...). Les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

Les essences aux racines non rampantes mais pivotantes et de hauteur limitée à 5 m seront exigées de façon à ce que les plantations ne nuisent pas aux réseaux et voiries.

Les peupliers sont interdits.

Dans les zones de gypse, les plantations d'arbres de hautes tiges seront interdites.

Les marges de recul doivent être traités en espace vert paysager et végétalisé.

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1 000 m².

Lorsque la surface des parcs de stationnement excède 2000 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

La liste des végétaux recommandés et proscrits est présente en annexe du présent règlement.

Les espaces paysagers doivent constituer un élément structurant de la composition urbaine de l'ensemble, et :

- Soit être groupés d'un seul tenant, et dans la mesure du possible être visibles des voies existantes ou à créer afin de constituer un lieu convivial participant à la qualité de vie des résidents et des passants,
- Soit composer une trame verte qui participe à la végétalisation des abords des voies avec une largeur minimale d'1,5m, ou qui constitue un maillage incluant ou non une liaison piétonnière douce traversant l'opération pour se raccorder sur les voies publiques ou privées existantes ou à créer ouvertes à la circulation publique,
- Soit utiliser les deux aménagements précédents en complément l'un de l'autre.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

La plantation de haies doit être effectuée le long des limites séparatives tout en respectant la réglementation relative à la sécurité (nécessité d'accès des secours).

Les constructions et installations susceptibles de présenter une nuisance visuelle pour le voisinage doivent être entourées de rideaux d'arbres.

b. Éléments du patrimoine naturel protégés (Art. L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme)

◣ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UX

Les prescriptions relatives aux éléments du patrimoine naturel sont décrites dans l'annexe spécifique relative aux éléments protégés (pièce 5bis).

2.3.3. Clôtures

a. Généralités

◣ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UX

Par leurs aspects, leurs proportions, le choix des matériaux et la couleur, les clôtures doivent s'harmoniser avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures situées à proximité immédiate.

La réfection d'une clôture, à l'identique, d'une hauteur supérieure est autorisée.

A l'alignement comme en limites séparatives, les murs, mur-bahut et grillages aux mailles resserrées ou torsadées doivent prévoir des découpes à proximité du sol pour permettre la circulation de la petite faune et l'écoulement des eaux.

L'ensemble des dispositions du présent article 2.3.3 ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

b. Hauteur et type de clôture autorisées

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UX

SUR RUE ET EN LIMITES SÉPARATIVES

La hauteur maximale autorisée est de 2m.

Les teintes des dispositifs autorisés ci-dessous doivent être choisies dans des tons neutres et naturels (bois, marron, vert) ou dans la palette du Cahier de recommandations architecturales et paysagères située en annexe du présent règlement.

Les murs et murs-bahuts constitués de matériaux destinés à être recouverts (parpaing, briques creuses…) doivent être obligatoirement enduits dans une couleur qui sera choisie dans la palette du Cahier de recommandations architecturales et paysagères située en annexe du présent règlement.

Les systèmes occultants de type haie végétale/végétation artificielle, filets brise-vue, bruyère et canisses sont interdits.

2.3.4. Eaux pluviales et de ruissellement

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UX

La gestion des eaux pluviales doit se faire obligatoirement à l'échelle de l'unité foncière.

L'infiltration ou la récupération (en cuve, en citerne ou par des puisards suffisamment dimensionnés) doit être prévue pour assurer l'évacuation des eaux pluviales recueillies.

Dans les opérations d'ensemble, la gestion des eaux pluviales doit être prévue à l'échelle de l'opération par des techniques telles que des noues, tranchées drainantes, dispositifs de stockage tampon, prairies inondables...

La récupération et la réutilisation des eaux pluviales sont soumises 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.

Dans tous les cas, les eaux pluviales ne doivent pas être dirigées vers le réseau de collecte des eaux usées.

Dans la mesure du possible, les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées autres que les toitures doivent être décantées et déshuilées.

2.4. Stationnement

2.4.1. Généralités

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UX

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré sur le terrain propre à l'opération, en dehors de la voie publique.

La taille minimale des places de stationnement, exigées ci-dessous, est de 2,5m de large et de 5m de long.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Les manœuvres et le stationnement de camion, de véhicules utilitaires et de divers véhicules assurant des livraisons doivent s'effectuer en dehors des voies publiques afin de ne pas gêner les autres usagers de la voirie. Ainsi, pour les établissements recevant ou générant des livraisons, des emplacements doivent être réservés sur le terrain (aire de déchargement) pour assurer le stationnement et toutes les opérations de chargement, de déchargement, de manutention et de transit.

Les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes à mobilité réduite.

Les opérations, quelle que soit leur destination, créant plus de 6 places de stationnement en surface doivent créer une aire de stationnement végétalisée (définition et critères précisés au lexique situé dans les dispositions générales du présent règlement).

2.4.2. Normes de stationnement applicables

◣ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UX

VÉHICULES MOTORISÉS

Habitation	Pour toute nouvelle construction, il est exigé 2 places de stationnement par logement.
Bureau Activité de service	Il est exigé 1 place par tranche de 55m² de surface de plancher.
Commerce Artisanat Industrie	La surface dédiée au stationnement doit correspondre aux besoins générés par l'activité et par la fréquentation (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs et des fournisseurs). Cette surface de stationnement ne peut dépasser la surface de plancher de la construction (m² de surface de plancher).
Entrepôt	Il est exigé 2 places de stationnement par tranche de 100m² de surface de plancher.
Autres destinations et sous-destinations autorisées	Les surfaces dédiées au stationnement doivent correspondre aux besoins générés par l'activité et par la fréquentation (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs et des fournisseurs).

VÉLOS

Bâtiments comportant plus de 2 logements	L'espace de stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, comporter un système de fermeture sécurisé et comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il doit être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. L'espace de stationnement doit posséder une superficie équivalente à : - 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, - 1,5 m² par logement dans les autres cas, - avec une superficie minimale de 3 m².
Bureaux	L'espace de stationnement doit posséder une superficie équivalente à, minimum, 1,5% de la surface de plancher.
Activités ou commerces de plus de 500m² de surface de plancher	Il est exigé un nombre de places de stationnement vélo équivalent, au minimum, à 10% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment. Tous les bâtiments doivent également prévoir des places de stationnement vélo pour les visiteurs.
Industrie Équipement d'intérêt collectif ou service public	Pour les bâtiments avec un parc de stationnement dédié aux salariés, il est exigé un nombre de places de stationnement vélo équivalent, au minimum, à 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment. Pour les autres bâtiments, il est exigé un nombre de places de stationnement vélo équivalent, au minimum, à 10% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment. Tous les bâtiments doivent également prévoir des places de stationnement vélo pour les visiteurs.
Autre activité tertiaire	Pour les bâtiments avec un parc de stationnement dédié aux salariés, il est exigé un nombre de places de stationnement vélo équivalent, au minimum, à 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.
Autres destinations et sous-destinations autorisées	Un minimum de places pour le stationnement des vélos, en cohérence avec l'activité et la fréquentation, doit être prévu.

ARTICLE 3
ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UX

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction autorisée, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Dans le cas d'une division parcellaire, les chemins d'accès créés ou étendus ne pourront être d'une largeur inférieure à 4m.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique et ne doit engendrer aucune suppression de place de stationnement publique.

Les groupes de garages individuels doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les voies doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UX

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine, doit être raccordée au réseau public de distribution par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.

3.2.2. Assainissement

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UX

Toutes installations doivent être réalisées conformément aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement de la commune

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, génère des eaux ou matières usées doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou les cours d'eau.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité a laquelle appartiennent les ouvrages empruntes par ces eaux usées.

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

3.2.3. Déchets

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UX

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction ou au sein même de la construction, sauf avis contraire des services compétents.

Dans le cadre d'un projet de restauration d'un bâtiment existant, le local poubelles sera exigé sauf dans le cas exceptionnel où sa réalisation compromet la préservation de l'identité architecturale du bâtiment restauré.

Toute opération doit être dotée d'un dispositif de gestion des déchets adapté aux besoins de ses utilisateurs. En particulier, tout bâtiment d'habitation de plus de 3 logements doit disposer d'un local poubelles suffisamment dimensionné pour recevoir l'ensemble des conteneurs nécessaires, bien ventilé et facilement nettoyable.

Pour toutes les opérations ou constructions desservies par une voie en impasse ne comportant pas en son extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des engins d'enlèvement des ordures ménagères, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte doit être aménagé en entrée de la dite voie publique ou privée. Ces abris seront couverts et fermés.

3.2.4 Électricité, éclairage et télécommunication

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UX

Les branchements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques, et de télédiffusion doivent être enterrés.

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

Pour les constructions nouvelles, tous les raccordements aux différents réseaux devront être enterrés dans une même tranchée, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée, à condition d'être en conformité avec la réglementation en vigueur, notamment de respecter les distances préconisées entre les gaines.

3.2.5. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

◣ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone UX

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

4. Dispositions applicables aux zones à urbaniser

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

ARTICLE 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

1.1. Destinations et sous-destinations

Interdiction et limitation de certains usages, affectation du sol, constructions et activités

◣ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AU et de ses secteurs

Les destinations et sous-destinations, autorisées, interdites ou autorisées sous condition sont déclinées dans le tableau suivant :

DESTINATIONS	Sous-destinations	
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	Exploitation agricole	×
	Exploitation forestière	×
HABITATION	Logement	✓
	Hébergement	✓
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	×
	Restauration	×
	Commerce de gros	×
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	×
	Hébergement hôtelier et touristique	×
	Cinéma	×
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓[1]
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓
	Salles d'art et de spectacles	✓[1]
	Équipements sportifs	✓[1]
	Autres équipements recevant du public	✓[1]
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	×
	Entrepôt	×
	Bureau	×
	Centre de congrès et d'exposition	×

- ✓[1] | **A condition :**
  - Qu'elles n'entraînent aucun besoins supplémentaires en matière de desserte et de voirie,
  - Qu'elles soient compatibles par leur taille ou leur organisation avec la structure architecturale et urbaine du quartier ou de la zone.
  - Que les nuisances (bruits, odeurs) et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent,
  - Qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité, à la sécurité et à la santé publique,
  - Qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes, aux biens ou à l'environnement.

- Sont, en outre, interdits :
  - La création ou l' agrandissement de terrains de camping, de parc résidentiel de loisirs ou de village de vacances classé en hébergement léger, d'aire de stationnement et d'accueil de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
  - Le stationnement permanent des caravanes,
  - Les carrières, gravières et sablières,
  - Les décharges.

- Les dépôts à l'air libre, quelle que soit leur nature, ainsi que les dépôts d'hydrocarbures liés au chauffage ne sont autorisés qu'à condition :
  - D'être liés aux constructions et installations autorisées dans la zone,
  - Qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement,
  - Qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public
  - Et qu'ils soient masqués par des panneaux (type panneaux de bois) ou une haie végétale.

- Les affouillements et les exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils soient liés :
  - Aux travaux des constructions autorisées dans la zone,
  - Aux travaux liés à la voirie et aux réseaux divers (enfouissement),
  - A l'aménagement paysager des espaces non construits,
  - Ou à l'amélioration de la gestion des eaux pluviales.

Dispositions complémentaires applicables dans les secteurs soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (Secteurs repérés au plan de zonage)

Sont admises, les constructions et installations listées dans le tableau ci-avant et respectant les éventuelles conditions édictées, à condition qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation édictées sur le secteur et détaillées dans la pièce 3 du présent PLU.

Toute opération d'aménagement ou de construction ne peut être autorisée que dans la mesure où la capacité des dessertes en voiries et réseaux divers est suffisante pour desservir l'opération projetée.

1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

1.2.1. Mixité fonctionnelle

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AU et de ses secteurs

Non réglementé

1.2.2. Mixité sociale

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AU et de ses secteurs

Pour toutes les opérations de construction, de réhabilitation et de changement de destination entraînant la réalisation d'au moins 10 logements, il est exigé la réalisation d'un pourcentage de logements à vocation sociale compris entre 25% minimum et 40% maximum.

ARTICLE 2

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

◣ Dispositions applicables dans l'ensemble de la zone 1AU et de ses secteurs

Les règles édictées dans les paragraphes de la présente section (2.1) :

- Ne s'appliquent pas aux aménagements, ouvrages, constructions et installations liés à la voirie et aux réseaux divers lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public (quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur).
- S'appliquent, après division foncière et en cas de lotissement, à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière.
- Pourront être adaptées pour autoriser ou imposer une implantation différente dans les cas suivants :
  - Dans le cas d'un projet d'aménagement d'ensemble dont l'intégration architecturale et urbaine aura été particulièrement étudié et dont le caractère est compatible avec le tissu urbain dans lequel il s'insère,
  - Pour assurer une cohérence architecturale avec l'existant ou pour des considérations énergétiques.

2.1.1. Implantation des constructions

a. Par rapport aux voies et emprises publiques

◣ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AU et de ses secteurs à l'exception du secteur 1AU1

Le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, les constructions doivent être implantées :

- A l'alignement
- Ou en respectant un recul de 3m minimum.

◣ Dispositions particulières applicables dans le seul secteur 1AU1

Le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, les constructions doivent être implantées en respectant un recul de 5m minimum

b. Par rapport aux limites séparatives

◣ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AU et de ses secteurs à l'exception du secteur 1AU1

Non réglementé

Dispositions particulières applicables dans le seul secteur 1AU1

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou sur les deux limites latérales.

A défaut d'implantation en limite, le recul observé ne peut être inférieur à la moitié de la hauteur du point le plus élevé de la construction (H/2) avec un minimum de 4 m.

c. Les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AU et de ses secteurs

La distance entre deux bâtiments ne doit pas être inférieure à la hauteur du point le plus élevé avec un minimum de 5 m.

Cette distance peut être réduite à la hauteur du bâtiment le moins élevé avec le même minimum, lorsque celui-ci ne comporte pas de baies sur les façades faisant face à l'autre bâtiment.

Cette distance peut être réduite à la moitié de la hauteur du bâtiment le moins élevé avec un minimum de 2,50 m pour les parties de construction en vis à vis ne comportant pas de baies à l'exclusion des baies dont l'appui est situé a plus de 1,90 m au-dessus du plancher.

Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas aux annexes à l'habitation telles que les garages, abris de jardin, serre de jardin...

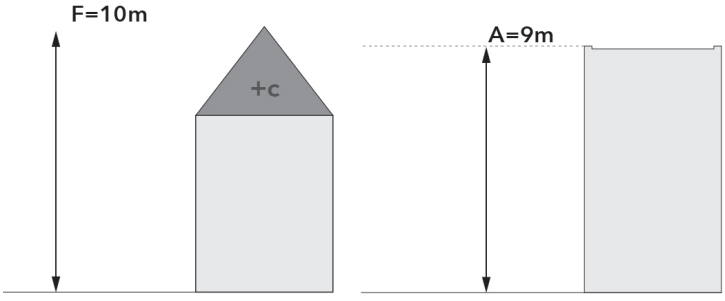
2.1.2. Hauteur des constructions

Le mode de calcul de la hauteur est détaillé dans le lexique situé dans les dispositions générales du présent règlement.

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AU et de ses secteurs à l'exception du secteur 1AU1

Les hauteurs maximales et gabarits des constructions à respecter sont définies sur le schéma ci-dessous.

Cependant, dans le cas d'un projet dont l'intégration paysagère et urbaine et la cohérence avec le bâti existant auront été particulièrement étudiées, un dépassement modéré et ponctuel de la hauteur pourra être autorisé pour tenir compte de la pente du terrain au sein d'une même unité foncière.

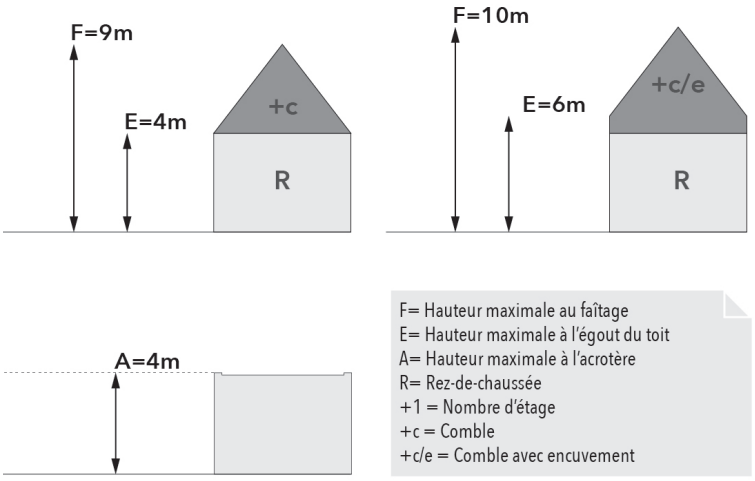


F= Hauteur maximale au faîtage
E= Hauteur maximale à l'égout du toit
A= Hauteur maximale à l'acrotère
R= Rez-de-chaussée
+1 = Nombre d'étage
+c = Comble
+c/e = Comble avec encuvement

Dispositions particulières applicables dans le seul secteur 1AU1

Les hauteurs maximales et gabarits des constructions à respecter sont définies sur le schéma ci-dessous.

Cependant, dans le cas d'un projet dont l'intégration paysagère et urbaine et la cohérence avec le bâti existant auront été particulièrement étudiées, un dépassement modéré et ponctuel de la hauteur pourra être autorisé pour tenir compte de la pente du terrain au sein d'une même unité foncière.



2.1.3. Emprise au sol

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AU et de ses secteurs

Non réglementé

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

En complément des règles édictées ci-dessous, il est recommandé de se reporter au cahier des recommandations architecturales du Parc Naturel Régional Oise-Pays de France situé en annexe du présent règlement.

2.2.1. Caractéristiques architecturales et paysagères

a. Généralités

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AU et de ses secteurs

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

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

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

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

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

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

Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes ci-dessous peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, pour prendre en compte notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent les contraintes fonctionnelles et techniques propres à ces équipements, leur rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de leur identité par une architecture signifiante.

b. Toitures

◣ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AU et de ses secteurs

L'inclinaison des toitures des constructions prévoyant des pentes doit être comprise entre 30° et 50°.

Des adaptations peuvent être tolérées pour permettre une harmonisation avec les pentes des toits des constructions mitoyennes.

Les toitures terrasses et toitures végétalisées sont autorisées à condition qu'elles s'inscrivent dans un projet architectural particulièrement travaillé et cohérent qui assure leur insertion dans l'environnement bâti existant.

Les toits des annexes à la construction principale peuvent être à pente unique ou avec des pentes inférieures à 30°.

Les couvertures des toitures, s'il y en a, devront avoir l'aspect et la teinte de l'ardoise ou de la tuile (tuile mécanique ou petite tuile).

L'utilisation du zinc ou tout autre matériau équivalent pré-laqué pourra également être autorisé à condition que cela s'inscrive dans un projet architectural particulièrement travaillé et cohérent qui assure l'insertion de ces matériaux, en particulier au niveau des couleurs, dans l'environnement bâti existant.

L'emploi des tôles en acier galvanisé ou laissées brut, de bardeaux bitumineux est interdit.

Les combles à la Mansart sont interdits.

Les toitures des vérandas pourront être réalisées en verre ou tout autre matériau d'aspect transparent ou translucide.

c. Parements extérieurs

◣ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AU et de ses secteurs

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les parties restant apparentes de soubassements des constructions seront traitées en matériaux pérennes comme la construction.

Les motifs fantaisistes formant relief sont interdits.

La teinte des menuiseries et des portails doit être de couleur neutre (exemple : gris, anthracite, bleu gris, vert foncé, vert gris, mastic, rouge foncé, blanc...). Elle doit être choisie de préférence dans le nuancier situé en annexe du règlement (Fiche « couleurs » du cahier de recommandations architecturales et paysagères du PNR).

La teinte des façades maçonnées doit se rapprocher des couleurs de la maçonnerie locale. Elle doit être choisie de préférence dans le nuancier situé en annexe du règlement (Fiche « couleurs » du cahier de recommandations architecturales et paysagères du PNR). Les couleurs froides (bleue, verte) et le blanc pur sont interdits

d. Dispositions diverses

◣ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AU et de ses secteurs

Pour les nouvelles constructions, les coffrets de branchement et les boites aux lettres doivent être obligatoirement encastrés dans une paroi maçonnée de la clôture ou de la construction si elle est implantée à l'alignement.

2.2.2. Performances énergétiques et environnementales

a. Généralités

◣ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AU et de ses secteurs

L'approche bioclimatique des projets, selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation, doit être privilégiée. La conception des constructions doit reposer sur la démarche graduelle suivante :

- Principe de sobriété énergétique : concevoir une enveloppe ayant des besoins très réduits;
- Principe d'efficacité : choisir des équipements à faible consommation d'énergie pour tous les usages : chauffage, eau chaude sanitaire, éclairages intérieurs et extérieurs, auxiliaires de génie climatique ;
- Recours à des énergies renouvelables tant pour les besoins propres du bâtiment que pour couvrir les besoins résiduels.

Les aménagements et dispositifs favorisant la récupération et la rétention des eaux pluviales, au sol par la pleine terre, hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses, façades ou murs, doivent être privilégiés.

La réutilisation des eaux pluviales pour les usages avec lesquels elle est compatible est recommandée, dans le respect de la réglementation.

b. Réhabilitation, modification ou surélévation des constructions existantes

◣ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AU et de ses secteurs

Pour les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions :

- Ils doivent de préférence être intégrés dans la toiture, en respectant sa teinte, son inclinaison et sans surépaisseur. Néanmoins, une intégration avec surépaisseur pourra être admise s'ils sont présents sur un pan complet de la toiture et s'ils respectent l'inclinaison et la teinte de la toiture.

- Ils sont à installer du côté opposé à la rue.
- Ces dispositifs peuvent être interdit dans le périmètre du monument historique.

L'isolation par l'extérieur est autorisée, pour les constructions en parpaing enduit, en saillie des façades des constructions existantes. La saillie est limitée à 0,20 mètre sur l'alignement de la voie publique ou la limite qui en tient lieu dans une voie privée. Cette saillie peut toutefois être augmentée pour des motifs liés à la nature de la façade à isoler, à la solution technique environnementale mise en œuvre ou à la nécessité de reconstituer les reliefs existants.

Pour conserver la qualité du bâti traditionnel et de ses façades en maçonnerie et modénature (pierres de taille, moellons, enduits, briques…), l'isolation thermique par l'intérieur des bâtiments sera privilégiée par rapport à l'isolation thermique par l'extérieur.

Les dispositifs constructifs existants assurant une ventilation naturelle des locaux (courettes, baies ouvrant sur les cours et courettes, conduits et souches de cheminées, caves, celliers...) doivent être conservés ou adaptés. En cas d'impossibilité technique ou de contraintes liées à la préservation du patrimoine architectural ou à l'insertion dans le cadre bâti environnant, des dispositifs produisant des effets équivalents doivent être mis en œuvre et, dans la mesure du possible, non visibles des espaces publics.

Les interventions sur les façades doivent être l'occasion d'améliorer l'isolation thermique des baies par l'installation de dispositifs d'occultation (contrevents, persiennes, jalousies, survitrage...) ou par le remplacement des dispositifs existants s'ils sont peu performants (par exemple par des menuiseries bois présentant les caractéristiques requises).

Tout projet doit privilégier le recours à des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés.

Les matériaux d'isolation thermique et acoustique, doivent garantir la salubrité et la pérennité des constructions. Ils doivent être compatibles avec la nature et les caractéristiques des matériaux préexistants.

c. Constructions nouvelles

◣ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AU et de ses secteurs

Les constructions nouvelles doivent être étudiées dans la perspective d'un bilan d'émission de CO2 aussi faible que possible en utilisant des matériaux à faible empreinte environnementale, en maîtrisant les consommations énergétiques et en privilégiant l'utilisation d'énergies renouvelables (solaire, géothermique, ou tout dispositif de récupération d'énergie, pompes à chaleur...) selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation du projet. Les dispositifs utilisés devront être compatibles avec les dispositions traditionnelles locales requises en espaces protégés. Tous les éléments techniques devront être non visibles des espaces publics et/ou intégrés dans des dispositifs qualitatifs : conduit de cheminée maçonné, grille de ventilation métalliques, coffret bois à lames ajourées...

Les constructions nouvelles doivent assurer le confort d'été et le confort d'hiver des occupants, notamment par leur orientation, leur volumétrie, leur configuration, les percements, les matériaux, l'isolation thermique, la végétalisation des toitures et des terrasses et les dispositifs d'occultation des baies.

Les constructions devront rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau suivant : bâtiment passif ou bâtiments à énergie positive.

Les modes constructifs et les dispositifs techniques (éclairage, chauffage, ventilation, circulation verticale...) doivent être choisis en privilégiant la sobriété énergétique, y compris en termes d'énergie grise.

Pour les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions :

- Ils doivent être intégrés dans la toiture, en respectant sa teinte, son inclinaison et sans surépaisseur.

- Ils sont à installer du côté opposé à la rue.
- Ces dispositifs peuvent être interdit dans le périmètre du monument historique.

La double orientation des logements doit être privilégiée lorsque la configuration du terrain le permet.

Tout projet doit recourir à des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés, dont l'utilisation doit être privilégiée.

Les matériaux utilisés, notamment les matériaux d'isolation thermique et acoustique, doivent garantir la salubrité, la pérennité des constructions et l'intégration des dispositions et architectures traditionnelles locales.

L'enveloppe des constructions nouvelles doit garantir, notamment par la densité et la nature des matériaux, ainsi que par les procédés utilisés pour leur mise en œuvre, un niveau d'affaiblissement acoustique compatible avec l'environnement du terrain.

Dans la mesure du possible, les constructions nouvelles destinées à l'habitation doivent comporter au moins une façade non exposée au bruit.

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des constructions

2.3.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

◣ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AU et de ses secteurs

Une part de 30% minimum de la superficie totale de l'unité foncière doit être traitée en espace de pleine terre.

En plus du coefficient de pleine terre, une part de 15% minimum de la superficie totale de l'unité foncière doit être traitée en coefficient de biotope (CBS).

Le mode de calcul du CBS est détaillé dans le lexique situé dans les dispositions générales du présent règlement.

2.3.2. Espaces libres et plantations

a. Généralités

◣ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AU et de ses secteurs

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations appropriées à leur usage (haies, arbustes, arbres fruitiers...). Les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

Les essences aux racines non rampantes mais pivotantes et de hauteur limitée à 5 m seront exigées de façon à ce que les plantations ne nuisent pas aux réseaux et voiries.

Les peupliers sont interdits.

Dans les zones de gypse, les plantations d'arbres de hautes tiges seront interdites.

La liste des végétaux recommandés et proscrits est présente en annexe du présent règlement.

Dans toute opération de construction d'au moins 6 logements, les espaces paysagers communs doivent couvrir au moins 15 % du terrain d'assiette de l'opération (hors espace de stationnement).

Les espaces paysagers doivent constituer un élément structurant de la composition urbaine de l'ensemble, et :

- Soit être groupés d'un seul tenant, et dans la mesure du possible être visibles des voies existantes ou à créer afin de constituer un lieu convivial participant à la qualité de vie des résidents et des passants,
- Soit composer une trame verte qui participe à la végétalisation des abords des voies avec une largeur minimale d'1,5m, ou qui constitue un maillage incluant ou non une liaison piétonnière douce traversant l'opération pour se raccorder sur les voies publiques ou privées existantes ou à créer ouvertes à la circulation publique,
- Soit utiliser les deux aménagements précédents en complément l'un de l'autre.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

Les constructions et installations susceptibles de présenter une nuisance visuelle pour le voisinage doivent être entourées de rideaux d'arbres.

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1 000 m².

Lorsque la surface des parcs de stationnement excède 2000 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

2.3.3. Clôtures

a. Généralités

◣ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AU et de ses secteurs

Par leurs aspects, leurs proportions, le choix des matériaux et la couleur, les clôtures doivent s'harmoniser avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures situées à proximité immédiate.

La réfection d'une clôture, à l'identique, d'une hauteur supérieure est autorisée.

A l'alignement comme en limites séparatives, les murs, mur-bahut et grillages aux mailles resserrées ou torsadées doivent prévoir des découpes à proximité du sol pour permettre la circulation de la petite faune et l'écoulement des eaux.

L'ensemble des dispositions du présent article 2.3.3 ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

b. Hauteur et type de clôture autorisées

◣ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AU et de ses secteurs

SUR RUE ET EN LIMITES SÉPARATIVES

La hauteur maximale autorisée est de 2m.

Les teintes des dispositifs autorisés ci-dessous doivent être choisies dans des tons neutres et naturels (bois, marron, vert) ou dans la palette du Cahier de recommandations architecturales et paysagères située en annexe du présent règlement.

Les murs et murs-bahuts constitués de matériaux destinés à être recouverts (parpaing, briques creuses…) doivent être obligatoirement enduits dans une couleur qui sera choisie dans la palette du Cahier de recommandations architecturales et paysagères située en annexe du présent règlement.

Les systèmes occultants de type haie végétale/végétation artificielle, filets brise-vue, bruyère et canisses sont interdits.

SUR RUE

Les clôtures peuvent être uniquement constituées par :

- Un mur plein maçonné,
- Un mur-bahut, surmonté d'un dispositif ajouré de type grille ou lisse horizontale. Ce dispositif peut être doublé d'une haie végétale d'essences variées,
- Un mur-bahut, surmonté d'une grille avec système occultant en métal,
- Deux lisses horizontales, doublées ou non, d'une haie végétale d'essences variées,
- Une haie végétale d'essences variées,
- Un barreaudage vertical simple et droit, à l'exception des ganivelles, doublé ou non, d'une haie végétale d'essences variées.

Les panneaux préfabriqués rigides et pleins, quelle que soit leur nature, sont interdits.

Les murs et murs-bahut en gabions (ou aspect similaire) sont interdits.

EN LIMITE SÉPARATIVE

Les clôtures peuvent être uniquement constituées par :

- Un mur-plein maçonné,
- Un mur-bahut, surmonté d'un dispositif ajouré de type grille, grillage ou lisse horizontale ou verticale. Ce dispositif peut être doublé d'une haie végétale d'essences variées,
- Un mur-bahut, surmonté d'une grille avec système occultant en métal ou tout autre système occultant horizontal ou vertical,
- Deux lisses horizontales, doublées ou non, d'une haie végétale d'essences variées,
- Un grillage, souple ou rigide, doublé ou non, d'un dispositif occultant dont la couleur sera dans des tons neutres et naturels (bois, marron, vert). Ce dispositif peut être doublé d'une haie végétale d'essences variées,
- Une haie végétale d'essences variées,
- Un mur constitué de gabions,
- Un barreaudage vertical simple et droit, doublé ou non, d'une haie végétale d'essences variées,
- Des panneaux préfabriqués rigides et pleins.

2.3.4. Eaux pluviales et de ruissellement

◣ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AU et de ses secteurs

La gestion des eaux pluviales doit se faire obligatoirement à l'échelle de l'unité foncière.

L'infiltration ou la récupération (en cuve, en citerne ou par des puisards suffisamment dimensionnés) doit être prévue pour assurer l'évacuation des eaux pluviales recueillies.

Dans les opérations d'ensemble, la gestion des eaux pluviales doit être prévue à l'échelle de l'opération par des techniques telles que des noues, tranchées drainantes, dispositifs de stockage tampon, prairies inondables...

La récupération et la réutilisation des eaux pluviales sont soumises 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.

Dans tous les cas, les eaux pluviales ne doivent pas être dirigées vers le réseau de collecte des eaux usées.

Dans la mesure du possible, les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées autres que les toitures doivent être décantées et déshuilées.

2.4. Stationnement

2.4.1. Généralités

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AU et de ses secteurs

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré sur le terrain propre à l'opération, en dehors de la voie publique.

La taille minimale des places de stationnement, exigées ci-dessous, est de 2,5m de large et de 5m de long.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Les manœuvres et le stationnement de camion, de véhicules utilitaires et de divers véhicules assurant des livraisons doivent s'effectuer en dehors des voies publiques afin de ne pas gêner les autres usagers de la voirie. Ainsi, pour les établissements recevant ou générant des livraisons, des emplacements doivent être réservés sur le terrain (aire de déchargement) pour assurer le stationnement et toutes les opérations de chargement, de déchargement, de manutention et de transit.

Les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes à mobilité réduite.

Les opérations, quelle que soit leur destination, créant plus de 6 places de stationnement en surface doivent créer une aire de stationnement végétalisée (définition et critères précisés au lexique situé dans les dispositions générales du présent règlement).

2.4.2. Normes de stationnement applicables

◣ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AU et de ses secteurs

VÉHICULES MOTORISÉS

HABITATION	**Réhabilitation, extension et changement de destination à vocation d'habitation** Sauf impossibilité technique justifiée, il est exigé pour les réhabilitations et extensions créant de nouveaux logements ainsi que pour les changements de destination à vocation d'habitation, 2 places de stationnement par logement. Toutefois, pour les logements de moins de 35m² de surface de plancher, il pourra être admis la réalisation d'une seule place par logement. **Constructions nouvelles** Pour toute nouvelle construction, il est exigé 2 places de stationnement par logement. Toutefois, pour les logements de moins de 35m² de surface de plancher, il pourra être admis la réalisation d'une seule place par logement. En cas d'opération d'ensemble de constructions de plus de 3 logements, des places visiteurs à hauteur de 30% supplémentaire par rapport au nombre total de places résidents doivent être réalisées. Les places commandées ne sont autorisées qu'à condition : - Que chaque logement dispose d'au minimum une place accessible, - Que chaque place commandée et celle qui la commande soit liée au même logement, - Si ces deux conditions ne sont pas respectées, la place commandée ne comptera que pour une demis (0,5) place. Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble et sous réserve que toutes les dispositions soient prises pour assurer la mise en place effective d'une telle dérogation, il pourra être admis une réduction (dans la limite de 5%) du nombre de places exigées, si le projet propose la mise en place d'un dispositif de véhicules propres partagés.
AUTRES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISÉES	Les surfaces dédiées au stationnement doivent correspondre aux besoins générés par l'activité et par la fréquentation (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs et des fournisseurs).

VÉLOS

Bâtiments comportant plus de 2 logements	L'espace de stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, comporter un système de fermeture sécurisé et comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il doit être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. L'espace de stationnement doit posséder une superficie équivalente à : - 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, - 1,5 m² par logement dans les autres cas, - avec une superficie minimale de 3 m².
Industrie Équipement d'intérêt collectif ou service public	Pour les bâtiments avec un parc de stationnement dédié aux salariés, il est exigé un nombre de places de stationnement vélo équivalent, au minimum, à 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment. Pour les autres bâtiments, il est exigé un nombre de places de stationnement vélo équivalent, au minimum, à 10% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment. Tous les bâtiments doivent également prévoir des places de stationnement vélo pour les visiteurs.
Équipement scolaire	En moyenne, il doit être prévu 1 place pour huit à douze élèves et notamment : - École primaire : 1 place pour huit à douze élèves, - Collège et lycée : 1 place pour trois à cinq élèves, - Université et autre : 1 place pour trois à cinq étudiants.
Autres destinations et sous-destinations autorisées	Un minimum de places pour le stationnement des vélos, en cohérence avec l'activité et la fréquentation, doit être prévu.

ARTICLE 3
ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AU et de ses secteurs

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction autorisée, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Dans le cas d'une division parcellaire, les chemins d'accès créés ou étendus ne pourront être d'une largeur inférieure à 4m.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique et ne doit engendrer aucune suppression de place de stationnement publique.

Les groupes de garages individuels doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Toutefois, les voies en impasse sans aire de manœuvre sont autorisées pour la desserte de places de stationnement regroupées ou la desserte d'un groupe de constructions ne comportant pas plus de 4 logements.

La longueur cumulée des voies en impasse et accès particuliers ne peut excéder 50 m. Cette limitation ne s'impose pas si la qualité des aménagements prévus le justifie et si la voie présente la largeur suffisante pour la circulation de deux véhicules.

Les voies doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AU et de ses secteurs

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine, doit être raccordée au réseau public de distribution par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.

3.2.2. Assainissement

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AU et de ses secteurs

Toutes installations doivent être réalisées conformément aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement de la commune

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, génère des eaux ou matières usées doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou les cours d'eau.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité a laquelle appartiennent les ouvrages empruntes par ces eaux usées.

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

3.2.3. Déchets

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AU et de ses secteurs

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction ou au sein même de la construction, sauf avis contraire des services compétents.

Dans le cadre d'un projet de restauration d'un bâtiment existant, le local poubelles sera exigé sauf dans le cas exceptionnel où sa réalisation compromet la préservation de l'identité architecturale du bâtiment restauré.

Toute opération doit être dotée d'un dispositif de gestion des déchets adapté aux besoins de ses utilisateurs. En particulier, tout bâtiment d'habitation de plus de 3 logements doit disposer d'un local poubelles suffisamment dimensionné pour recevoir l'ensemble des conteneurs nécessaires, bien ventilé et facilement nettoyable.

Pour toutes les opérations ou constructions desservies par une voie en impasse ne comportant pas en son extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des engins d'enlèvement des ordures ménagères, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte doit être aménagé en entrée de la dite voie publique ou privée. Ces abris seront couverts et fermés.

3.2.4 Électricité, éclairage et télécommunication

◣ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AU et de ses secteurs

Les branchements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques, et de télédiffusion doivent être enterrés.

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

Pour les constructions nouvelles, tous les raccordements aux différents réseaux devront être enterrés dans une même tranchée, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée, à condition d'être en conformité avec la réglementation en vigueur, notamment de respecter les distances préconisées entre les gaines.

3.2.5. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

◣ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AU et de ses secteurs

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUX

ARTICLE 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

1.1. Destinations et sous-destinations

Interdiction et limitation de certains usages, affectation du sol, constructions et activités

◣ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUX

Les destinations et sous-destinations, autorisées, interdites ou autorisées sous condition sont déclinées dans le tableau suivant :

DESTINATIONS	Sous-destinations	
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	Exploitation agricole	✕
	Exploitation forestière	✕
HABITATION	Logement	✓[2]
	Hébergement	✕
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	✓[1]
	Restauration	✓[1]
	Commerce de gros	✓[1]
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓[1]
	Hébergement hôtelier et touristique	✕
	Cinéma	✕
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✕
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓[1]
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✕
	Salles d'art et de spectacles	✕
	Équipements sportifs	✕
	Autres équipements recevant du public	✕
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	✓[1]
	Entrepôt	✓[3]
	Bureau	✓[1]
	Centre de congrès et d'exposition	✕

- ✓[1] | **A condition :**
  - Qu'elles n'entraînent aucun besoins supplémentaires en matière de desserte et de voirie,
  - Qu'elles soient compatibles par leur taille ou leur organisation avec la structure architecturale et urbaine du quartier ou de la zone.
  - Que les nuisances (bruits, odeurs) et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent,
  - Qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité, à la sécurité et à la santé publique,
  - Qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes, aux biens ou à l'environnement.
- ✓[2] | **A condition :**
  - Qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements autorisés dans la zone,
  - Qu'elles soient intégrées au volume d'activité duquel elles dépendent.
- ✓[3] | **A condition :**
  - D'être liées et nécessaire à une autre activité autorisée dans la zone (commerce et activité de service, industrie, bureau, équipements)
  - Et de ne pas dépasser 500m² de surface de plancher.

- Sont, en outre, interdits :
  - La création ou l' agrandissement de terrains de camping, de parc résidentiel de loisirs ou de village de vacances classé en hébergement léger, d'aire de stationnement et d'accueil de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
  - Le stationnement permanent des caravanes,
  - Les carrières, gravières et sablières,
  - Les décharges.

- Les dépôts à l'air libre, quelle que soit leur nature, ainsi que les dépôts d'hydrocarbures liés au chauffage ne sont autorisés qu'à condition :
  - D'être liés aux constructions et installations autorisées dans la zone,
  - Qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement,
  - Qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public
  - Et qu'ils soient masqués par des panneaux (type panneaux de bois) ou une haie végétale.

- Les affouillements et les exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils soient liés :
  - Aux travaux des constructions autorisées dans la zone,
  - Aux travaux liés à la voirie et aux réseaux divers (enfouissement),
  - A l'aménagement paysager des espaces non construits,
  - Ou à l'amélioration de la gestion des eaux pluviales.

1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

1.2.1. Mixité fonctionnelle

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUX

Non réglementé

1.2.2. Mixité sociale

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUX

Non réglementé

ARTICLE 2

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Dispositions applicables dans l'ensemble de la zone 1AUX

Les règles édictées dans les paragraphes de la présente section (2.1) :

- Ne s'appliquent pas aux aménagements, ouvrages, constructions et installations liés à la voirie et aux réseaux divers lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public (quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur).
- S'appliquent, après division foncière et en cas de lotissement, à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière.
- Pourront être adaptées pour autoriser ou imposer une implantation différente dans les cas suivants :
  - Dans le cas d'un projet d'aménagement d'ensemble dont l'intégration architecturale et urbaine aura été particulièrement étudié et dont le caractère est compatible avec le tissu urbain dans lequel il s'insère,
  - Pour assurer une cohérence architecturale avec l'existant ou pour des considérations énergétiques.

2.1.1. Implantation des constructions

a. Par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUX

Le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, les constructions doivent être implantées :

- A l'alignement
- Ou en respectant un recul de 5m minimum.

b. Par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUX

En limite de la zone A, l'implantation en limite séparative est interdite. Des marges de recul de 6 mètres doivent être respectées.

En limite de la zone industrielle et d'une zone d'habitation, l'implantation en limite séparative est interdite. es marges de recul de 6 mètres doivent être respectées.

Les établissements classés soumis à autorisation doivent être édifiés à une distance minimale de 20 m des limites séparatives et de 200 m des zones réservées à l'habitat.

Les constructions peuvent s'adosser à un bâtiment existant sur le terrain voisin, à condition :

- Que des mesures de protection propres à éviter la propagation des incendies aient été reconnues satisfaisantes par le service compétent ;
- De s'harmoniser avec celui- ci (forme, volume et notamment hauteur, percements...).

c. Les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUX

Non réglementé

2.1.2. Hauteur des constructions

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUX

Le mode de calcul de la hauteur est détaillé dans le lexique situé dans les dispositions générales du présent règlement.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 11 mètres au faîtage ou 8 mètres à l'acrotère dans le cas des toitures-terrasses.

Les extensions dont la hauteur ne respecterait pas la présente règle pourront être autorisée dans la continuité de l'existant et sans augmentation de la hauteur préexistante.

2.1.3. Emprise au sol

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUX

Non réglementé

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

En complément des règles édictées ci-dessous, il est recommandé de se reporter au cahier des recommandations architecturales du Parc Naturel Régional Oise-Pays de France situé en annexe du présent règlement.

2.2.1. Caractéristiques architecturales et paysagères

a. Généralités

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUX

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

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

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

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

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

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

Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes ci-dessous peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, pour prendre en compte notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent les contraintes fonctionnelles et techniques propres à ces équipements, leur rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de leur identité par une architecture signifiante.

b. Toitures

◣ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUX

L'emploi des tôles en acier galvanisé ou laissées brut, de bardeaux bitumineux est interdit.

c. Parements extérieurs

◣ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUX

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les parties restant apparentes de soubassements des constructions seront traitées en matériaux pérennes comme la construction.

Les motifs fantaisistes formant relief sont interdits.

La teinte des menuiseries et des portails doit être de couleur neutre (exemple : gris, anthracite, bleu gris, vert foncé, vert gris, mastic, rouge foncé, blanc...). Elle doit être choisie de préférence dans le nuancier situé en annexe du règlement (Fiche « couleurs » du cahier de recommandations architecturales et paysagères du PNR).

La teinte des façades maçonnées doit se rapprocher des couleurs de la maçonnerie locale. Elle doit être choisie de préférence dans le nuancier situé en annexe du règlement (Fiche « couleurs » du cahier de recommandations architecturales et paysagères du PNR). Les couleurs froides (bleue, verte) et le blanc pur sont interdits

d. Dispositions diverses

◣ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUX

Pour les nouvelles constructions, les coffrets de branchement et les boites aux lettres doivent être obligatoirement encastrés dans une paroi maçonnée de la clôture ou de la construction si elle est implantée à l'alignement.

2.2.2. Performances énergétiques et environnementales

a. Généralités

◣ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUX

L'approche bioclimatique des projets, selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation, doit être privilégiée. La conception des constructions doit reposer sur la démarche graduelle suivante :

- Principe de sobriété énergétique : concevoir une enveloppe ayant des besoins très réduits;
- Principe d'efficacité : choisir des équipements à faible consommation d'énergie pour tous les usages : chauffage, eau chaude sanitaire, éclairages intérieurs et extérieurs, auxiliaires de génie climatique ;
- Recours à des énergies renouvelables tant pour les besoins propres du bâtiment que pour couvrir les besoins résiduels.

Les aménagements et dispositifs favorisant la récupération et la rétention des eaux pluviales, au sol par la pleine terre, hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses, façades ou murs, doivent être privilégiés.

La réutilisation des eaux pluviales pour les usages avec lesquels elle est compatible est recommandée, dans le respect de la réglementation.

b. Constructions nouvelles

◣ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUX

Les constructions nouvelles doivent être étudiées dans la perspective d'un bilan d'émission de CO2 aussi faible que possible en utilisant des matériaux à faible empreinte environnementale, en maîtrisant les consommations énergétiques et en privilégiant l'utilisation d'énergies renouvelables (solaire, géothermique, ou tout dispositif de récupération d'énergie, pompes à chaleur...) selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation du projet. Les dispositifs utilisés devront être compatibles avec les dispositions traditionnelles locales requises en espaces protégés. Tous les éléments techniques devront être non visibles des espaces publics et/ou intégrés dans des dispositifs qualitatifs : conduit de cheminée maçonné, grille de ventilation métalliques, coffret bois à lames ajourées...

Les constructions nouvelles doivent assurer le confort d'été et le confort d'hiver des occupants, notamment par leur orientation, leur volumétrie, leur configuration, les percements, les matériaux, l'isolation thermique, la végétalisation des toitures et des terrasses et les dispositifs d'occultation des baies.

Les constructions devront rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau suivant : bâtiment passif ou bâtiments à énergie positive.

Les modes constructifs et les dispositifs techniques (éclairage, chauffage, ventilation, circulation verticale...) doivent être choisis en privilégiant la sobriété énergétique, y compris en termes d'énergie grise.

Pour les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions :

- Ils doivent être intégrés dans la toiture, en respectant sa teinte, son inclinaison et sans surépaisseur.
- Ils sont à installer du côté opposé à la rue.
- Ces dispositifs peuvent être interdit dans le périmètre du monument historique.

La double orientation des logements doit être privilégiée lorsque la configuration du terrain le permet.

Tout projet doit recourir à des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés, dont l'utilisation doit être privilégiée.

Les matériaux utilisés, notamment les matériaux d'isolation thermique et acoustique, doivent garantir la salubrité, la pérennité des constructions et l'intégration des dispositions et architectures traditionnelles locales.

L'enveloppe des constructions nouvelles doit garantir, notamment par la densité et la nature des matériaux, ainsi que par les procédés utilisés pour leur mise en œuvre, un niveau d'affaiblissement acoustique compatible avec l'environnement du terrain.

Dans la mesure du possible, les constructions nouvelles destinées à l'habitation doivent comporter au moins une façade non exposée au bruit.

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des constructions

2.3.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

◣ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUX

Une part de 10% minimum de la superficie totale de l'unité foncière doit être traitée en espace de pleine terre.

En plus du coefficient de pleine terre, une part de 30% minimum de la superficie totale de l'unité foncière doit être traitée en coefficient de biotope (CBS).

Le mode de calcul du CBS est détaillé dans le lexique situé dans les dispositions générales du présent règlement.

2.3.2. Espaces libres et plantations

a. Généralités

◣ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUX

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations appropriées à leur usage (haies, arbustes, arbres fruitiers...). Les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

Les essences aux racines non rampantes mais pivotantes et de hauteur limitée à 5 m seront exigées de façon à ce que les plantations ne nuisent pas aux réseaux et voiries.

Les peupliers sont interdits.

Dans les zones de gypse, les plantations d'arbres de hautes tiges seront interdites.

Les marges de recul doivent être traités en espace vert paysager et végétalisé.

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1 000 m².

Lorsque la surface des parcs de stationnement excède 2000 m², ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

La liste des végétaux recommandés et proscrits est présente en annexe du présent règlement.

Les espaces paysagers doivent constituer un élément structurant de la composition urbaine de l'ensemble, et :

- Soit être groupés d'un seul tenant, et dans la mesure du possible être visibles des voies existantes ou à créer afin de constituer un lieu convivial participant à la qualité de vie des résidents et des passants,
- Soit composer une trame verte qui participe à la végétalisation des abords des voies avec une largeur minimale d'1,5m, ou qui constitue un maillage incluant ou non une liaison piétonnière douce traversant l'opération pour se raccorder sur les voies publiques ou privées existantes ou à créer ouvertes à la circulation publique,
- Soit utiliser les deux aménagements précédents en complément l'un de l'autre.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

La plantation de haies doit être effectuée le long des limites séparatives tout en respectant la réglementation relative à la sécurité (nécessité d'accès des secours).

Les constructions et installations susceptibles de présenter une nuisance visuelle pour le voisinage doivent être entourées de rideaux d'arbres.

2.3.3. Clôtures

a. Généralités

◣ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUX

Par leurs aspects, leurs proportions, le choix des matériaux et la couleur, les clôtures doivent s'harmoniser avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures situées à proximité immédiate.

La réfection d'une clôture, à l'identique, d'une hauteur supérieure est autorisée.

A l'alignement comme en limites séparatives, les murs, mur-bahut et grillages aux mailles resserrées ou torsadées doivent prévoir des découpes à proximité du sol pour permettre la circulation de la petite faune et l'écoulement des eaux.

L'ensemble des dispositions du présent article 2.3.3 ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

b. Hauteur et type de clôture autorisées

◣ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUX

SUR RUE ET EN LIMITES SÉPARATIVES

La hauteur maximale autorisée est de 2m.

Les teintes des dispositifs autorisés ci-dessous doivent être choisies dans des tons neutres et naturels (bois, marron, vert) ou dans la palette du Cahier de recommandations architecturales et paysagères située en annexe du présent règlement.

Les murs et murs-bahuts constitués de matériaux destinés à être recouverts (parpaing, briques creuses…) doivent être obligatoirement enduits dans une couleur qui sera choisie dans la palette du Cahier de recommandations architecturales et paysagères située en annexe du présent règlement.

Les systèmes occultants de type haie végétale/végétation artificielle, filets brise-vue, bruyère et canisses sont interdits.

2.3.4. Eaux pluviales et de ruissellement

◣ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUX

La gestion des eaux pluviales doit se faire obligatoirement à l'échelle de l'unité foncière.

L'infiltration ou la récupération (en cuve, en citerne ou par des puisards suffisamment dimensionnés) doit être prévue pour assurer l'évacuation des eaux pluviales recueillies.

Dans les opérations d'ensemble, la gestion des eaux pluviales doit être prévue à l'échelle de l'opération par des techniques telles que des noues, tranchées drainantes, dispositifs de stockage tampon, prairies inondables...

La récupération et la réutilisation des eaux pluviales sont soumises 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.

Dans tous les cas, les eaux pluviales ne doivent pas être dirigées vers le réseau de collecte des eaux usées.

Dans la mesure du possible, les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées autres que les toitures doivent être décantées et déshuilées.

2.4. Stationnement

2.4.1. Généralités

◣ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUX

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré sur le terrain propre à l'opération, en dehors de la voie publique.

La taille minimale des places de stationnement, exigées ci-dessous, est de 2,5m de large et de 5m de long.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Les manœuvres et le stationnement de camion, de véhicules utilitaires et de divers véhicules assurant des livraisons doivent s'effectuer en dehors des voies publiques afin de ne pas gêner les autres usagers de la voirie. Ainsi, pour les établissements recevant ou générant des livraisons, des emplacements doivent être réservés sur le terrain (aire de déchargement) pour assurer le stationnement et toutes les opérations de chargement, de déchargement, de manutention et de transit.

Les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes à mobilité réduite.

Les opérations, quelle que soit leur destination, créant plus de 6 places de stationnement en surface doivent créer une aire de stationnement végétalisée (définition et critères précisés au lexique situé dans les dispositions générales du présent règlement).

2.4.2. Normes de stationnement applicables

◣ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUX

VÉHICULES MOTORISÉS

Habitation	Pour toute nouvelle construction, il est exigé 2 places de stationnement par logement.
Bureau Activité de service	Il est exigé 1 place par tranche de 55m² de surface de plancher.
Commerce Artisanat Industrie	La surface dédiée au stationnement doit correspondre aux besoins générés par l'activité et par la fréquentation (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs et des fournisseurs). Cette surface de stationnement ne peut dépasser la surface de plancher de la construction (m² de surface de plancher).
Entrepôt	Il est exigé 2 places de stationnement par tranche de 100m² de surface de plancher.
Autres destinations et sous-destinations autorisées	Les surfaces dédiées au stationnement doivent correspondre aux besoins générés par l'activité et par la fréquentation (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs et des fournisseurs).

VÉLOS

Bâtiments comportant plus de 2 logements	L'espace de stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, comporter un système de fermeture sécurisé et comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Il doit être accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. L'espace de stationnement doit posséder une superficie équivalente à : - 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, - 1,5 m² par logement dans les autres cas, - avec une superficie minimale de 3 m².
Bureaux	L'espace de stationnement doit posséder une superficie équivalente à, minimum, 1,5% de la surface de plancher.

Activités ou commerces de plus de 500m² de surface de plancher	Il est exigé un nombre de places de stationnement vélo équivalent, au minimum, à 10% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment. Tous les bâtiments doivent également prévoir des places de stationnement vélo pour les visiteurs.
Industrie Équipement d'intérêt collectif ou service public	Pour les bâtiments avec un parc de stationnement dédié aux salariés, il est exigé un nombre de places de stationnement vélo équivalent, au minimum, à 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment. Pour les autres bâtiments, il est exigé un nombre de places de stationnement vélo équivalent, au minimum, à 10% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment. Tous les bâtiments doivent également prévoir des places de stationnement vélo pour les visiteurs.
Autre activité tertiaire	Pour les bâtiments avec un parc de stationnement dédié aux salariés, il est exigé un nombre de places de stationnement vélo équivalent, au minimum, à 15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment.
Autres destinations et sous-destinations autorisées	Un minimum de places pour le stationnement des vélos, en cohérence avec l'activité et la fréquentation, doit être prévu.

ARTICLE 3
ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUX

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction autorisée, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Dans le cas d'une division parcellaire, les chemins d'accès créés ou étendus ne pourront être d'une largeur inférieure à 4m.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique et ne doit engendrer aucune suppression de place de stationnement publique.

Les groupes de garages individuels doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les voies doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUX

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine, doit être raccordée au réseau public de distribution par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.

3.2.2. Assainissement

◣ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUX

Toutes installations doivent être réalisées conformément aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement de la commune

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, génère des eaux ou matières usées doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou les cours d'eau.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité a laquelle appartiennent les ouvrages empruntes par ces eaux usées.

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

3.2.3. Déchets

◣ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUX

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction ou au sein même de la construction, sauf avis contraire des services compétents.

Dans le cadre d'un projet de restauration d'un bâtiment existant, le local poubelles sera exigé sauf dans le cas exceptionnel où sa réalisation compromet la préservation de l'identité architecturale du bâtiment restauré.

Toute opération doit être dotée d'un dispositif de gestion des déchets adapté aux besoins de ses utilisateurs. En particulier, tout bâtiment d'habitation de plus de 3 logements doit disposer d'un local poubelles suffisamment dimensionné pour recevoir l'ensemble des conteneurs nécessaires, bien ventilé et facilement nettoyable.

Pour toutes les opérations ou constructions desservies par une voie en impasse ne comportant pas en son extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des engins d'enlèvement des ordures ménagères, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte doit être aménagé en entrée de la dite voie publique ou privée. Ces abris seront couverts et fermés.

3.2.4 Électricité, éclairage et télécommunication

◣ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUX

Les branchements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques, et de télédiffusion doivent être enterrés.

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

Pour les constructions nouvelles, tous les raccordements aux différents réseaux devront être enterrés dans une même tranchée, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée, à condition d'être en conformité avec la réglementation en vigueur, notamment de respecter les distances préconisées entre les gaines.

3.2.5. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

◣ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUX

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

ARTICLE 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

1.1. Destinations et sous-destinations

Interdiction et limitation de certains usages, affectation du sol, constructions et activités

◣ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 2AU

Les destinations et sous-destinations, autorisées, interdites ou autorisées sous condition sont déclinées dans le tableau suivant :

DESTINATIONS	Sous-destinations	
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	Exploitation agricole	×
	Exploitation forestière	×
HABITATION	Logement	×
	Hébergement	×
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	×
	Restauration	×
	Commerce de gros	×
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	×
	Hébergement hôtelier et touristique	×
	Cinéma	×
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	×
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓[1]
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	×
	Salles d'art et de spectacles	×
	Équipements sportifs	×
	Autres équipements recevant du public	×
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	×
	Entrepôt	×
	Bureau	×
	Centre de congrès et d'exposition	×

- ✓[1] | **A condition :**
  - De ne pas remettre en cause, l'aménagement futur de la zone prévu par les orientations d'aménagement et de programmation édictées sur le secteur et détaillées dans la pièce 3 du présent PLU.
  - Que leur surface de plancher n'excède pas 15m²

- Les affouillements et les exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils soient liés :
  - Aux travaux des constructions autorisées dans la zone,
  - Aux travaux liés à la voirie et aux réseaux divers (enfouissement),
  - A l'aménagement paysager des espaces non construits,
  - Ou à l'amélioration de la gestion des eaux pluviales.

1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

◣ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 2AU

Non réglementé

ARTICLE 2

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 2AU

Non réglementé

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 2AU

Non réglementé

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des constructions

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 2AU

Non réglementé

2.4. Stationnement

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 2AU

Non réglementé

ARTICLE 3
ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 2AU

Non réglementé

3.2. Desserte par les réseaux

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 2AU

Non réglementé

5. Dispositions applicables aux zones agricoles

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

ARTICLE 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

1.1. Destinations et sous-destinations

Interdiction et limitation de certains usages, affectation du sol, constructions et activités

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

Les destinations et sous-destinations, autorisées, interdites ou autorisées sous condition sont déclinées dans le tableau suivant :

DESTINATIONS	Sous-destinations	A	Ace
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	Exploitation agricole	✓	×
	Exploitation forestière	×	×
HABITATION	Logement	×	×
	Hébergement	×	×
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	✓[2]	×
	Restauration	×	×
	Commerce de gros	×	×
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	×	×
	Hébergement hôtelier et touristique	×	×
	Cinéma	×	×
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	×	×
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓[1]	✓[1]
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	×	×
	Salles d'art et de spectacles	×	×
	Équipements sportifs	×	×
	Autres équipements recevant du public	×	×
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	×	×
	Entrepôt	×	×
	Bureau	×	×
	Centre de congrès et d'exposition	×	×

- ✓[1] | **A condition :**
  - Qu'elles soient compatibles par leur taille ou leur organisation avec la structure paysagère du site,
  - Que les nuisances (bruits, odeurs) et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent,
  - Qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité, à la sécurité et à la santé publique,
  - Qu'elles n'entraînent en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes, aux biens ou à l'environnement,
  - De ne pas altérer le fonctionnement des corridors écologiques.
- ✓[2] | **A condition :**
  - Qu'elles soient liées à la diversification d'une activité agricole existante (vente directe, ferme pédagogique...),
  - Qu'elles soient compatibles par leur taille ou leur organisation avec la structure paysagère du site.

- Sont, en outre, interdits :
  - La création ou l' agrandissement de terrains de camping, de parc résidentiel de loisirs ou de village de vacances classé en hébergement léger, d'aire de stationnement et d'accueil de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
  - Le stationnement permanent des caravanes,
  - Les carrières, gravières et sablières,
  - Les décharges.

- Les dépôts à l'air libre, quelle que soit leur nature, ainsi que les dépôts d'hydrocarbures liés au chauffage ne sont autorisés qu'à condition :
  - D'être liés aux constructions et installations autorisées dans la zone,
  - Qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement,
  - Qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public
  - Et qu'ils soient masqués par des panneaux (type panneaux de bois) ou une haie végétale.

- Les affouillements et les exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils soient liés :
  - Aux travaux des constructions autorisées dans la zone,
  - Aux travaux liés à la voirie et aux réseaux divers (enfouissement),
  - A l'aménagement paysager des espaces non construits,
  - Ou à l'amélioration de la gestion des eaux pluviales.

◣ Dispositions complémentaires applicables dans le seul secteur Ace

Les clôtures sont autorisées à condition qu'elles permettent la libre circulation de la faune.

1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

◣ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

Non réglementé

ARTICLE 2

CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

◣ Dispositions applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

Les règles édictées dans les paragraphes de la présente section (2.1) :

- Ne s'appliquent pas aux aménagements, ouvrages, constructions et installations liés à la voirie et aux réseaux divers lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public (quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur).
- S'appliquent, après division foncière et en cas de lotissement, à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière.
- Pourront être adaptées pour autoriser ou imposer une implantation différente dans les cas suivants :
  - Pour l'aménagement, la surélévation et/ou l'extension des constructions existantes dont l'implantation ne serait pas conforme aux règles et sans diminution des retraits préexistants,
  - Dans le cas d'un projet d'aménagement d'ensemble dont l'intégration architecturale et urbaine aura été particulièrement étudié et dont le caractère est compatible avec le tissu urbain dans lequel il s'insère,
  - Pour assurer une cohérence architecturale avec l'existant ou pour des considérations énergétiques.

2.1.1. Implantation des constructions

a. Par rapport aux voies et emprises publiques

◣ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

Le long des voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, les constructions doivent être implantées en respectant un recul de 10m minimum.

◣ Dispositions particulières applicables dans le long des routes départementales 317 et 1017 et de l'autoroute A1

Le long des routes départementales 317 et 1017, les constructions doivent être implantées en respectant un retrait de 75 m comptés depuis l'axe de la voie.

Le long de l'autoroute A1, les constructions doivent être implantées en respectant un retrait de 100 m comptés depuis l'axe de la voie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux réseaux d'intérêt public ;

- Aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier.
- Elles ne s'appliquent pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes

b. Par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

Les constructions doivent être édifiées en observant un recul minimal de 5 m.

Les établissements classés doivent être édifiées à une distance minimum de 200 m des zones réservées à l'habitation.

c. Les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

Non réglementé

2.1.2. Hauteur des constructions

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

Le mode de calcul de la hauteur est détaillé dans le lexique situé dans les dispositions générales du présent règlement.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère dans le cas des toitures-terrasses.

2.1.3. Emprise au sol

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

Non réglementé

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

En complément des règles édictées ci-dessous, il est recommandé de se reporter au cahier des recommandations architecturales du Parc Naturel Régional Oise-Pays de France situé en annexe du présent règlement.

2.2.1. Caractéristiques architecturales et paysagères

a. Généralités

◣ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

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

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

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

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

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

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

Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes ci-dessous peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, pour prendre en compte notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent les contraintes fonctionnelles et techniques propres à ces équipements, leur rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de leur identité par une architecture signifiante.

b. Toitures

◣ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

L'emploi des tôles en acier galvanisé ou laissées brut, de bardeaux bitumineux est interdit.

c. Parements extérieurs

◣ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les parties restant apparentes de soubassements des constructions seront traitées en matériaux pérennes comme la construction.

Les motifs fantaisistes formant relief sont interdits.

La teinte des menuiseries et des portails doit être de couleur neutre (exemple : gris, anthracite, bleu gris, vert foncé, vert gris, mastic, rouge foncé, blanc...). Elle doit être choisie de préférence dans le nuancier situé en annexe du règlement (Fiche « couleurs » du cahier de recommandations architecturales et paysagères du PNR).

La teinte des façades maçonnées doit se rapprocher des couleurs de la maçonnerie locale. Elle doit être choisie de préférence dans le nuancier situé en annexe du règlement (Fiche « couleurs » du cahier de recommandations architecturales et paysagères du PNR). Les couleurs froides (bleue, verte) et le blanc pur sont interdits

d. Dispositions diverses

◣ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

Pour les nouvelles constructions, les coffrets de branchement et les boites aux lettres doivent être obligatoirement encastrés dans une paroi maçonnée de la clôture ou de la construction si elle est implantée à l'alignement.

2.2.2. Performances énergétiques et environnementales

a. Généralités

◣ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

L'approche bioclimatique des projets, selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation, doit être privilégiée. La conception des constructions doit reposer sur la démarche graduelle suivante :

- Principe de sobriété énergétique : concevoir une enveloppe ayant des besoins très réduits;
- Principe d'efficacité : choisir des équipements à faible consommation d'énergie pour tous les usages : chauffage, eau chaude sanitaire, éclairages intérieurs et extérieurs, auxiliaires de génie climatique ;
- Recours à des énergies renouvelables tant pour les besoins propres du bâtiment que pour couvrir les besoins résiduels.

Les aménagements et dispositifs favorisant la récupération et la rétention des eaux pluviales, au sol par la pleine terre, hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses, façades ou murs, doivent être privilégiés.

La réutilisation des eaux pluviales pour les usages avec lesquels elle est compatible est recommandée, dans le respect de la réglementation.

b. Constructions nouvelles

◣ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

Les constructions nouvelles doivent être étudiées dans la perspective d'un bilan d'émission de CO2 aussi faible que possible en utilisant des matériaux à faible empreinte environnementale, en maîtrisant les consommations énergétiques et en privilégiant l'utilisation d'énergies renouvelables (solaire, géothermique, ou tout dispositif de récupération d'énergie, pompes à chaleur...) selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation du projet. Les dispositifs utilisés devront être compatibles avec les dispositions traditionnelles locales requises en espaces protégés. Tous les éléments techniques devront être non visibles des espaces publics et/ou intégrés dans des dispositifs qualitatifs : conduit de cheminée maçonné, grille de ventilation métalliques, coffret bois à lames ajourées...

Les constructions nouvelles doivent assurer le confort d'été et le confort d'hiver des occupants, notamment par leur orientation, leur volumétrie, leur configuration, les percements, les matériaux, l'isolation thermique, la végétalisation des toitures et des terrasses et les dispositifs d'occultation des baies.

Les constructions devront rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau suivant : bâtiment passif ou bâtiments à énergie positive.

Les modes constructifs et les dispositifs techniques (éclairage, chauffage, ventilation, circulation verticale...) doivent être choisis en privilégiant la sobriété énergétique, y compris en termes d'énergie grise.

Pour les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions :

- Ils doivent être intégrés dans la toiture, en respectant sa teinte, son inclinaison et sans surépaisseur.
- Ils sont à installer du côté opposé à la rue.
- Ces dispositifs peuvent être interdit dans le périmètre du monument historique.

La double orientation des logements doit être privilégiée lorsque la configuration du terrain le permet.

Tout projet doit recourir à des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés, dont l'utilisation doit être privilégiée.

Les matériaux utilisés, notamment les matériaux d'isolation thermique et acoustique, doivent garantir la salubrité, la pérennité des constructions et l'intégration des dispositions et architectures traditionnelles locales.

L'enveloppe des constructions nouvelles doit garantir, notamment par la densité et la nature des matériaux, ainsi que par les procédés utilisés pour leur mise en œuvre, un niveau d'affaiblissement acoustique compatible avec l'environnement du terrain.

Dans la mesure du possible, les constructions nouvelles destinées à l'habitation doivent comporter au moins une façade non exposée au bruit.

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des constructions

2.3.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

◣ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

Non réglementé

2.3.2. Espaces libres et plantations

a. Généralités

◣ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations appropriées à leur usage (haies, arbustes, arbres fruitiers...). Les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie en harmonie avec leur environnement.

Les essences aux racines non rampantes mais pivotantes et de hauteur limitée à 5 m seront exigées de façon à ce que les plantations ne nuisent pas aux réseaux et voiries.

Les peupliers sont interdits.

Dans les zones de gypse, les plantations d'arbres de hautes tiges seront interdites.

Les marges de recul doivent être traités en espace vert paysager et végétalisé.

Les espaces de stationnement liés aux activités recevant du public doivent être plantés.

La liste des végétaux recommandés et proscrits est présente en annexe du présent règlement.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

La plantation de haies doit être effectuée le long des limites séparatives tout en respectant la réglementation relative à la sécurité (nécessité d'accès des secours).

Les constructions et installations susceptibles de présenter une nuisance visuelle pour le voisinage doivent être entourées de rideaux d'arbres.

b. Éléments du patrimoine naturel protégés (Art. L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme)

◣ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

Les prescriptions relatives aux éléments du patrimoine naturel sont décrites dans l'annexe spécifique relative aux éléments protégés (pièce 5bis).

2.3.3. Clôtures

a. Généralités

◣ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

Par leurs aspects, leurs proportions, le choix des matériaux et la couleur, les clôtures doivent s'harmoniser avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures situées à proximité immédiate.

La réfection d'une clôture, à l'identique, d'une hauteur supérieure est autorisée.

A l'alignement comme en limites séparatives, les murs, mur-bahut et grillages aux mailles resserrées ou torsadées doivent prévoir des découpes à proximité du sol pour permettre la circulation de la petite faune et l'écoulement des eaux.

L'ensemble des dispositions du présent article 2.3.3 ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

b. Hauteur et type de clôture autorisées

◣ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

SUR RUE ET EN LIMITES SÉPARATIVES

La hauteur maximale autorisée est de 2m.

Les teintes des dispositifs autorisés ci-dessous doivent être choisies dans des tons neutres et naturels (bois, marron, vert) ou dans la palette du Cahier de recommandations architecturales et paysagères située en annexe du présent règlement.

Les murs et murs-bahuts constitués de matériaux destinés à être recouverts (parpaing, briques creuses…) doivent être obligatoirement enduits dans une couleur qui sera choisie dans la palette du Cahier de recommandations architecturales et paysagères située en annexe du présent règlement.

Les clôtures, même si elles sont associées à un dispositif plein (mur-bahut) ou à claire-voie (grillage, lisses...) doivent présenter, *in fine*, un aspect végétalisé permettant une bonne insertion dans le paysage agricole.

Les systèmes occultants de type haie végétale/végétation artificielle, filets brise-vue, bruyère et canisses sont interdits.

2.3.4. Eaux pluviales et de ruissellement

◣ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

La gestion des eaux pluviales doit se faire obligatoirement à l'échelle de l'unité foncière.

L'infiltration ou la récupération (en cuve, en citerne ou par des puisards suffisamment dimensionnés) doit être prévue pour assurer l'évacuation des eaux pluviales recueillies.

Dans les opérations d'ensemble, la gestion des eaux pluviales doit être prévue à l'échelle de l'opération par des techniques telles que des noues, tranchées drainantes, dispositifs de stockage tampon, prairies inondables...

La récupération et la réutilisation des eaux pluviales sont soumises 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.

Dans tous les cas, les eaux pluviales ne doivent pas être dirigées vers le réseau de collecte des eaux usées.

Dans la mesure du possible, les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées autres que les toitures doivent être décantées et déshuilées.

Dans les zones présentant des **risques de mouvement de terrain liés au gypse ou aux carrières abandonnées**, identifiés au plan de zonage d'assainissement pluvial du Schéma Directeur d'Assainissement ou sur le plan des servitudes d'utilité publique :

- 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.
- 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.

2.4. Stationnement

2.4.1. Généralités

◣ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré sur le terrain propre à l'opération, en dehors de la voie publique.

La taille minimale des places de stationnement, exigées ci-dessous, est de 2,5m de large et de 5m de long.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Les manœuvres et le stationnement de camion, de véhicules utilitaires et de divers véhicules assurant des livraisons doivent s'effectuer en dehors des voies publiques afin de ne pas gêner les autres usagers de la voirie. Ainsi, pour les établissements recevant ou générant des livraisons, des emplacements doivent être réservés sur le terrain (aire de déchargement) pour assurer le stationnement et toutes les opérations de chargement, de déchargement, de manutention et de transit.

Les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes à mobilité réduite.

Les opérations, quelle que soit leur destination, créant plus de 6 places de stationnement en surface doivent créer une aire de stationnement végétalisée (définition et critères précisés au lexique situé dans les dispositions générales du présent règlement).

2.4.2. Normes de stationnement applicables

◣ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

VÉHICULES MOTORISÉS

AUTRES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISÉES	Les surfaces dédiées au stationnement doivent correspondre aux besoins générés par l'activité et par la fréquentation (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs et des fournisseurs).

VÉLOS

ACTIVITÉS OU COMMERCES DE PLUS DE 500M² DE SURFACE DE PLANCHER	Il est exigé un nombre de places de stationnement vélo équivalent, au minimum, à 10% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment. Tous les bâtiments doivent également prévoir des places de stationnement vélo pour les visiteurs.
AUTRES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISÉES	Un minimum de places pour le stationnement des vélos, en cohérence avec l'activité et la fréquentation, doit être prévu.

ARTICLE 3
ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction autorisée, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Dans le cas d'une division parcellaire, les chemins d'accès créés ou étendus ne pourront être d'une largeur inférieure à 4m.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique et ne doit engendrer aucune suppression de place de stationnement publique.

Les groupes de garages individuels doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les voies doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine, doit être raccordée au réseau public de distribution par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.

3.2.2. Assainissement

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

Toutes installations doivent être réalisées conformément aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement de la commune

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, génère des eaux ou matières usées doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou les cours d'eau.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité a laquelle appartiennent les ouvrages empruntes par ces eaux usées.

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

Dans les zones présentant des **risques de mouvement de terrain liés au gypse ou aux carrières abandonnées**, identifiés au plan de zonage d'assainissement pluvial du Schéma Directeur d'Assainissement ou sur le plan des servitudes d'utilité publique :

- 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.
- 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.

3.2.3. Déchets

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction ou au sein même de la construction, sauf avis contraire des services compétents.

Dans le cadre d'un projet de restauration d'un bâtiment existant, le local poubelles sera exigé sauf dans le cas exceptionnel où sa réalisation compromet la préservation de l'identité architecturale du bâtiment restauré.

Toute opération doit être dotée d'un dispositif de gestion des déchets adapté aux besoins de ses utilisateurs. En particulier, tout bâtiment d'habitation de plus de 3 logements doit disposer d'un local poubelles suffisamment dimensionné pour recevoir l'ensemble des conteneurs nécessaires, bien ventilé et facilement nettoyable.

Pour toutes les opérations ou constructions desservies par une voie en impasse ne comportant pas en son extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des engins d'enlèvement des ordures ménagères, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte doit être aménagé en entrée de la dite voie publique ou privée. Ces abris seront couverts et fermés.

3.2.4 Électricité, éclairage et télécommunication

◣ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

Les branchements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques, et de télédiffusion doivent être enterrés.

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

Pour les constructions nouvelles, tous les raccordements aux différents réseaux devront être enterrés dans une même tranchée, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée, à condition d'être en conformité avec la réglementation en vigueur, notamment de respecter les distances préconisées entre les gaines.

3.2.5. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

◣ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone A et de ses secteurs

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

6. Dispositions applicables aux zones naturelles

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

ARTICLE 1

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS

1.1. Destinations et sous-destinations

Interdiction et limitation de certains usages, affectation du sol, constructions et activités

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

Les destinations et sous-destinations, autorisées, interdites ou autorisées sous condition sont déclinées dans le tableau suivant :

DESTINATIONS	Sous-destinations	N	Nj
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE	Exploitation agricole	×	×
	Exploitation forestière	✓[1]	×
HABITATION	Logement	×	×
	Hébergement	×	×
COMMERCE ET ACTIVITÉ DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	×	×
	Restauration	×	×
	Commerce de gros	×	×
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	×	×
	Hébergement hôtelier et touristique	×	×
	Cinéma	×	×
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	×	×
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓[1]	✓[1]
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	×	×
	Salles d'art et de spectacles	×	×
	Équipements sportifs	×	×
	Autres équipements recevant du public	×	×
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	Industrie	×	×
	Entrepôt	×	×
	Bureau	×	×
	Centre de congrès et d'exposition	×	×

- ✓[1] | **A condition :**
  - Qu'elles soient compatibles par leur taille ou leur organisation avec la structure paysagère du site,
  - Que les nuisances (bruits, odeurs) et dangers puissent être prévenus de façon satisfaisante eu égard à l'environnement actuel ou prévu de la zone où elles s'implantent,
  - Qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité, à la sécurité et à la santé publique,
  - Qu'elles n'entraînent en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes, aux biens ou à l'environnement,
  - De ne pas altérer le fonctionnement des corridors écologiques.

- Sont, en outre, interdits :
  - La création ou l' agrandissement de terrains de camping, de parc résidentiel de loisirs ou de village de vacances classé en hébergement léger, d'aire de stationnement et d'accueil de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
  - Le stationnement permanent des caravanes,
  - Les carrières, gravières et sablières,
  - Les décharges.

- Les dépôts à l'air libre, quelle que soit leur nature, ainsi que les dépôts d'hydrocarbures liés au chauffage ne sont autorisés qu'à condition :
  - D'être liés aux constructions et installations autorisées dans la zone,
  - Qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement,
  - Qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public
  - Et qu'ils soient masqués par des panneaux (type panneaux de bois) ou une haie végétale.

- Les affouillements et les exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils soient liés :
  - Aux travaux des constructions autorisées dans la zone,
  - Aux travaux liés à la voirie et aux réseaux divers (enfouissement),
  - A l'aménagement paysager des espaces non construits,
  - Ou à l'amélioration de la gestion des eaux pluviales.

◣ Dispositions complémentaires applicables dans le seul secteur Nj

Sont uniquement autorisées, les constructions et installations liées et nécessaires à l'entretien et l'exploitation d'espaces de jardins et à condition que toutes les dispositions soient mises en œuvre pour assurer leur insertion dans le site naturel.

Il ne sera autorisé qu'une construction par unité foncière (ou par lot de jardin).

1.2. Mixité fonctionnelle et sociale

◣ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

Non réglementé

ARTICLE 2
CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

◣ Dispositions applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

Les règles édictées dans les paragraphes de la présente section (2.1) :

- Ne s'appliquent pas aux aménagements, ouvrages, constructions et installations liés à la voirie et aux réseaux divers lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public (quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur).
- S'appliquent, après division foncière et en cas de lotissement, à l'échelle de chaque terrain issu de la division et non à celle de l'unité foncière.
- Pourront être adaptées pour autoriser ou imposer une implantation différente dans les cas suivants :
  - Dans le cas d'un projet d'aménagement d'ensemble dont l'intégration architecturale et urbaine aura été particulièrement étudié et dont le caractère est compatible avec le tissu urbain dans lequel il s'insère,
  - Pour assurer une cohérence architecturale avec l'existant ou pour des considérations énergétiques.

2.1.1. Implantation des constructions

a. Par rapport aux voies et emprises publiques

◣ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

Non réglementé

◣ Dispositions particulières applicables dans le long des routes départementales 317 et 1017 et de l'autoroute A1

Le long des routes départementales 317 et 1017, les constructions doivent être implantées en respectant un retrait de 75 m comptés depuis l'axe de la voie.

Le long de l'autoroute A1, les constructions doivent être implantées en respectant un retrait de 100 m comptés depuis l'axe de la voie.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- Aux réseaux d'intérêt public ;
- Aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier.

- Elles ne s'appliquent pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes

b. Par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

Non réglementé

c. Les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

Non réglementé

2.1.2. Hauteur des constructions

Le mode de calcul de la hauteur est détaillé dans le lexique situé dans les dispositions générales du présent règlement.

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs à l'exception du secteur Nj

La hauteur maximale des constructions est fixée à 11 mètres au faîtage ou à l'acrotère dans le cas des toitures-terrasses.

Dispositions particulières applicables dans le seul secteur Nj

La hauteur maximale des constructions est fixée à 2,5 mètres au faîtage ou à l'acrotère dans le cas des toitures-terrasses.

2.1.3. Emprise au sol

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs à l'exception du secteur Nj

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10% de la superficie totale du terrain.

Dispositions particulières applicables dans le seul secteur Nj

L'emprise au sol des constructions autorisées ne pourra excéder 10m².

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

En complément des règles édictées ci-dessous, il est recommandé de se reporter au cahier des recommandations architecturales du Parc Naturel Régional Oise-Pays de France situé en annexe du présent règlement.

2.2.1. Caractéristiques architecturales et paysagères

a. Généralités

◣ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

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

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

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

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

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

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

Des dispositions différentes de celles édictées aux paragraphes ci-dessous peuvent être autorisées ou imposées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, pour prendre en compte notamment au regard de l'environnement dans lequel ils s'insèrent les contraintes fonctionnelles et techniques propres à ces équipements, leur rôle structurant de l'espace urbain, ainsi que l'affirmation de leur identité par une architecture signifiante.

b. Toitures

◣ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

L'emploi des tôles en acier galvanisé ou laissées brut, de bardeaux bitumineux est interdit.

◣ Dispositions complémentaires applicables dans le seul secteur Nj

La pente de toit des constructions ne pourra excéder 5%.

c. Parements extérieurs

◣ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales.

Les parties restant apparentes de soubassements des constructions seront traitées en matériaux pérennes comme la construction.

Les motifs fantaisistes formant relief sont interdits.

La teinte des menuiseries et des portails doit être de couleur neutre (exemple : gris, anthracite, bleu gris, vert foncé, vert gris, mastic, rouge foncé, blanc...). Elle doit être choisie de préférence dans le nuancier situé en annexe du règlement (Fiche « couleurs » du cahier de recommandations architecturales et paysagères du PNR).

La teinte des façades maçonnées doit se rapprocher des couleurs de la maçonnerie locale. Elle doit être choisie de préférence dans le nuancier situé en annexe du règlement (Fiche « couleurs » du cahier de recommandations architecturales et paysagères du PNR). Les couleurs froides (bleue, verte) et le blanc pur sont interdits

◣ Dispositions complémentaires applicables dans le seul secteur Nj

L'utilisation de matériaux naturels ou ayant la teinte et l'aspect des matériaux naturels (type bois) doit être privilégié afin d'assurer l'insertion des constructions et leur compatibilité avec le paysage.

2.2.2. Performances énergétiques et environnementales

a. Généralités

◣ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

L'approche bioclimatique des projets, selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation, doit être privilégiée. La conception des constructions doit reposer sur la démarche graduelle suivante :

- Principe de sobriété énergétique : concevoir une enveloppe ayant des besoins très réduits;
- Principe d'efficacité : choisir des équipements à faible consommation d'énergie pour tous les usages : chauffage, eau chaude sanitaire, éclairages intérieurs et extérieurs, auxiliaires de génie climatique ;
- Recours à des énergies renouvelables tant pour les besoins propres du bâtiment que pour couvrir les besoins résiduels.

Les aménagements et dispositifs favorisant la récupération et la rétention des eaux pluviales, au sol par la pleine terre, hors sol par la végétalisation des toitures, terrasses, façades ou murs, doivent être privilégiés.

La réutilisation des eaux pluviales pour les usages avec lesquels elle est compatible est recommandée, dans le respect de la réglementation.

b. Constructions nouvelles

◣ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N à l'exception du secteur Nj

Les constructions nouvelles doivent être étudiées dans la perspective d'un bilan d'émission de CO2 aussi faible que possible en utilisant des matériaux à faible empreinte environnementale, en maîtrisant les consommations énergétiques et en privilégiant l'utilisation d'énergies renouvelables (solaire, géothermique, ou tout dispositif de récupération d'énergie, pompes à chaleur...) selon les contraintes liées au site et aux conditions particulières de réalisation du projet. Les dispositifs utilisés devront être compatibles avec les dispositions traditionnelles locales requises en espaces protégés. Tous les éléments techniques devront être non visibles des espaces publics et/ou intégrés dans des dispositifs qualitatifs : conduit de cheminée maçonné, grille de ventilation métalliques, coffret bois à lames ajourées...

Les constructions nouvelles doivent assurer le confort d'été et le confort d'hiver des occupants, notamment par leur orientation, leur volumétrie, leur configuration, les percements, les matériaux, l'isolation thermique, la végétalisation des toitures et des terrasses et les dispositifs d'occultation des baies.

Les constructions devront rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau suivant : bâtiment passif ou bâtiments à énergie positive.

Les modes constructifs et les dispositifs techniques (éclairage, chauffage, ventilation, circulation verticale...) doivent être choisis en privilégiant la sobriété énergétique, y compris en termes d'énergie grise.

Pour les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions :

- Ils doivent être intégrés dans la toiture, en respectant sa teinte, son inclinaison et sans surépaisseur.
- Ils sont à installer du côté opposé à la rue.
- Ces dispositifs peuvent être interdit dans le périmètre du monument historique.

La double orientation des logements doit être privilégiée lorsque la configuration du terrain le permet.

Tout projet doit recourir à des matériaux naturels, renouvelables, recyclables ou biosourcés, dont l'utilisation doit être privilégiée.

Les matériaux utilisés, notamment les matériaux d'isolation thermique et acoustique, doivent garantir la salubrité, la pérennité des constructions et l'intégration des dispositions et architectures traditionnelles locales.

L'enveloppe des constructions nouvelles doit garantir, notamment par la densité et la nature des matériaux, ainsi que par les procédés utilisés pour leur mise en œuvre, un niveau d'affaiblissement acoustique compatible avec l'environnement du terrain.

Dans la mesure du possible, les constructions nouvelles destinées à l'habitation doivent comporter au moins une façade non exposée au bruit.

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâti et abords des constructions

2.3.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs à l'exception du secteur Nj

Non réglementé

Dispositions générales applicables dans le seul secteur Nj

80% de l'unité foncière (ou lot de jardin) doit être maintenu en espace de pleine terre.

2.3.2. Espaces libres et plantations

a. Généralités

◣ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations appropriées à leur usage (haies, arbustes, arbres fruitiers...). Les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie en harmonie avec leur environnement.

Les essences aux racines non rampantes mais pivotantes et de hauteur limitée à 5 m seront exigées de façon à ce que les plantations ne nuisent pas aux réseaux et voiries.

Les peupliers sont interdits.

Dans les zones de gypse, les plantations d'arbres de hautes tiges seront interdites.

Les marges de recul doivent être traités en espace vert paysager et végétalisé.

La liste des végétaux recommandés et proscrits est présente en annexe du présent règlement.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent.

La plantation de haies doit être effectuée le long des limites séparatives tout en respectant la réglementation relative à la sécurité (nécessité d'accès des secours).

Les constructions et installations susceptibles de présenter une nuisance visuelle pour le voisinage doivent être entourées de rideaux d'arbres.

b. Éléments du patrimoine naturel protégés (Art. L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme)

◣ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

Les prescriptions relatives aux éléments du patrimoine naturel sont décrites dans l'annexe spécifique relative aux éléments protégés (pièce 5bis).

2.3.3. Clôtures

a. Généralités

◣ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

Par leurs aspects, leurs proportions, le choix des matériaux et la couleur, les clôtures doivent s'harmoniser avec la construction principale et les caractéristiques dominantes des clôtures situées à proximité immédiate.

La réfection d'une clôture, à l'identique, d'une hauteur supérieure est autorisée.

A l'alignement comme en limites séparatives, les murs, mur-bahut et grillages aux mailles resserrées ou torsadées doivent prévoir des découpes à proximité du sol pour permettre la circulation de la petite faune et l'écoulement des eaux.

L'ensemble des dispositions du présent article 2.3.3 ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

b. Hauteur et type de clôture autorisées

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs à l'exception du secteur Nj

SUR RUE ET EN LIMITES SÉPARATIVES

La hauteur maximale autorisée est de 2m.

Les teintes des dispositifs autorisés ci-dessous doivent être choisies dans des tons neutres et naturels (bois, marron, vert) ou dans la palette du Cahier de recommandations architecturales et paysagères située en annexe du présent règlement.

Les murs et murs-bahuts constitués de matériaux destinés à être recouverts (parpaing, briques creuses…) doivent être obligatoirement enduits dans une couleur qui sera choisie dans la palette du Cahier de recommandations architecturales et paysagères située en annexe du présent règlement.

Les clôtures, même si elles sont associées à un dispositif plein (mur-bahut) ou à claire-voie (grillage, lisses...) doivent présenter, *in fine*, un aspect végétalisé permettant une bonne insertion dans le paysage agricole.

Les systèmes occultants de type haie végétale/végétation artificielle, filets brise-vue, bruyère et canisses sont interdits.

Dispositions particulières applicables dans le seul secteur Nj

SUR RUE ET EN LIMITES SÉPARATIVES

La hauteur maximale autorisée est de 1,5m.

Les clôtures seront constituées par :

- Un grillage, souple ou rigide, doublé ou non d'une haie d'essences variées,
- Un barreaudage vertical simple et droit de type ganivelle, doublé ou non d'une haie d'essences variées,

Les clôtures pleines sont interdites, de même que les systèmes occultants de type haie végétale/végétation artificielle, filets brise-vue, bruyère et canisses.

2.3.4. Eaux pluviales et de ruissellement

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

La gestion des eaux pluviales doit se faire obligatoirement à l'échelle de l'unité foncière.

L'infiltration ou la récupération (en cuve, en citerne ou par des puisards suffisamment dimensionnés) doit être prévue pour assurer l'évacuation des eaux pluviales recueillies.

Dans les opérations d'ensemble, la gestion des eaux pluviales doit être prévue à l'échelle de l'opération par des techniques telles que des noues, tranchées drainantes, dispositifs de stockage tampon, prairies inondables...

La récupération et la réutilisation des eaux pluviales sont soumises 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.

Dans tous les cas, les eaux pluviales ne doivent pas être dirigées vers le réseau de collecte des eaux usées.

Dans la mesure du possible, les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées autres que les toitures doivent être décantées et déshuilées.

Dans les zones présentant des **risques de mouvement de terrain liés au gypse ou aux carrières abandonnées**, identifiés au plan de zonage d'assainissement pluvial du Schéma Directeur d'Assainissement ou sur le plan des servitudes d'utilité publique :

- 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.
- 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.

2.4. Stationnement

2.4.1. Généralités

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré sur le terrain propre à l'opération, en dehors de la voie publique.

La taille minimale des places de stationnement, exigées ci-dessous, est de 2,5m de large et de 5m de long.

Lors de toute modification de bâtiments existants, il doit être réalisé un nombre de places de stationnement correspondant aux besoins supplémentaires.

En cas de changement de destination ou de nature d'activité, le nombre de places doit répondre aux besoins engendrés par la nouvelle destination ou le nouvel usage.

Les manœuvres et le stationnement de camion, de véhicules utilitaires et de divers véhicules assurant des livraisons doivent s'effectuer en dehors des voies publiques afin de ne pas gêner les autres usagers de la voirie. Ainsi, pour les établissements recevant ou générant des livraisons, des emplacements doivent être réservés sur le terrain (aire de déchargement) pour assurer le stationnement et toutes les opérations de chargement, de déchargement, de manutention et de transit.

Les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes à mobilité réduite.

Les opérations, quelle que soit leur destination, créant plus de 6 places de stationnement en surface doivent créer une aire de stationnement végétalisée (définition et critères précisés au lexique situé dans les dispositions générales du présent règlement).

2.4.2. Normes de stationnement applicables

◣ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

VÉHICULES MOTORISÉS

AUTRES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISÉES	Les surfaces dédiées au stationnement doivent correspondre aux besoins générés par l'activité et par la fréquentation (en incluant le stationnement du personnel, des visiteurs et des fournisseurs).

VÉLOS

AUTRES DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISÉES	Un minimum de places pour le stationnement des vélos, en cohérence avec l'activité et la fréquentation, doit être prévu.

ARTICLE 3
ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction autorisée, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie, publique ou privée, ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Dans le cas d'une division parcellaire, les chemins d'accès créés ou étendus ne pourront être d'une largeur inférieure à 4m.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique et ne doit engendrer aucune suppression de place de stationnement publique.

Les groupes de garages individuels doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les voies doivent satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. Eau potable

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine, doit être raccordée au réseau public de distribution par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.

3.2.2. Assainissement

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

Toutes installations doivent être réalisées conformément aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement de la commune

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, génère des eaux ou matières usées doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales, les fossés ou les cours d'eau.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit être autorisé préalablement par la collectivité a laquelle appartiennent les ouvrages empruntes par ces eaux usées.

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

Dans les zones présentant des **risques de mouvement de terrain liés au gypse ou aux carrières abandonnées**, identifiés au plan de zonage d'assainissement pluvial du Schéma Directeur d'Assainissement ou sur le plan des servitudes d'utilité publique :

- 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.
- 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.

3.2.3. Déchets

Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette de la construction ou au sein même de la construction, sauf avis contraire des services compétents.

Dans le cadre d'un projet de restauration d'un bâtiment existant, le local poubelles sera exigé sauf dans le cas exceptionnel où sa réalisation compromet la préservation de l'identité architecturale du bâtiment restauré.

Toute opération doit être dotée d'un dispositif de gestion des déchets adapté aux besoins de ses utilisateurs. En particulier, tout bâtiment d'habitation de plus de 3 logements doit disposer d'un local poubelles suffisamment dimensionné pour recevoir l'ensemble des conteneurs nécessaires, bien ventilé et facilement nettoyable.

Pour toutes les opérations ou constructions desservies par une voie en impasse ne comportant pas en son extrémité une aire de manœuvre permettant le retournement des engins d'enlèvement des ordures ménagères, un espace destiné à la présentation des déchets en attente de collecte doit être aménagé en entrée de la dite voie publique ou privée. Ces abris seront couverts et fermés.

3.2.4 Électricité, éclairage et télécommunication

◣ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

Les branchements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques, et de télédiffusion doivent être enterrés.

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

Pour les constructions nouvelles, tous les raccordements aux différents réseaux devront être enterrés dans une même tranchée, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée, à condition d'être en conformité avec la réglementation en vigueur, notamment de respecter les distances préconisées entre les gaines.

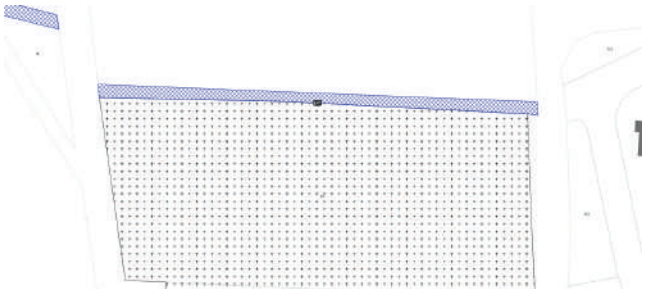
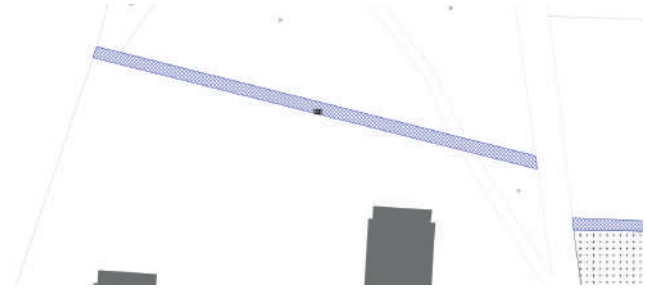
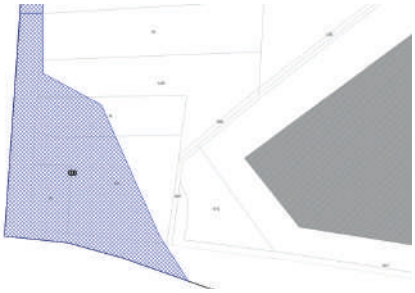
3.2.5. Infrastructures et réseaux de communications électroniques

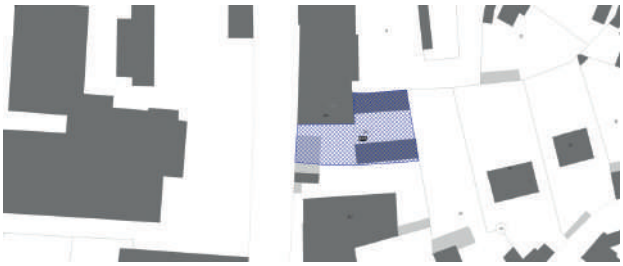
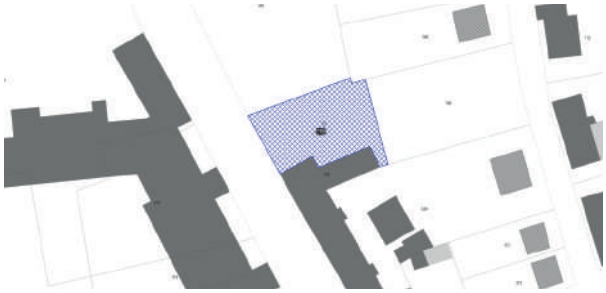
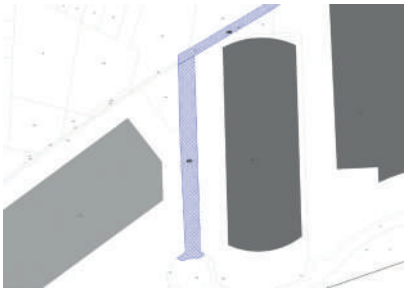
◣ Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone N et de ses secteurs

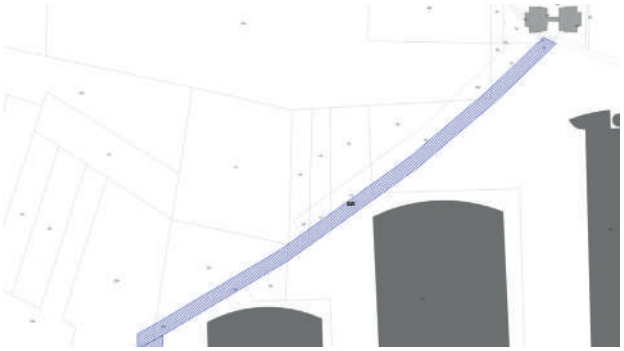
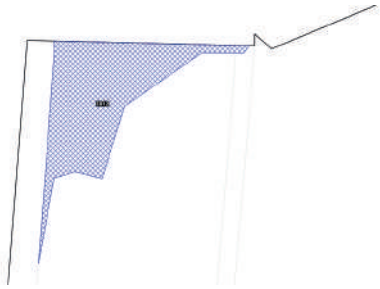
Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres, ...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

7. Annexes

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

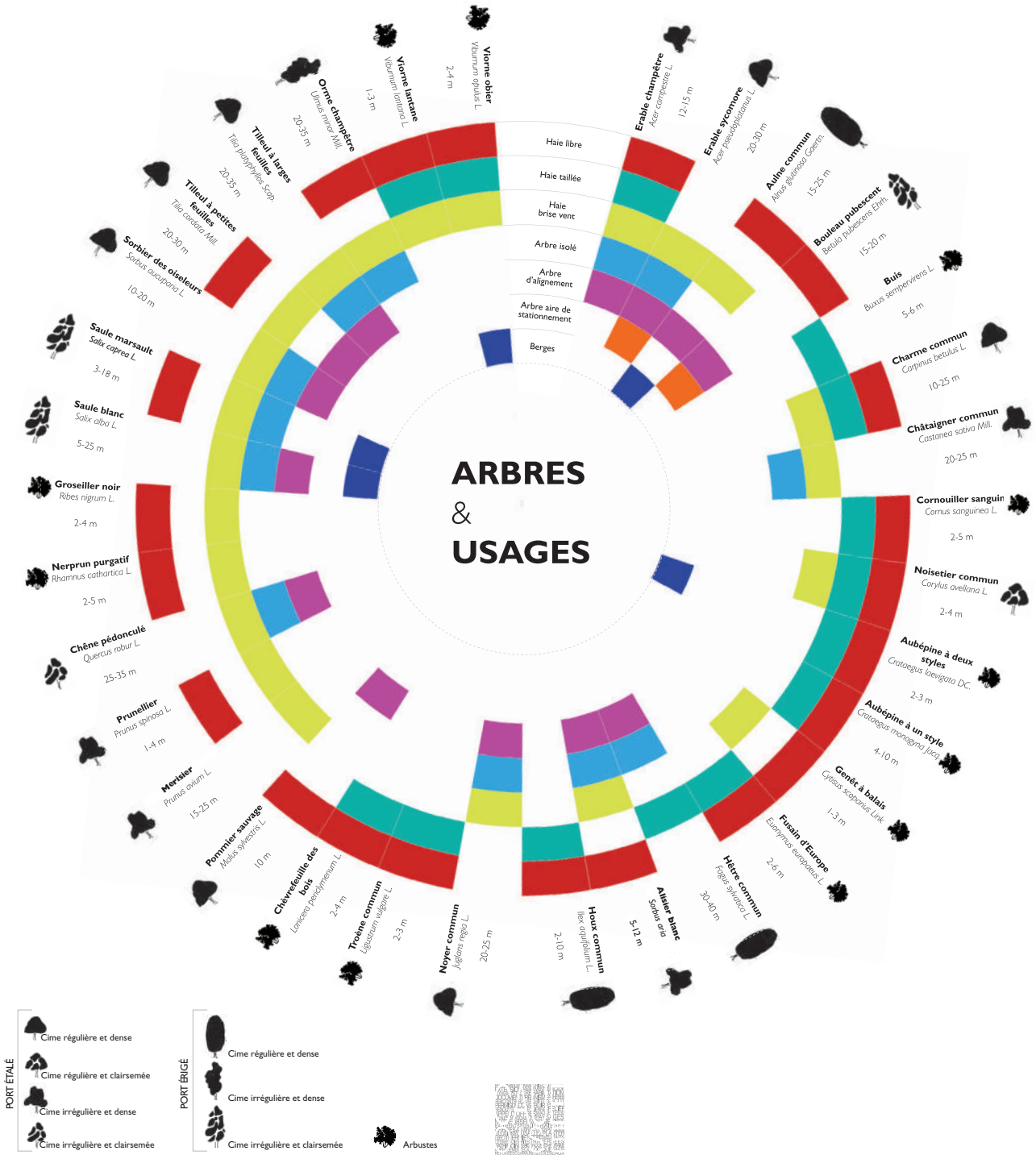
1	**Vocation** : Création d'un chemin piéton - Liaison entre le CR n°4 dit "chemin de La Chapelle" et le CR n°7 dit "chemin des Vaches" **Bénéficiaire** : Commune **Superficie** : 354m²	
2	**Vocation** : Création d'un chemin piéton entre le CR n°4 dit "chemin de La Chapelle" et le bois de la Garenne du Houx **Bénéficiaire** : Commune **Superficie** : 491m²	
3	**Vocation** : Diffuseur entre la RD317 et la RD16 **Bénéficiaire** : Département du Val d'Oise **Superficie** : 6 869 m²	
4	**Vocation** : Élargissement de la RD317 et de la RD1017 **Bénéficiaire** : Département du Val d'Oise **Superficie** : 32 750m²	

5	**Vocation** : Aménagement d'un parc de stationnement **Bénéficiaire** : Commune **Superficie** : 495m²	
6	**Vocation** : Extension et aménagement du musée de la Cartoucherie **Bénéficiaire** : Commune **Superficie** : 61m²	
7	**Vocation** : Élargissement de 3m de la rue du Houx **Bénéficiaire** : Commune **Superficie** : 523m²	
8	**Vocation** : Aménagement de la place des Tilleuls (stationnement et espace vert) **Bénéficiaire** : Commune **Superficie** : 430m²	
9	**Vocation** : Aménagement d'une voie routière avec circulations piétonnes et cycles **Bénéficiaire** : Commune **Superficie** : 4 405m²	

10	**Vocation** : Aménagement d'une voie routière avec circulations piétonnes et cycles **Bénéficiaire** : Commune **Superficie** : 3794m²	
11	**Vocation** : Déviation de La Chapelle-en-Serval **Bénéficiaire** : Département de l'Oise **Superficie** : 2 900m²	

ESPÈCES VÉGÉTALES PRÉCONISÉES

Source : Quels végétaux pour quels aménagements ?, CAUE 60, Novembre 2013



LISTE DES ESPÈCES VÉGÉTALES INVASIVES INTERDITES

Ailanthe glutineux (Ailanthus altissima)

Aster lancéolé (Aster lanceolatus)

Azolle fausse-filicule (Azolla filiculoides)

Balsamine géante (Impatiens glandulifera)

Berce du Caucase (Heracleum mantegazzianum)

Buddléa-Arbre aux papillons (Buddleja davidii)

Cerisier tardif (Prunus serotina)

Elodée de Nuttall (Elodea nuttallii)

Elodée du Canada (Elodea canadensis)

Lagarosiphon (Lagarosiphon major)

Lentille minuscule (Lemna minuta)

Jussie à grandes fleurs (Ludwigia grandiflora)

Myriophylle du Brésil (Myriophyllum aquaticum)

Robinier faux-acacia (Robinia pseudoacacia)

Séneçon du Cap (Senecio inaequidens)

Solidage glabre (Solidago gigantea)

Spartine anglaise (Spartina townsendii)

Renouée du Japon (Fallopia japonica)

CAHIER DE RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGÈRES

Source : PNR Oise-Pays de France

MAISONS "DE FERME"
RECOMMANDATIONS

Pour respecter le caractère de la maison "de ferme" lors d'une réhabilitation, il faut observer sa situation, son voisinage, son volume général, ses proportions, ses matériaux de construction, la répartition des ouvertures, la structure du bâtiment...

Quand la cour qui dessert la maison "de ferme" est partagée, elle donne parfois accès à une autre maison implantée "en deuxième rideau"

Transformations des façades :

- préserver les dimensions des ouvertures d'origine. Limiter les nouvelles fenêtres : les trumeaux occupent généralement une surface plus importante que les ouvertures
- les fenêtres créées sont de mêmes dimensions que celles existantes. Rétablir l'ordonnancement initial si celui-ci a été modifié : position, dimensions des fenêtres
- respecter l'encadrement des ouvertures en enduit lissé ou en pierre de taille et l'aspect des appuis de fenêtre. Préserver les modénatures
- protéger les moellons des murs avec un enduit couvrant à la chaux finition lissée. En général, les pignons et façades secondaires sont à pierre vue
- ne pas créer de soubassement en pierre plaquée ou en ciment
- limiter les fenêtres en pignon. Petites, elles sont désaxées par rapport au faîtage
- en cas de remplacement de menuiseries, utiliser de préférence du bois peint
- conserver les volets en bois plein peint, à 2 battants, sans écharpe (z)
- entretenir les gouttières et les descentes d'eau pluviale en zinc.

La longère constitue la volumétrie la plus simple de la maison "de ferme"

Les lucarnes dites à encuvement (leur appui de fenêtre se trouve sous l'égoût de toiture) sont une caractéristique de la maison "de ferme"

Extension du volume principal :

- avant d'envisager des travaux d'extension, utiliser la totalité du volume existant dans la maison et ses annexes
- l'extension doit, de préférence, présenter un volume de dimensions réduites par rapport à celui de la maison
- veiller à l'harmonie des matériaux, des ouvertures et des pentes de toit pour créer un ensemble homogène entre l'existant et l'extension.

Modifications de toiture :

- préserver les ouvertures, si possible comme à l'origine, dans leurs dimensions, en particulier la fenêtre à engranger
- poser de préférence les ouvertures de toit côté jardin. Côté rue, les limiter à 1 ou 2, en les disposant dans l'axe des baies
- éclairer les combles par une fenêtre désaxée en pignon si nécessaire
- en cas de création d'une nouvelle cheminée, réutiliser, dans la mesure du possible, les conduits existants
- privilégier, en couverture, la petite tuile plate pour respecter l'époque de construction de la maison
- préserver les souches de cheminées anciennes.

Longère en fond de cour, en retrait derrière son portail et une annexe sur rue

Parc naturel régional Oise - Pays de France

MAISONS RURALES
RECOMMANDATIONS

Pour respecter le caractère de la maison rurale lors d'une réhabilitation, observer sa situation, son voisinage, son volume général, ses proportions, ses matériaux de construction, la répartition des ouvertures, la structure du bâtiment...

Les ouvertures des maisons rurales sont ordonnancées horizontalement et verticalement

Une surépaisseur d'enduit, non moulurée, parachève simplement les encadrements des portes et fenêtres

Transformations des façades :

- préserver les dimensions des ouvertures d'origine. Limiter le percement de nouvelles baies
- les fenêtres créées sont de mêmes dimensions que celles existantes. Rétablir l'ordonnancement initial si celui-ci a été modifié : position, dimensions des fenêtres
- préserver les portes d'entrée dans leur dimension
- respecter l'encadrement des ouvertures et les appuis de fenêtre en laissant apparente la pierre de taille
- conserver les modénatures en prenant soin de leurs matériaux : pierre, plâtre, enduit
- apporter un soin particulier aux ferronneries et aux serrureries
- protéger les moellons des murs par un enduit chaux lissé couvrant du haut jusqu'à la base du mur. Généralement les pignons sont "à pierre vue"
- ne pas recouvrir la pierre de taille
- ne pas créer de soubassement en pierre plaquée ou en ciment. En cas d'humidité en pied de mur, préférer un enduit chaux ou un mortier bâtard
- en cas de remplacement de menuiseries, utiliser du bois peint
- conserver les volets bois peints, à 2 battants, éventuellement persiennés
- entretenir les gouttières et les descentes d'eau pluviale en zinc
- conserver les dauphins en fonte.

Les constructions parallèles à la rue et mitoyennes entre elles s'élèvent sur deux niveaux

Les ouvertures en pignon ne se font jamais dans l'axe du faîtage et sont plus hautes que larges

Extension du volume principal :

- avant d'envisager des travaux d'extension, utiliser la totalité du volume existant dans la maison et ses annexes
- l'extension doit de préférence présenter un volume de dimensions réduites par rapport au corps principal de la maison
- veiller à l'harmonie des matériaux, des ouvertures et des pentes de toit pour créer un ensemble homogène entre l'existant et l'extension.

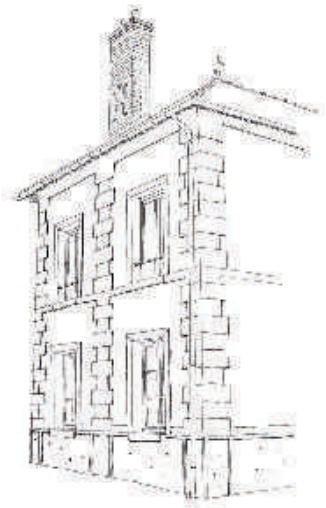
Modifications de toiture :

- préserver les ouvertures dans leurs dimensions d'origine
- poser de préférence les ouvertures de toit côté jardin
- éclairer les combles par une fenêtre en pignon si nécessaire
- préserver les souches de cheminées anciennes
- en cas de création d'une nouvelle cheminée, réutiliser, dans la mesure du possible, les conduits existants
- privilégier, en couverture, la petite tuile plate pour respecter l'époque de construction de la maison.

Parc naturel régional Oise - Pays de France

MAISONS DE BOURG
RECOMMANDATIONS

Pour respecter le caractère de la maison de bourg lors d'une réhabilitation, observer sa situation, son voisinage, son volume général, ses proportions, ses matériaux de construction, la répartition des ouvertures, la structure du bâtiment...



Un enduit lissé renforce parfois les chainages d'angles, bandeaux de façades et encadrements de fenêtres

Transformations des façades :

- préserver les dimensions des ouvertures d'origine
- éviter la création de nouvelles fenêtres : les façades sont composées avec un nombre précis d'ouvertures
- rétablir si possible l'ordonnancement initial quand celui-ci a été modifié : position et dimension des fenêtres
- préserver la composition et les matériaux des portes d'entrée
- conserver les passages cochers et les portes charretières anciennes
- conserver les modénatures, leur profil, la nature de leurs matériaux : la pierre et plus rarement le plâtre
- veiller à ne pas recouvrir d'enduit les parties en pierre de taille
- en cas de remplacement de menuiseries, utiliser du bois peint
- conserver les volets en bois persiennés, à 2 battants, sans écharpe (z)
- entretenir les gouttières et les descentes d'eau pluviale en zinc.

Les ouvertures des maisons de bourg sont ordonnancées horizontalement et verticalement

Faîtages, égoûts de toiture et linteaux alignés sur deux maisons mitoyennes. L'ouverture dans le pignon n'est pas dans l'axe du faîtage

Extension de la grande maison :

- avant d'envisager des travaux d'extension, utiliser la totalité de l'important volume existant (2 grands niveaux, un comble), occuper les annexes
- l'extension doit de préférence présenter un volume de dimensions réduites par rapport à la construction principale
- veiller à l'harmonie des matériaux, des ouvertures et des pentes de toit pour créer un ensemble homogène entre l'existant et l'extension

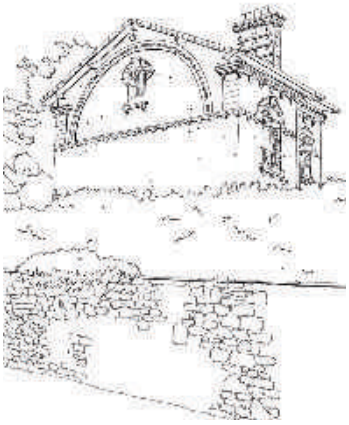
Modifications de toiture :

- préserver les lucarnes existantes dans leurs dimensions et leurs matériaux
- poser de préférence les ouvertures de toiture supplémentaires côté jardin
- côté rue, éviter la profusion d'ouvertures, les disposer à l'aplomb des fenêtres. Souvent, un châssis de toit de petites dimensions est préférable
- les nouvelles ouvertures doivent être identiques à celles existantes
- préserver les souches de cheminées anciennes
- en cas de création d'une nouvelle cheminée, réutiliser dans la mesure du possible, les conduits existants
- privilégier, en couverture, la petite tuile plate pour respecter l'époque et le style de construction de la maison.

Parc naturel régional Oise - Pays de France

VILLAS
RECOMMANDATIONS

Pour respecter le caractère de la villa lors d'une réhabilitation, observer sa situation, son voisinage, son volume général, ses proportions, ses matériaux de construction, la répartition des ouvertures, la structure du bâtiment, la forme de la toiture...



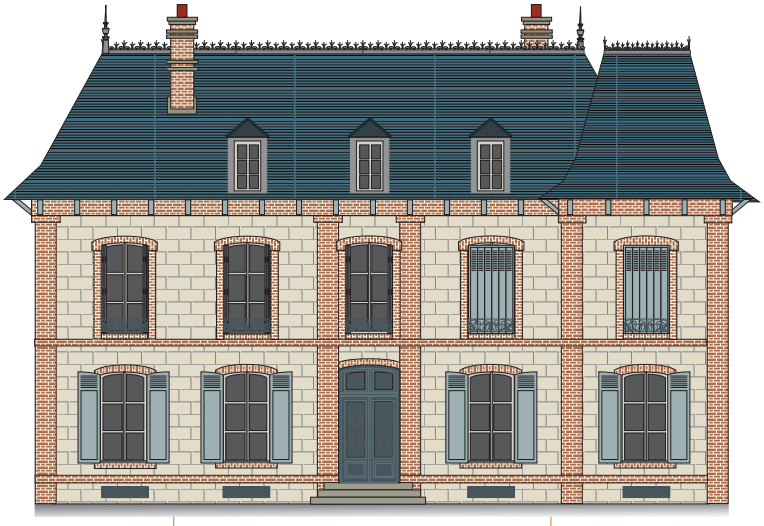
Quand elle n'est pas implantée en front de rue, la villa prend place, généralement, au milieu d'un grand jardin paysager, derrière de hauts murs de clôture

Transformations des façades :

- préserver les dimensions des ouvertures d'origine
- respecter les matériaux composites des maisons : pierre, brique, enduit, bois, zinc, ardoise, tuile mécanique...
- entretenir l'enduit : s'il est encrassé, il ne nécessite qu'un lavage ; s'il est fissuré, le reprendre après un piquetage
- protéger les maçonneries en moellon gélif avec un enduit chaux couvrant
- veiller à ne pas recouvrir d'enduit les parties en pierre de taille ou en moellon bosselé ou layé
- préserver les modénatures, leurs profils, leurs matériaux
- respecter teinte, nature (argile, silico-calcaire) et dimensions de la brique
- entretenir les seuils, les balcons, les terrasses, les bavettes de zinc, les peintures des boiseries pour empêcher l'eau de stagner
- en cas de remplacement de menuiseries, utiliser du bois peint et porter une attention particulière à la division des carreaux (présence de petits bois)
- conserver les volets persiennés en bois, à 2 battants, ou les volets pliants métalliques, les entretenir et les peindre
- entretenir les gouttières et les descentes d'eau pluviale en zinc.

Les villas sont riches en modénatures (chaînages d'angles, bandeaux de façades, encadrements de fenêtres) de brique

Les débords de toits et la variété des matériaux des toitures (tuile plate ou mécanique, ardoise, zinc) sont caractéristiques des villas



Extension du volume principal :

- avant d'envisager des travaux d'extension, utiliser la totalité du volume existant dans la villa et ses annexes
- l'extension doit, de préférence, présenter un volume de dimensions réduites par rapport au corps principal de la maison
- veiller à l'harmonie des matériaux, des ouvertures et des pentes de toit pour créer un ensemble homogène entre l'existant et l'extension
- entretenir, conserver les clôtures, grilles et portails : piles, auvent charpenté, couverture en ardoise ou tuile...

Modifications de toiture :

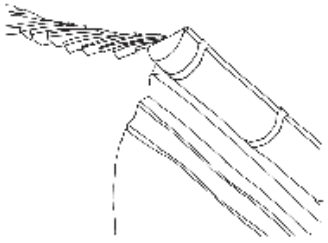
- préserver les ouvertures d'origine dans leurs dimensions et formes
- entretenir les auvents, les jambettes, les débords de toit
- apporter un soin particulier aux formes et aux pentes de toit
- observer les fenêtres de toit existantes, prendre en compte ces dernières pour l'ajout de nouvelles
- en cas de création d'une nouvelle cheminée, réutiliser dans la mesure du possible, les conduits existants
- respecter l'originalité des souches et de leurs couronnements
- adapter selon la pente et la charpente, la tuile, l'ardoise et le zinc.

En retrait derrière un mur de clôture, la maison est composée de fenêtres élancées et cintrées, protégées par des volets en bois

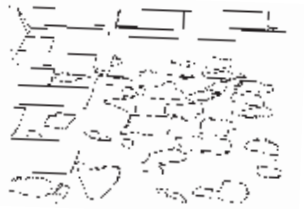
Parc naturel régional Oise - Pays de France

Nota bene :

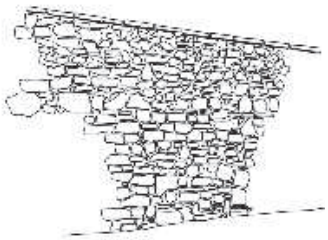
▪ pour le rejointoiement et les enduits, préférer toujours les mélanges sable-chaux-eau et/ou le plâtre aux produits prêts à l'emploi ***▪ les enduits traditionnels à base de chaux naturelle sur les anciennes maçonneries permettent au mur de respirer*** *▪ sur les anciennes maçonneries, les enduits imperméables (de type plastique ou non microporeux), la pliolite, le ciment, les enduits monocouches sont à proscrire* ***▪ la finition lissée de l'enduit ralentit l'encrassement*** *▪ les hydrofuges ne sont pas nécessaires* ***▪ pour harmoniser l'ensemble de la façade, brique ou pierre peuvent recevoir une finition au lait de chaux*** *▪ nettoyer pierre et brique de manière non abrasive pour préserver calcin et patine* ***▪ à la fin d'un rejointoiement, laver les briques avec de l'eau acidulée*** *▪ les souches de cheminée créées sont massives en brique ancienne* ***▪ les antennes paraboliques sont dissimulées à un emplacement judicieusement choisi non visible de l'espace public et sont d'une teinte proche des matériaux "support".***



L'entretien des rives de toiture, de la souche de cheminée, des zingueries, de la corniche, est essentiel. Il peut empêcher la dégradation de la structure de la maison



La finition de la façade doit être plane pour laisser la pluie glisser et ne pas accrocher les poussières.
Très peu de moellons doivent apparaître



Appareillage irrégulier d'un mur sans harpe en grès et moellon avec couronnement en pierre

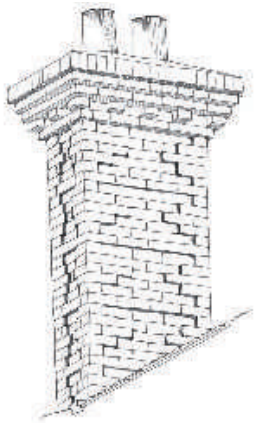
MATÉRIAUX
RECOMMANDATIONS

Pour restaurer les façades :

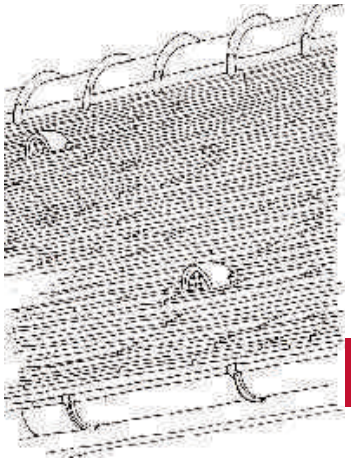
- employer moellon, élément de pierre de taille, grès et brique, identiques à ceux existants (dimensions, forme, nature du matériau, teinte)
- respecter l'appareillage du mur de pierre ou brique
- entretenir les pièces caractéristiques : faux pans de bois en maçonnerie, éléments en saillie, ferronneries...
- dégarnir et humidifier suffisamment les joints avant le rejointoiement
- rejointoyer la pierre ou la brique au mortier de chaux en respectant la nature, l'épaisseur et la coloration des joints, pour retrouver l'aspect d'origine du mur
- réaliser sur les moellons un enduit couvrant lissé à base de chaux au même nu (ni en retrait, ni en saillie) que les encadrements de fenêtre et les chaînages d'angle en pierre de taille
- si les moellons calcaire ou grès sont de bonne qualité (non gélifs), le nouvel enduit peut laisser apparaître la tête des moellons saillants
- laver la pierre de taille d'une manière non abrasive pour ne pas altérer le matériau. Réparer la pierre avec un mortier à base de chaux et poudre de pierre ou par greffe. Réaliser des joints minces à la chaux au nu des pierres.

Pour restaurer la toiture :

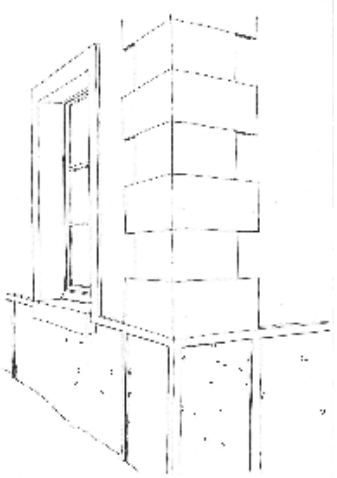
- ne pas faire déborder exagérément la couverture en rive et à l'égout à l'exception des maisons à débords de toit
- conserver coyaux, jambettes, ...
- ventiler la couverture pour qu'elle "respire", surtout en cas de comble isolé, grâce à :
  - une superposition imparfaite des tuiles traditionnelles,
  - la présence de chatières,
  - des trous d'aération en terre cuite, de même ton que la tuile
- pour réaliser une couverture en tuile plate :
  - utiliser des tuiles de dimension 15 x 25 cm, posées à joints croisés avec un recouvrement aux deux tiers (60 à 80 tuiles au m²)
  - ne pas poser de tuile en rive. Préférer une ruellée, utilisant un mortier clair, moyennement riche en liant pour éviter le retrait et le faïençage
  - réaliser un faîtage à crêtes et embarrures
  - récupérer les tuiles anciennes en bon état et les panacher avec les tuiles neuves pour éviter un aspect trop rigide
- pour réaliser une couverture en ardoise :
  - utiliser des ardoises de dimension 22 x 35 cm, posées droites (40 ardoises au m²)
  - préférer la pose d'une solive de rive à une bande de zinc
  - mettre en forme une bande de zinc pliée en faîtage.



Les souches de cheminées anciennes - ici, avec un appareillage ornemental de brique en saillie et en creux - sont à préserver



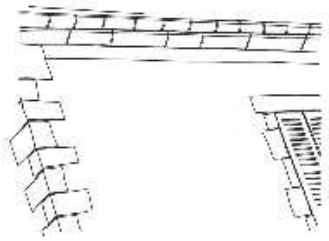
Ventilation sur une toiture en tuile plate par des éléments discrets (chatières) réparties en quinconce, alternativement en haut et en bas des rampants



Le tableau de la fenêtre est traité de la même façon que le chaînage d'angle, simplement exécutés en enduit, lissé et de plus forte épaisseur que celui protégeant la façade. Le soubassement en rocaillage reste apparent

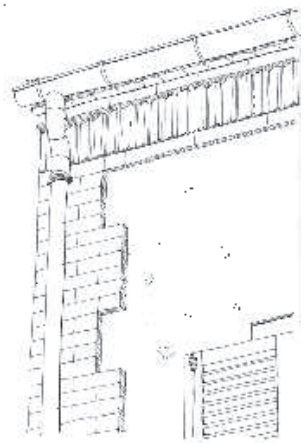
Parc naturel régional
Oise - Pays de France

DETAILS CONSTRUCTIFS
RECOMMANDATIONS

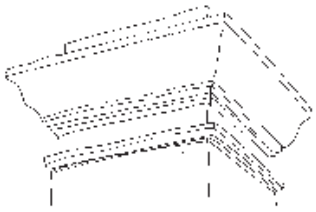


Corniche, harpe, encadrement en pierre de taille sur une façade enduite

Harpe en pierre de taille d'un mur en moellon calcaire et grès (enduit à pierre vue)



Corniche en dents d'engrenage et chaînage d'angle en brique structurant la façade en moellon



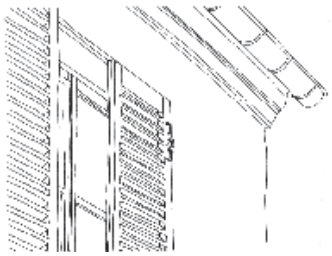
Chapiteau en pierre de taille moulurée

Fondations, murs, planchers, charpente :

- tenir compte de l'ancienneté de la maison et de sa structure lors d'une réhabilitation
- faire un sondage de fondation en cas de surélévation ou extension (les fondations sont anciennes et ont été conçues pour des murs et un bâtiment de dimensions précises)
- porter une attention particulière à la répartition des charges dans le mur et à ses renforts (chaînages, linteaux, tirants...) pour ne pas amoindrir sa résistance
- ne pas déconforter la maçonnerie de remplissage des murs, ne pas les démaigrir, ne pas la déstabiliser
- penser à remailler les maçonneries si nécessaire avant un rejointoiement - réaliser un coulis de mortier dans les fissures
- ne pas surcharger les planchers
- entretenir la charpente et éviter de transformer les fermes lors d'un aménagement de combles (toutes les pièces de bois ont une fonction)
- utiliser un matériau de couverture compatible avec la résistance de la charpente et respectueux du type de construction.

Enduit, modénatures, zingueries :

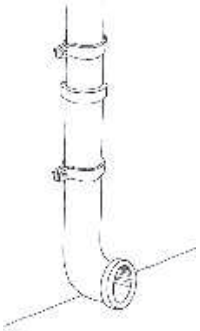
- choisir une solution de nettoyage qui n'endommage pas les matériaux et les modénatures de la façade, préférer le brossage et le lavage à l'eau. Ne pas utiliser les jets sous pression ou les sablages ni les produits dangereux pour l'environnement
- conserver les enduits et leur finition (encadrement de fenêtre et bandeau en enduit lissé), l'enduit participe à la protection du mur et ralentit son vieillissement
- conserver et restaurer les modénatures existantes pour ne pas altérer le parement de la façade et la structure de la maison ; respecter leurs matériaux d'origine (pierre, plâtre, brique)
- ne pas ajouter de modénature quand elle n'existe pas
- ne pas ajouter d'éléments d'ornementation non fonctionnels et de matériaux étrangers à l'architecture locale (brique flammée, pierre granit...)
- veiller à l'entretien des éléments composants les encorbellements
- entretenir les zingueries (descentes d'eau pluviale, gouttières, bandes de protection) essentielles à la longévité de la maison, les descentes d'eau et les gouttières peuvent être en zinc ou en cuivre.



Feuillure dessinée dans le tableau de la fenêtre permettant d'encastrer le volet lorsqu'il est fermé

Fenêtre à persiennes métalliques dans un mur en moellon. Le linteau métallique est support de briques décoratives. L'encadrement de la baie est en enduit lissé

Appui de fenêtre en pierre moulurée, volets, lice de garde-corps en bois et ferronnerie



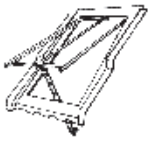
Descente en zinc ou en cuivre avec dauphin en fonte pour dévier les eaux pluviales du pied de mur

Parc naturel régional Oise - Pays de France

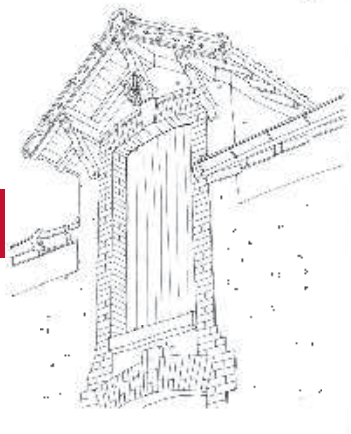
FENÊTRES
RECOMMANDATIONS

Nota bene :

▪ le remplacement des menuiseries dégradées peut entraîner une insuffisance de ventilation : le renouvellement de l'air doit alors être assuré par des entrées d'air dans les fenêtres, une ventilation contrôlée, des grilles d'aération...
▪ les feuillures sur les tableaux sont fragiles, il faut en prendre soin lors du remplacement des menuiseries *▪ les menuiseries sont en bois (éco-certifié), matériau avantageux : sa longévité est plus importante s'il est entretenu, il est robuste, a une bonne empreinte écologique, laisse respirer la maison. Les fenêtres en bois sont généralement plus lumineuses car leurs profils sont fins*
▪ les menuiseries en bois doivent être peintes avec une peinture microporeuse, le vernis ne les protégeant pas autant.



Châssis à tabatière, fenêtre de toit traditionnelle présente sur le bâti ancien, à cadre léger dont l'ouvrant est à projection



Lucarne à engranger engagée dans le toit, pour accès à l'étage dit "à encuvement"

Lucarne à croupe dite "capucine" dans l'axe d'une fenêtre de l'étage

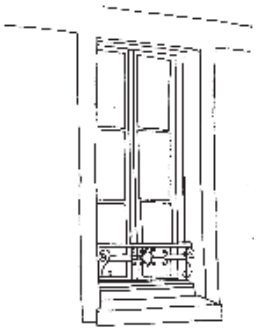
Pour restaurer une fenêtre :

- ne pas modifier ses dimensions
- conserver et restaurer l'appui, le linteau, l'encadrement s'il existe (enduit, pierre, brique), et les éléments de ferronnerie
- ne pas créer d'encadrement de fenêtre décoratif quand il n'existait pas
- protéger les linteaux en bois par un enduit ou leur appliquer un lait de chaux ou une peinture à phase aqueuse pour les protéger et les harmoniser avec le mur
- restaurer la menuiserie existante quand c'est possible
- conserver la division des carreaux et les profils des bois qui correspondent à l'époque et au style de la maison
- protéger le bois des menuiseries par une peinture à phase aqueuse (une couche d'impression et 2 couches microporeuses)
- utiliser de préférence une teinte plus claire que celle des portes et volets, suivant le nuancier (recommandations sur fiche "Couleurs").

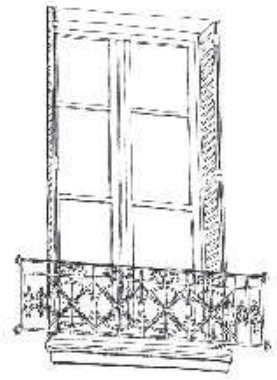
Pour créer une fenêtre :

- consulter la fiche correspondant au type de votre maison (maison de ferme, maison rurale, maison de bourg, villa) pour positionner une nouvelle fenêtre
- observer l'emplacement et les proportions des fenêtres existantes
- mettre en œuvre un appui, un linteau droit, plus rarement cintré, et un éventuel encadrement en accord avec les autres fenêtres de la façade
- poser la menuiserie à l'intérieur des tableaux
- si nécessaire, créer un élément de ferronnerie (garde-corps) en rapport avec l'époque et le style de la maison
- dans le cas de la reconversion d'une grange en habitation, réutiliser au maximum les ouvertures existantes (portes piétonnes et charretières, lucarnes à engranger).

Ouverture avec encadrement en brique, linteau cintré, appui de fenêtre en pierre et garde-corps en ferronnerie



Fenêtre traditionnelle avec un encadrement en enduit lissé



Fenêtre haute à trois divisions, persiennes métalliques et garde-corps en ferronnerie

Pour restaurer les ouvertures en toiture et éclairer les combles :

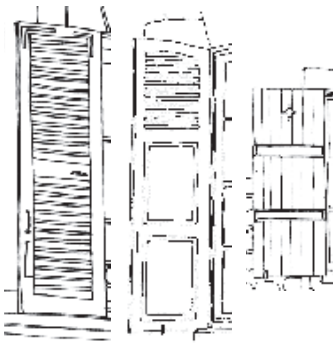
- préserver les châssis à tabatière dans leurs dimensions d'origine
- conserver et restaurer les lucarnes existantes. Leurs jouées (parties verticales latérales triangulaires comprises entre la toiture d'une lucarne et le toit) peuvent parfois être vitrées pour apporter plus de lumière
- pour positionner une nouvelle ouverture en toiture, consulter la fiche correspondant au type de votre maison (maison de ferme, maison rurale, maison de bourg, villa)
- les nouvelles lucarnes doivent être de dimensions réduites, charpentées sur le versant de la toiture ou engagées dans le mur maçonné
- les fenêtres de toit, hormis la verrière, doivent être de petites dimensions (dimensions préconisées = 0,55x0,70m) et intégrées au versant de la toiture par une pose encastrée
- éviter de regrouper deux lucarnes ou deux fenêtres de toit pour ne pas alourdir la silhouette de la maison
- ne pas superposer une fenêtre de toit et une lucarne.

Parc naturel régional Oise - Pays de France

PORTES ET VOLETS
RECOMMANDATIONS

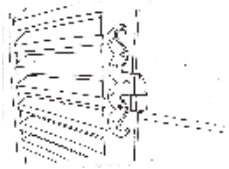
Nota bene :

▪ les portes et les volets sont en bois. Le matériau bois est plus avantageux que le PVC et l'aluminium : sa longévité est plus importante s'il est entretenu, il est plus robuste, a une meilleure empreinte écologique... ***▪ le vernis ne protège pas suffisamment les portes et volets en bois, ceux-ci doivent être peints avec une peinture microporeuse*** *▪ les volets à écharpe ne correspondent pas à l'architecture locale ▪* ***les parties persiennées des volets ou les jours aux formes variées permettent la ventilation.***



Les contrevents, appelés aussi volets, servent à protéger l'habitation contre l'intrusion. C'est en bois qu'ils sont le plus efficace thermiquement

Volet en bois plein avec les éléments de ferrure (espagnolette, arrêt au vent) devant être de même teinte que le volet



Eléments de ferrure sur volet en bois persienné

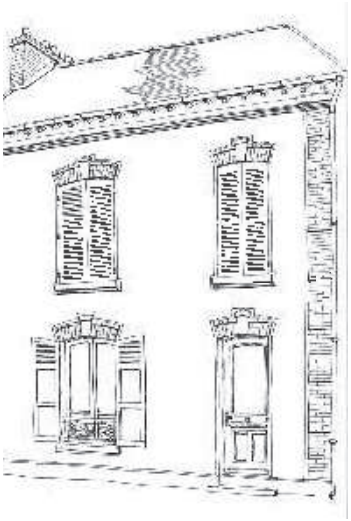
Fermé, le volet est au même nu que la façade, grâce à une feuillure dans le tableau maçonné

Volets :

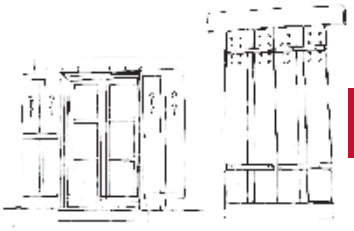
- maintenir les volets existants (bois plein, persienné en totalité ou en partie haute, métallique persienné et pliant) et les restaurer quand c'est possible. Sinon, utiliser de préférence des volets en bois à deux battants ou à un battant pour les fenêtres à engranger
- choisir des volets réalisés avec des planches verticales qui peuvent être de largeurs inégales et assemblées par des rainures et languettes. Des barres horizontales confortent l'ensemble (sans écharpe)
- réserver la pose de volets persiennés en partie haute au rez-de-chaussée des maisons ; celle des volets entièrement persiennés aux étages
- fixer les gonds dans les tableaux des maçonneries
- protéger les volets en bois par une peinture à phase aqueuse (une couche d'impression et deux couches microporeuses)
- peindre les pièces de ferrure, les pentures de la même teinte que les volets
- ne pas poser de volets roulants aux fenêtres d'une maison ancienne mais conserver les volets battants existants. Pour les constructions où l'occultation par des volets extérieurs n'est pas souhaitable, envisager un dispositif intérieur.

Portes :

- préférer la restauration d'une porte ancienne à son remplacement ; il est souvent suffisant et moins onéreux de la réparer. Sinon, choisir une porte d'entrée piétonne sobre, en bois, qui assure l'éclairage et la sécurité. Le vantail sera droit (parfois cintré), plein, ou vitré et doublé d'un volet en partie supérieure de la porte
- entretenir les ferronneries protégeant les vitres des portes
- respecter l'alignement horizontal des linteaux en cas de création d'une imposte vitrée au-dessus de la porte d'entrée
- les portes de garage doivent être sobres, les encadrements étant du même type que ceux des autres portes de la façade. L'ouverture de la façade pour la création d'un garage doit rester exceptionnelle.



A l'étage, volets en bois ajourés sur toute leur hauteur ; au rez-de-chaussée, volets en bois plein, partiellement persiennés. La largeur de la fenêtre de l'étage est identique à celle de la porte avec laquelle elle est alignée



Volets en bois plein, avec des jours de ventilation, constitués de lames verticales assemblées par des barres horizontales

Porte d'entrée avec panneau vitré derrière une ferronnerie ouvragée - parfois avec une imposte vitrée ou surmontée d'une marquise

Parc naturel régional Oise - Pays de France

CLÔTURES
RECOMMANDATIONS

Nota bene :

▪ les travaux de clôture sont soumis à déclaration préalable *▪ un mur contient en proportion plus de moellons que de mortier* ***▪ le ciment, comme les enduits monocouches, empêche la respiration du mur et dégrade les pierres*** *▪ les ouvrages annexes (piles, chaînages, têtes de mur) sont essentiels : ils doivent être conservés et restaurés* ***▪ mieux vaut réaliser une clôture végétale avec un grillage qu'un mur avec des formes et des matériaux non locaux.***

Haies, plantations :

- favoriser la plantation de haies brise-vent et champêtres
- préférer une haie de charmille à feuillage marcescent à une haie persistante comme le thuya qui présente un aspect uniforme et assèche le sol
- planter des essences florales locales en pied de mur
- planter en tenant compte de la taille adulte des arbres, del'ensoleillement, de la nature du sol
- respecter les distances minimum réglementaires de plantation par rapport à la limite de propriété :
  - 0,50 m pour une haie de moins de 2 m de haut
  - 2 m pour les arbres de 2 m et plus
  - pour les arbres et arbustes plantés en espalier de chaque côté d'un mur, il n'y a pas de distance réglementaire mais leur hauteur ne peut dépasser celle du mur.

Portail et portillon, droits, de la même hauteur que le mur de clôture en moellon à pierre vue protégé en tête par un rang de tuiles

Murs en pierre :

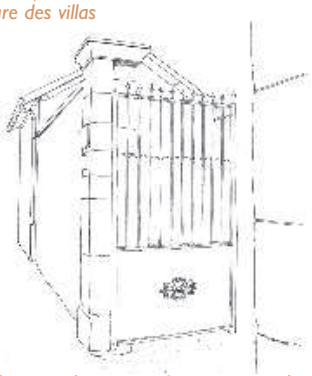
- réaliser des murs de clôture qui s'harmonisent avec les murs anciens du bâti voisin
- pour réparer un mur : observer le type de matériau utilisé, son appareillage, la qualité des joints. Restaurer les piles et autres ouvrages annexes
- utiliser beaucoup plus de moellon que de mortier, surtout sur les murs peu enduits ou à pierre vue
- mettre en place des harpes en pierre si la longueur du mur est importante et des chaînages aux angles
- veiller à conserver la même mise en œuvre sur toute la hauteur du mur
- éviter l'emploi de matériaux non locaux et industriels
- respecter le traitement de la pierre : bossage, layage...
- protéger de préférence la partie haute du mur par un couronnement en pierre, par un rang de tuile ou un chaperon maçonné cintré
- les recommandations contenues dans la fiche "Matériaux" sont applicables aux murs de clôture en pierre qui doivent rester en pierre apparente ou à pierre vue.

Grilles et portails :

- créer des grilles et des portails sobres, en ferronnerie ou en bois, avec des barreaux droits et fins
- ne pas utiliser de forme courbe sans justification
- entretenir les auvents charpentés
- les quincailleries et bois d'un même ensemble seront de la même couleur
- choisir la peinture des ferronneries ou du bois à partir du nuancier de la fiche "Couleurs".

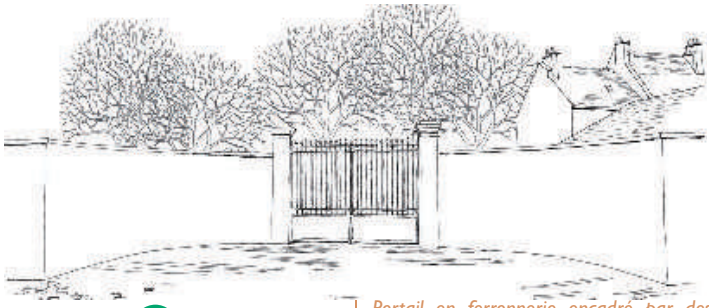
Portail en ferronnerie de même hauteur que le mur d'enceinte enduit

Grilles, portillon et portail en ferronnerie entre piles de brique et pierre en alternance, sont en harmonie avec l'architecture des villas



Mur et pile maçonnés avec portail en ferronnerie disposé en feuillure

Portillon entre jambages et linteau cintré en brique, surmonté d'un auvent charpenté à quatre pans recouverts de tuile, caractéristique d'une époque et d'un style de villa



Portail en ferronnerie encadré par des piles en pierre, en retrait dans les murs de moellon enduit, en demi-lune

Parc naturel régional Oise - Pays de France

Nota bene :

▪ choisir des couleurs en équilibrant les parties des murs (enduit, pierre) et les menuiseries, volets, portes, clôtures ***▪ tenir compte de l'exposition des façades*** *▪ ne pas utiliser un blanc pur* ***▪ les pièces de ferrure, les pentures doivent rester dans la même teinte que celle des volets*** *▪ employer les enduits ocrés avec précaution en respectant les teintes locales* ***▪ sur le bois, l'application de vernis et peintures étanches à la vapeur d'eau est à proscrire*** *▪ avant de repeindre il faut décaper, poncer, gratter, remplacer les pièces défaillantes* ***▪ la couleur de la porte d'entrée peut se distinguer des volets et menuiseries soulignant la composition de la façade.***

COULEURS
RECOMMANDATIONS

- pour choisir une couleur, il faut tenir compte des matériaux (pierre, enduit, brique), des coloris existants sur les façades environnantes, et de la quantité de couleur qui sera étalée (importance de la surface : volets, portes cochères, menuiseries...) afin de respecter une certaine harmonie pour l'ensemble du bourg
- peindre de préférence les menuiseries d'une couleur plus claire que les volets et portes
- dissimuler par une peinture "couleur plomb" les barreaux des fenêtres ou les mettre en évidence par une couleur proche de celle des menuiseries
- appliquer une peinture d'impression sur un support sain et nettoyé avant d'appliquer 2 couches de peinture microporeuse
- réaliser un échantillon sur une grande surface in situ, avant d'appliquer la teinte définitive.

Couleurs : malgré tout le soin apporté à la réalisation de cette étude, des différences peuvent être constatées entre les couleurs imprimées et le nuancier de teintes réelles.
Ce nuancier est indicatif et doit être adapté à chaque architecture, en accord avec l'Architecte des Bâtiments de France

façades

F2.06.84
F6.05.80
F2.10.80
E8.10.75
G0.10.75
E8.30.60

Le nuancier intitulé ***"façades"*** *est à utiliser pour* ***les murs des maisons,*** *sous forme de badigeon ou d'enduit (qui se rapprochera de la teinte référencée). Certaines couleurs denses proches de celles de la brique ou de la meulière sont à employer suivant l'environnement du projet, en harmonie avec la tuile brun orangé ou la couleur bleu gris de l'ardoise.*

Les nuanciers intitulés ***"volets et portes"*** *sont* ***décomposés en 4 parties préférentielles mais interchangeables : une pour la maison de ferme, une pour la maison rurale, une pour la maison de bourg et une pour la villa.*** *Ils tiennent compte des proportions de la maison, des parties "murs" et des parties "fermetures" (volets et portes).*

Le nuancier ***"portails et ferronneries, menuiseries"*** *donnent les couleurs pour les* ***"ouvertures et les clôtures"****, les fenêtres sont généralement de teintes claires et les portails de couleur foncée.*

volets et portes

la maison de ferme		la maison rurale	
B6.30.30		T0.20.50	
D6.10.50		P0.05.55	
G4.10.70		J0.10.60	
ON.00.69		S0.10.50	
la maison de bourg		**la villa**	
Q0.10.50		P0.03.60	
G8.10.60		SN.02.77	
S0.05.65		LN.02.67	
QN.02.78		SN.02.57	

menuiseries ↑ ou ↓ portails et ferronneries

QN.02.88
U0.04.84
ON.00.81
ON.00.76
LN.02.27
SN.02.37
S0.10.30
ON.00.31

Nuancier : ces références de coloris sont celles des peintures ASTRAL, toutefois d'autres fabricants distribuent les mêmes teintes.
Etude couleurs réalisée par Martine Homburger, consultant couleur

Parc naturel régional Oise - Pays de France

MAISONS DE CONSTRUCTEURS
RECOMMANDATIONS

Nota bene :

▪ avant toute demande d'autorisation de travaux (permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir, déclaration préalable), consulter, en mairie, le règlement d'urbanisme local (Plan d'Occupation des Sols ou Plan Local d'Urbanisme) pour connaître les règles et les servitudes applicables à la parcelle où se situe le projet ▪ *le recours à un architecte est obligatoire sauf pour les particuliers construisant pour eux-mêmes une construction de surface de plancher ou d'emprise au sol inférieure à 170 m²*

▪ Pour vous aider dans la composition de votre clôture végétale (implantation, essences, etc.) trois guides sont disponibles sur le site www.caue60.com : "Arbres et Haies de Picardie" et "Vous plantez..." + "Quels végétaux pour quels aménagements ?"

D'une volumétrie différente et détachée de l'habitation, le chapis (vaste auvent) s'intègre au mur de clôture par la végétation ; le garage à la maison par le prolongement du nouveau bardage isolant

Création ou modification de clôture sur rue :

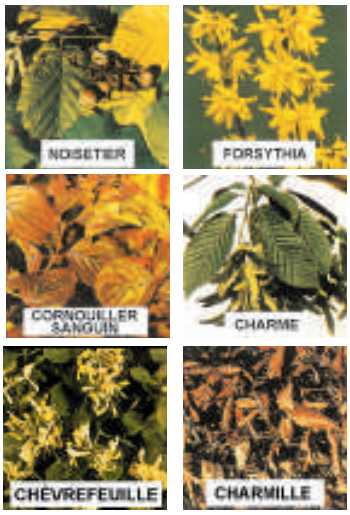
- édifier la clôture dans la tradition des murs en pierre afin d'assurer la continuité visuelle de la rue. Pour conserver le caractère naturel des clôtures, éviter les murs en parpaings enduits. Eviter la profusion des matériaux. Préserver les anciens murs en calcaire existants et les prolonger en matériaux identiques.
- dans l'environnement naturel, privilégier les haies doublées sur l'intérieur de la parcelle d'un grillage de couleur neutre (gris, galvanisé)
- préférer l'absence de clôture lorsque les abords sont traités.

Entretien et rénovation de la construction :

- lors d'un ravalement, nettoyer et dégraisser les murs enduits en les lavant à l'eau (sans produit dangereux pour l'environnement)
- pour donner du caractère à votre maison, réaliser un enduit traditionnel avec une finition lissée plus esthétique et permettant un meilleur entretien
- un bardage isolant extérieur peut permettre à la construction ancienne de répondre aux nouvelles exigences thermiques
- la tuile mécanique peut être remplacée par de la tuile plate vieillie, petit moule (si la charpente le permet)
- en cas de remplacement de menuiseries, poser de préférence des menuiseries en harmonie avec la maison
- volets, porte d'entrée, porte de garage seront, si possible, en bois suivant les recommandations de la fiche correspondante
- ne pas compenser l'absence de modénature sur la façade par l'ajout d'éléments rapportés (corniches préfabriquées, encadrements de fenêtres en pierres agrafées, etc.)

Extension de la maison :

- projeter autant que faire se peut, l'extension de la construction existante dans le prolongement de la façade principale et du pan de toiture donnant sur rue, afin d'allonger le volume de la maison et lui donner des proportions rappelant celles des constructions traditionnelles. Eviter les décalages de volumes inutiles
- une annexe (garage, atelier, etc.) peut également être construite à l'alignement, à l'appui d'une des limites mitoyennes de la parcelle, afin de réimplanter du bâti sur rue, à l'instar du bâti traditionnel
- éviter la multiplication des portes de garage en façade principale
- construire une véranda (si le règlement d'urbanisme l'autorise) en accord de couleur et de matériaux avec la maison. Porter une attention particulière à son orientation pour éviter l'effet de serre
- envisager l'aménagement d'un auvent pour garer les véhicules (surface couverte non close = pas de fumée enfermée)
- dans le cas d'un aménagement de comble, limiter à deux par pan de toiture, la création de lucarnes ou de fenêtres de toit à l'aplomb des fenêtres du rez-de-chaussée.



Quelques essences de végétaux champêtres utilisées pour constituer les clôtures végétales de la parcelle d'une maison
Extrait de "Plantons dans l'Oise" disponible à l'adresse : www.caue60.com

Plantation de la parcelle :

- préserver au maximum la végétation existante
- planter arbres et arbustes d'essences locales, naturellement présents dans l'environnement végétal de la parcelle et adaptés aux conditions de sol et de climat du sol
- tenir compte de l'ensoleillement, des vents, de la présence de l'eau, de la taille adulte des végétaux, des constructions avoisinantes pour implanter les différents sujets
- choisir des plantes tapissantes pour habiller les éventuels talus.

Un bardage isolant extérieur permet de donner une image plus actuelle à l'habitation des années 1960 (volets coulissants, ouvertures sans vantaux) mais doit faire l'objet d'un réel travail architectural

Parc naturel régional Oise - Pays de France

Architecture contemporaine

DESCRIPTIF

Selon les termes de sa charte, le Parc Naturel Régional Oise - Pays de France se définit comme un lieu d'échanges, de formation, de recherche, d'expérimentation. Dans ce cadre, le PNR s'est donné pour mission de promouvoir l'architecture contemporaine. Le paysage bâti des villes et des villages est un tissu vivant où les témoins de chaque époque se juxtaposent. La recherche d'une architecture contemporaine renouvelant les typologies traditionnelles, en s'intégrant au tissu bâti existant, apparaît comme une dynamique pour le Parc, qui encourage la création architecturale, dans le respect des sites et des paysages naturels et bâtis de son territoire.

PNR

Oise

Pays de France

Par son implantation sur la parcelle ou sur le site d'inscription, par sa volumétrie, par le choix des matériaux mis en œuvre, l'architecture contemporaine peut s'insérer harmonieusement dans le paysage naturel ou bâti du village et enrichit, à l'instar des constructions des siècles passés, le patrimoine de la commune.

archi. H & JB. Hunink

archi. C. Le Bigot

archi. P. Servière

archi. E. Côme

Volumétrie et aspect de la construction

L'observation de la volumétrie des constructions traditionnelles avoisinantes dans le village peut aider à définir le volume de la nouvelle construction. Sans chercher la reproduction exacte, elle peut donner une idée de gabarit.

Cependant, l'absence de toit à deux pentes peut parfois apporter des solutions intéressantes en terme d'intégration et d'espaces intérieurs.

Si l'architecture contemporaine se satisfait de l'absence de modénature, elle permet, par contre, une grande diversité d'« ouvertures » dans le volume (grandes baies vitrées, fenêtres carrées ou en largeur, de différentes dimensions, verrières, etc.) qui expriment à l'extérieur la nature des volumes intérieurs créés.

Dans un environnement naturel, une volumétrie simple et épurée est également recommandée. Le relief peut imposer une volumétrie de par l'inscription de la maison dans la pente. La végétation existante peut également contraindre et révéler les formes de l'architecture.

Implantation sur le site

L'implantation de la maison contemporaine, comme anciennement les maisons traditionnelles, se décide en fonction des conditions d'ensoleillement et de protection contre les intempéries (pluie, vent).

Dans le village, l'implantation est également contrainte par la forme de la parcelle d'accueil de la construction (large, étroite).

Pour une bonne insertion dans le paysage bâti, la maison contemporaine doit respecter les dispositions de sconstructions traditionnelles voisines : en bordure de l'espace public ou alignée sur la façade principale de celles-ci quand elles sont en retrait sur la parcelle.

L'implantation de la construction, en limites mitoyennes des parcelles, permet de préserver l'espace privatif des regards depuis la rue.

L'implantation à l' « alignement » sur rue (en bordure de l'espace public), permet de libérer une surface de parcelle plus importante à l'arrière de la construction pour aménager un jardin d'agrément, un potager...

Dans un environnement naturel, l'inscription dans le paysage (relief, végétation, bâti existant), de même que les vues depuis et vers la maison, influencent l'implantation.

Matériaux de mise en œuvre

L'emploi de matériaux traditionnels, le respect de la palette de couleurs préconisée garantissent une bonne insertion dans le paysage bâti du village.

Cependant, ces matériaux traditionnels peuvent être mis en œuvre de manière innovante en gardant leur pouvoir d'intégration : murs de gabions, murs en pierres sèches, panneaux de terre cuite, ...

Dans un environnement naturel, d'autres matériaux sont à même de permettre une bonne insertion dans le paysage : bois, résilles métalliques, terre...

Des matériaux plus contemporains, le verre, le béton, travaillés suivant des techniques spécifiques (béton poli ou ciré) pouvant présenter des qualités de discrétion, permettent à l'architecture contemporaine de se fondre dans le paysage naturel ou bâti environnant.

ARCHITECTURE CONTEMPORAINE
RECOMMANDATIONS

Nota bene :

■ construire une maison d'architecture contemporaine demande à ceux qui l'envisagent de s'engager dans une démarche de création ■ une maison d'architecture contemporaine n'est pas la simple reproduction d'un modèle d'architecture traditionnelle auquel on ajoute une colonne, un fronton, une baie vitrée, une verrière… ■ une maison d'architecture contemporaine nécessite la formulation d'une demande précise (un «programme») et le choix d'un architecte pour proposer un projet répondant aux attentes et mener à bien la construction ■ la première démarche consiste à vérifier dans le document d'urbanisme communal (Plan d'Occupation des Sols/Plan Local d'Urbanisme) les règles et les servitudes applicables au terrain où est projetée la construction. Cette démarche s'effectue en mairie de la commune d'accueil ■ la deuxième démarche réside en «l'écriture» d'un programme, au regard des contraintes d'urbanisme identifiées au préalable

■ inutile, en effet, d'imaginer une maison sur deux étages quand le règlement du Plan Local d'Urbanisme n'en permet qu'un… Le programme porte sur le nombre et le type de pièces souhaitées, leurs caractéristiques (dimensions, situation, orientation…), l'organisation des pièces les unes par rapport aux autres, le mode constructif souhaité, le type d'énergie, l'aspect de la construction, etc ■ le choix d'un architecte-maître d'œuvre est l'étape suivante. Aux termes de la loi, le recours à l'architecte n'est obligatoire, pour les personnes privées, que pour les constructions d'une surface de plancher ou d'emprise au sol supérieure à 150 m^2. Il est cependant vivement recommandé. Celui-ci, en effet, est le garant de la qualité architecturale et constructive de la maison.

L'architecture contemporaine n'est pas synonyme de réalisation coûteuse. Les matériaux modernes et innovants sont souvent moins onéreux et plus faciles à mettre en œuvre que les matériaux traditionnels.

Suivre les principes simples d'implantations, d'orientation, de conception exposés ci-avant, permet de réaliser des économies substantielles d'énergie.

De même, une bonne isolation de la toiture, des murs, des planchers, des vitrages, se révèle avantageuse sur le long terme (réalisation des coûts de gestion).

L'architecte est un prestataire de service. Il peut donc être mis en concurrence. Sa rémunération est établie au pourcentage du montant des travaux à réaliser, suivant le type de mission qui lui est confié. Celle-ci peut être étendue, de la réalisation du dossier de permis de construire, au dessin des plans d'exécution des travaux, au choix des entreprises chargées de la réalisation et au suivi du chantier, pour une mission complète.

Le choix de l'architecte est une étape importante car tous les architectes n'appréhendent pas l'architecture contemporaine de la même manière. Un dialogue doit s'établir entre l'architecte et son client.

Maison à Fontaine-Chaâlis, archi. Claude Thévenot

Maison dans le Vexin

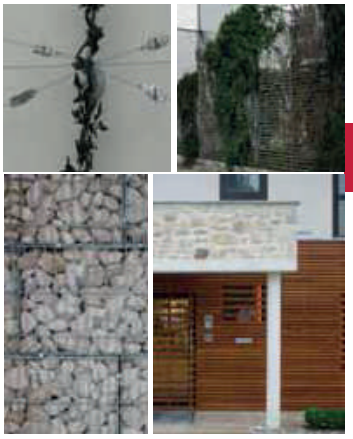
Les architectes du Parc Naturel Régional et ceux du CAUE sont à même d'aider tout candidat à la construction d'une maison d'architecture contemporaine, dans sa démarche : formulation du programme, choix de l'architecte, suivi du projet.

Le choix des entreprises chargées de la réalisation gagne également à passer par un appel à la concurrence. Toutes les entreprises n'ont pas la même qualification ni les mêmes spécialités.

Souscrire une assurance dommage-ouvrage est, dans tous les cas, obligatoire. Elle permet de corriger les malfaçons éventuelles rapidement, avant toute recherche de responsabilité. C'est l'assureur, dans ce cas, qui recherche les défaillances et entame les poursuites, s'il y a lieu.

Maison de gabarit traditionnel avec annexe et auvent accolés, archi. COBE

Maison contemporaine présentant un volume traditionnel, archi. S.Ridoux



Matériaux : résilles métalliques pour plantes grimpantes, mur en gabion (caisson en treillage métal rempli de caillasse), mur en moellon enduit à pierre vue et clins de bois associés aux fenêtres cadrées

Pour finir, quelques recommandations… :

- Préserver et chercher à tirer parti des éléments caractéristiques du site d'implantation : murs de pierres, arbres remarquables, bâti ancien à caractère patrimonial (ancienne grange…). L'architecture contemporaine gagne à s'inscrire dans les traces du passé et à s'inspirer du contexte dans lequel elle se situe
- Éviter la profusion de matériaux qui contredit l'évidence du volume
- Éviter toute forme de pastiche peinant souvent à dialoguer avec son environnement et ne tirant son intérêt que de sa singularité.

Parc naturel régional Oise - Pays de France

Approche environnementale

DESCRIPTIF

Le Parc Naturel Régional Oise - Pays de France a pour vocation de promouvoir les économies d'énergie et les énergies renouvelables. Ainsi, il encourage le développement des démarches "Haute Qualité Environnementale", "Bilan énergétique" et "Construction bioclimatique" dans les collectivités, les entreprises et chez les particuliers. Le PNR et ses partenaires, parmi lesquels l'Ademe (Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie) initient, dans ce cadre, des opérations exemplaires au sein du territoire, intégrant qualité environnementale, architecturale, paysagère et efficacité énergétique aussi bien en construction neuve qu'en réhabilitation.

PNR
Oise
Pays de France

L'implantation, la volumétrie, le choix des matériaux et des techniques mis en œuvre sont des facteurs d'intégration dans le paysage naturel ou bâti de la commune. Cela contribue au respect de l'environnement et participe aux efforts consentis en matière d'économie d'énergie.

archi. Urbanmakers

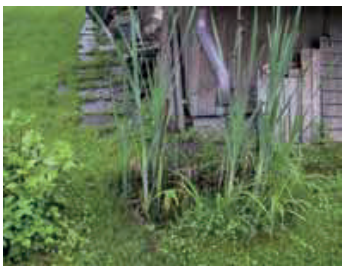
Implantation sur le site et orientation

L'ensoleillement et la protection contre les intempéries doivent être pris en compte dans l'implantation de la construction. L'organisation des pièces de la maison permet aux habitants de bénéficier d'un maximum de lumière naturelle au cours de la journée : exposition est des chambres pour recevoir le soleil du matin, exposition sud et ouest pour les pièces communes occupées durant la journée (séjour, salle à manger …), exposition nord pour les pièces nécessitant peu d'ensoleillement (pièces de « service », ...)

Une bonne orientation permet également d'ouvrir les pièces sur l'extérieur sans les soumettre aux intempéries (vent, pluie ...). Elle améliore le confort tout en permettant de réaliser des économies d'énergie.

Le relief, la végétation, les constructions voisines protègent la maison des vents et procurent une ombre portée bienvenue en été.

L'implantation dans le prolongement bâti des constructions voisines protège également la nouvelle construction des intempéries et permet de réduire les dépenses énergétiques en offrant mutuellement des surfaces isolées en mitoyenneté.



Aménagement pour un drainage naturel des eaux de pluie du toit

Maison proche de Compiègne, archi. Philippe Hénin

Chantier d'une maison à ossature bois

Construction avec installation d'un chauffage par géothermie (utilisation de l'énergie thermique du sol)

Volumétrie et aspect de la construction

Un volume simple et compact, en offrant moins de surface de murs extérieurs à isoler, se révèle moins onéreux à la construction. Il permet également de mieux gérer les pertes et apports de chaleur « naturelle » et de maîtriser ainsi la consommation d'énergie.

Larges baies vitrées laissant entrer abondamment le soleil et la lumière dans la maison, petites fenêtres maintenant une isolation maximum, « fenêtres » en hauteur permettant un ensoleillement en profondeur des pièces ou fenêtres en largeur pour profiter des déplacements du soleil, chaque ouverture participe à l'effort énergétique de la maison et à sa qualité architecturale.

Parc naturel régional - Oise - Pays de France

APPROCHE ENVIRONNEMENTALE
RECOMMANDATIONS

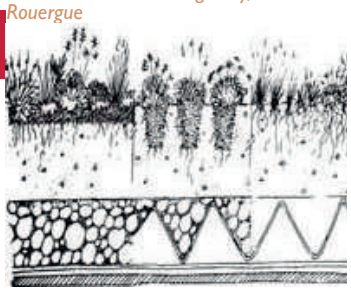
Nota bene :

■ l'éco-construction, l'éco-gestion, l'attention portée aux confort thermique, acoustique, olfactif, sonore, visuel, l'attention aux effets sur la santé des habitants sont les fondements de l'approche environnementale de la construction.

Maison dans le Perche, archi. Sonia Cortesse

Maison intégrée au site naturel, avec utilisation passive de l'énergie solaire, une isolation renforcée, des doubles vitrages isolants, un jardin d'hiver, une mise en œuvre de matériaux recyclables et des finitions saines, un choix d'essences de bois naturellement durables, l'épuration des eaux usées et des eaux vannes par des lits à macrophytes

Source : toits et murs végétaux, Nigel Dunnett et Noël Kingsbury, édition du Rouergue



Coupe transversale d'un toit végétalisé ; la strate végétale peut être faite de jeunes plants. Une membrane d'étanchéité assure la protection contre les infiltrations

Source : installations solaires thermiques, Peuser, Remmers, Schnauss, Systèmes solaires, éditions Le Moniteur

Conception de petite taille avec ballon de stockage bi-énergie pour l'eau potable

Matériaux et techniques

- Le choix des principes constructifs et des matériaux mis en œuvre est essentiel. Une maison à ossature bois est, par exemple, rapide à assembler et permet un chantier propre. Les panneaux sont préfabriqués en usine, et posés sur un soubassement en maçonnerie construit sur site. D'autres matériaux : brique monomur, pierre, béton... ont également des propriétés intéressantes pour la préservation de l'environnement
- Une isolation par l'extérieur peut être mise en place afin d'éviter les ponts thermiques, sources de déperdition. Les doubles et triples vitrages renforcent l'isolation, protégeant autant du chaud que du froid
- Une toiture végétalisée régule la température intérieure de la maison et isole du froid en hiver pour un entretien très réduit. Elle permet également un drainage des eaux de pluie et une réduction des nuisances sonores
- Les ressources naturelles : soleil (serre, panneaux solaires), sous-sol (géothermie), végétaux (chaudières bois, blé, bio-masse), fournissent une énergie renouvelable permettant d'économiser les énergies fossiles
- Les panneaux photovoltaïques (électricité) apportent de l'énergie, alors que les panneaux thermiques fournissent air chaud et eau chaude et les panneaux vitrés la chaleur par effet de serre. Une installation solaire doit être parfaitement intégrée à la construction par l'emplacement choisi en tenant compte des contraintes techniques, des dimensions des panneaux et de leur aspect. Elle doit être, autant que faire se peut, le moins perceptible possible depuis l'espace public et le paysage environnant. Actuellement, la législation évolue vers une autorisation plus large des installations des panneaux solaires
- Enfin, une économie d'eau peut être mise en place par la récupération des eaux de pluies depuis les descentes de toit, puis le stockage dans une citerne avant réemploi pour le jardin ou dans le circuit interne de l'habitation après filtrage.

Les architectes du Parc Naturel Régional et ceux du CAUE sont à même d'aider tout candidat à concevoir une maison avec une approche environnementale et à l'orienter vers une documentation spécifique.

Préau aux Clayes-sous-Bois, archi. Anne Delaunay

Abri composé de murs et sol en béton clair avec un fossé de gravillons qui reçoit les eaux de pluie provenant de l'ouverture entourant la toiture apportant un éclairage naturel

Toit végétalisé, agréable dans l'environnement, favorisant la biodiversité en apportant des solutions pour la gestion de l'eau et les énergies

Source : l'architecture écologique, Dominique Gauzin-Müller, éditions Le Moniteur

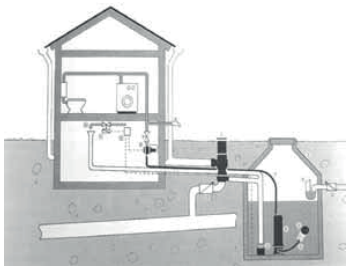


Schéma d'une installation de récupération des eaux de pluie avec citerne enterrée et pompe immergée

Parc naturel régional Oise - Pays de France

Entretien

ANALYSE

L'entretien régulier du bâti est nécessaire pour sa conservation. Il concerne aussi bien la structure de l'édifice que sa couverture, ses menuiseries ou ses enduits.
Il s'agit d'observer à la fois les éléments extérieurs mais aussi les éléments intérieurs.
L'humidité représente la cause de désordres la plus courante.

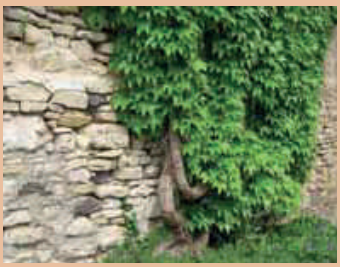
PNR
Oise
Pays de France

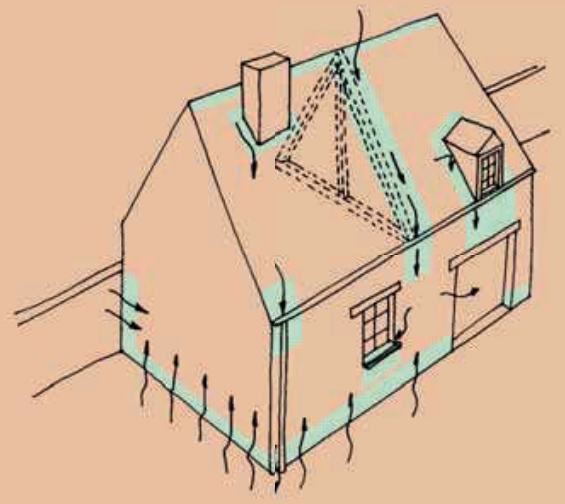
L'entretien du bâti doit porter sur la maison mais aussi sur les clôtures, portails et revêtements de sol extérieurs.

Un diagnostic de l'état existant des parties construites est incontournable pour déterminer les causes de certains désordres apparents afin de mieux rénover et pérenniser ce patrimoine. Une observation régulière par le propriétaire, aussi bien à l'extérieur qu'à l'intérieur doit être effectuée. Le contrôle par un professionnel sur un point particulier peut être envisagé selon les besoins.

L'analyse comprend à la fois :
- l'état du clos (les murs, les menuiseries extérieures et toute partie réalisant l'étanchéité à l'eau et à l'air)
- l'état du couvert (éléments de couverture mettant l'ouvrage à l'abri des intempéries)
- l'état des réseaux (eau, gaz, électricité, évacuations d'eaux usées, vannes et pluviales)
- l'humidité dans le bâtiment
- l'état des clôtures et revêtements extérieurs

Il conviendra de prendre les précautions nécessaires pour toute intervention sur le bâti : chaussures de sécurité, harnais, échafaudage ...
Les autorisations préalables administratives devront être prises avant toute intervention.



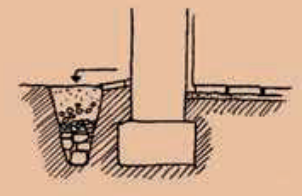


Une mauvaise mise en œuvre des éléments de construction, le développement des végétaux (racines d'arbres, lierre ...) ou un mauvais entretien (descentes fissurées, gouttières bouchées ...) peuvent provoquer des désordres qui favorisent les infiltrations d'eau au niveau des fondations et soubassements (remontées capillaires), des murs et enduits, des portes et fenêtres, des couvertures (ouvrants en toiture, raccords maçonnerie ...), des pièces d'eau (cuisine, salle de bains ...) et des canalisations.

Si des fissures apparaissent (murs, planchers, charpente ...), il faut en rechercher la cause : dilatation des matériaux, désordres d'ordre structurel, mouvement de sol, structure trop faible. Il peut être utile de faire une étude de sol si besoin et demander conseil à un ingénieur structure, aussi bien pour les parties maçonnées que pour les pièces de charpente en bois.

Humidité :

■ La vue, l'odorat et le toucher suffisent dans un premier temps pour diagnostiquer la présence d'humidité comme la mousse en pieds de mur, le salpêtre, le décollement des peintures et/ou des enduits, les champignons et les moisissures ... Les origines parfois multiples de l'humidité rendent le diagnostic complexe. De plus, les murs anciens contiennent souvent des sels qui modifient le taux d'humidité. ■ *Les sources d'humidité les plus courantes sont les remontées capillaires, les infiltrations d'eau dues à la pluie et aux intempéries, la condensation (la vapeur d'eau dégagée par la respiration, lors de la préparation des repas, du séchage du linge, d'une douche ...), la mauvaise ventilation du lieu, les travaux de restructuration pour améliorer le bâti ou l'adapter sans connaissance du bâti ancien ■ Les matériaux utilisés en rénovation doivent permettre aux matériaux de respirer ■ Pour éviter les remontées capillaires en pieds de murs il est nécessaire d'en rechercher la cause au préalable (nappe phréatique, ancien puits ...) S'il s'agit bien de remontées capillaires, il est recommandé de mettre une coupure de capillarité ou de faire un drain traditionnel périphérique extérieur ou intérieur.*

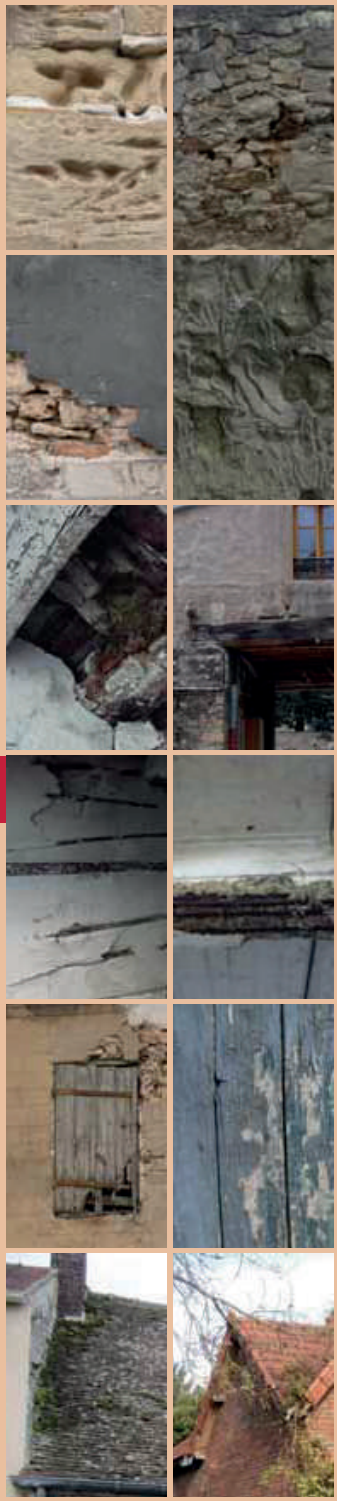


Parc naturel régional - Oise - Pays de France

Entretien

RECOMMANDATIONS

Désordres courants



Nota bene :

■ *l'intervention d'un professionnel (architecte, ingénieur, expert, entreprise spécialisée ...) peut se révéler nécessaire pour vérifier certains désordres (structurels notamment).*

Pathologies courantes	Préconisations
Maçonnerie :	
■ creusement de la pierre par disparition du calcin, érosion, desquamation, alvéolisation ou dissolution laissant la pierre à nu. L'eau s'infiltre et, avec le gel, fait éclater la pierre	■ après purge des parties altérées, pratiquer un réagréage avec mortier de chaux aérienne et de poudre de pierre. Si les pierres sont très abîmées, les remplacer en maintenant une résistance, une porosité et une capillarité identiques à celles d'origine
■ le jointoiement du mur en moellons n'est plus assurée, provoquant des infiltrations d'eau	■ brosser, traiter les infiltrations d'eau puis reprendre le jointoiement des pierres avec un mortier de chaux naturelle
■ efflorescence sur les parements due à la cristallisation des sels en surface.	■ piocher les enduits altérés et refaire un nouvel enduit avec des matériaux respirants comme les enduits à la chaux naturelle (sans ciment). Pour les pignons très exposés, prévoir éventuellement une protection supplémentaire (type zinc, bardage ...) si le PLU le permet
Enduit :	■ laver à l'eau claire avec un brossage doux. Selon la dégradation, reprise totale ou ponctuelle de l'enduit.
■ désagrégation de l'enduit ciment ou enduit non adapté au support, fragilisant les matériaux de structure. Un enduit imperméable ne laisse pas respirer les matériaux (migration de la vapeur d'eau) conduisant à un taux d'humidité trop important ou à un assèchement	■ faire appel à un expert bois ou à une entreprise spécialisée afin de déterminer si le traitement doit être de surface, à cœur ou si la pièce de bois doit être changée
■ creusement de l'enduit par saignées, caractéristique d'une maladie de l'enduit (micro-organismes).	■ protéger le linteau et les abouts de poutres en façades par un enduit à la chaux, au plâtre ou par un chaulage avec des matériaux respirants.
Structure bois :	
■ pièces de bois dégradées par l'humidité, les xylophages et/ou les champignons	
■ bois mis à nu et non protégé, fortement soumis aux intempéries. Sans protection extérieure, le bois perd ses caractéristiques mécaniques, notamment en about de poutre, là où l'eau s'infiltre, favorisant les altérations.	
Structure métallique :	
■ corrosion des fers ou des ferraillages des structures mises à nu avec l'éclatement du revêtement. Le manque de protection de la poutre métallique ou de l'enrobage des fers et la qualité atmosphérique sont souvent à l'origine de ce désordre.	■ diagnostiquer l'avancée du sinistre vis-à-vis de la stabilité de l'ouvrage. Dégager les fers à béton par burinage ou sablage jusqu'à trouver un acier sain. Passiver les fers. Appliquer un produit anticorrosion ou remplacer les fers si nécessaire.
Menuiseries extérieures	■ dégagement des joints, vérification des structures sur la maçonnerie, reprise de l'enduit
■ désagrégation de l'enduit entraînant des désordres au niveau du linteau favorisant les infiltrations sur les scellements des menuiseries	■ les peintures sont à refaire tous les 5 à 10 ans. Gratter, décaper, mettre une peinture d'impression, une couche intermédiaire et une couche de finition. Les pièces de bois encastrées dans la maçonnerie ne doivent pas être en contact avec l'air.
■ écaillement des peintures, mise à nu du bois ou du métal. Le matériau des volets ou des portes n'est plus protégé. Risque de pourrissement des bois et/ou corrosion du métal.	
Couverture	■ les tuiles ne doivent pas être changées si elles ne sont pas cassées. Observer la toiture régulièrement
■ le descellement des tuiles, les chocs provoquent des infiltrations d'eau et une prise au vent	■ enlever les tuiles, gratter la mousse, puis reposer les tuiles en vérifiant leur qualité. Jets d'eau et sablage sont à proscrire, ils favorisent le descellement et les infiltrations d'eau
■ le manque d'entretien des ouvrages de couverture et des gouttières peut occasionner le développement de mousses et végétaux	■ vérifier régulièrement l'état des structures et raccords (solins, ruellées ...) de la maison
■ la mauvaise mise en œuvre et les déformations des ouvrages provoquent des infiltrations.	■ vérifier que les gouttières et/ou les descentes ne sont pas obstruées ou percées.

Parc naturel régional Oise - Pays de France

JARDINS DE CENTRE-BOURG
RECOMMANDATIONS

Chaque jardin participe au paysage de la commune, à sa préservation et à son embellissement. Pour respecter le caractère des grands types de jardins de centre-bourg, observer d'abord ce qui fait la qualité de ces espaces : clôtures, ambiance des cours, plantations sur rues... Ensuite, veiller à ne pas imperméabiliser les sols et à ne pas laisser trop de place aux voitures.

Ces recommandations concernent aussi bien les jardins de centre-bourg que ceux d'extension urbaine

Sols :
- optimiser les surfaces plantées (gazon ou plantations) et revêtements poreux, minimiser les surfaces minérales
- privilégier les sols types pavés avec joints sable ou enherbés, graviers... afin de favoriser l'infiltration des eaux et de limiter le ruissellement.

Plantations :
- préférer des essences locales d'arbres, d'arbustes et vivaces
- anticiper la taille de l'arbre adulte
- utiliser du paillage sur les massifs (écorce, copeaux de bois, chanvre...)

Habillage de pied de mur par un massif de vivaces et graminées

Arbre de petit développement

Plantes grimpantes sur treillage ou directement sur mur

Conteneurs poubelles à l'abri des regards, dissimulé derrière des plantations en pot ou jardinières

Exemple d'aménagement simple d'une cour

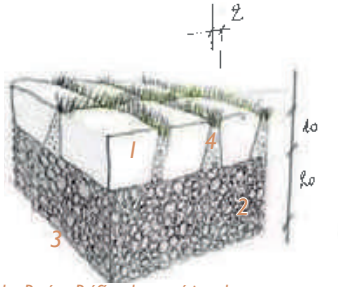
Massif de pleine terre composé de vivaces et arbustes recouvert de paillage ou mulch

Pavés avec joints enherbés

Des pavés à joint enherbés permettent de circuler librement tout en gardant un aspect vert et naturel

Cas particulier des cours minérales :
- préserver le caractère ouvert et minéral de la cour
- respecter l'harmonie des couleurs et matériaux
- préférer des plantations simples en pied de bâti, penser aux jardinières si peu d'espace en pleine terre disponible. Attention à l'ensoleillement et à l'ombre portée des bâtiments
- planter des grimpantes pour habiller les murs

Intégrer un stationnement :
- accorder le strict nécessaire au stationnement et minimiser les voies d'accès
- préférer les matériaux du jardin (dallage, gravillon) au lieu des matériaux routiers (bitume)
- pour le stationnement occasionnel, penser aux structures type dalle « evergreen »

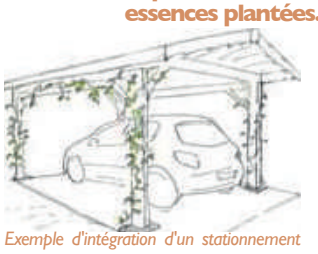


1 - Pavés - Préférer les matériaux locaux comme le pavé de grès
2 - Sous-couche drainante (20 cm)
3 - Film géotextile de protection
4 - Mélange terre - sable

Parc naturel régional Oise - Pays de France

JARDINS D'EXTENSION URBAINE
RECOMMANDATIONS

Les jardins sont des continuités paysagères et écologiques importantes. Chacun participe donc à sa préservation et à sa transformation. Pour respecter et entretenir la qualité de ces paysages, il convient de préserver les vues et de porter une attention particulière aux essences plantées.



Exemple d'intégration d'un stationnement par un abri végétalisé

Ces recommandations concernent aussi bien les jardins de centre bourg que ceux d'extension urbaine

Les édicules :

- privilégier les structures légères qui ne bloquent pas les vues. Lors de l'implantation d'un garage, d'un abri de jardin ou d'une haie, bien vérifier les vues depuis la rue
- éviter les haies trop hautes, disparates et opaques. Une haie à 1,50m est parfois, suffisante pour préserver son intimité sans boucher les vues

Favoriser la biodiversité au jardin :

- planter des essences locales, peu gourmandes en eau et entretien
- éviter les haies taillées de résineux, notamment les thuyas, qui, outre un entretien lourd, assèchent le sol et nuisent à la biodiversité
- ne ramasser les feuilles mortes que si nécessaire. Leur décomposition naturelle participe à la fertilisation des sols
- penser à des aménagements favorisant l'installation de la petite faune (hérissons, lézards, ...), d'insectes pollinisateurs ou luttant contre les nuisibles

Liste des essences locales :

Liste non exhaustive, donnée à valeur indicative. Une liste plus complète des essences champêtres a été réalisée par le PNR Oise Pays de France. Bien observer en outre l'exposition (ombre, mi-ombre, plein soleil) et se renseigner sur la taille adulte des arbres plantés.

• Arbres grands sujets (15 à 20m adultes) : Les boisements à proximité des jardins sont une source d'inspiration : chêne rouvre et pédonculé, tilleul, pin sylvestre forment la majorité des essences forestières.

• **Arbres sujets moyens** (10 à 15m adultes) :

Essences forestières : charme, alisier, saule blanc.

• **Arbres : petits sujets**

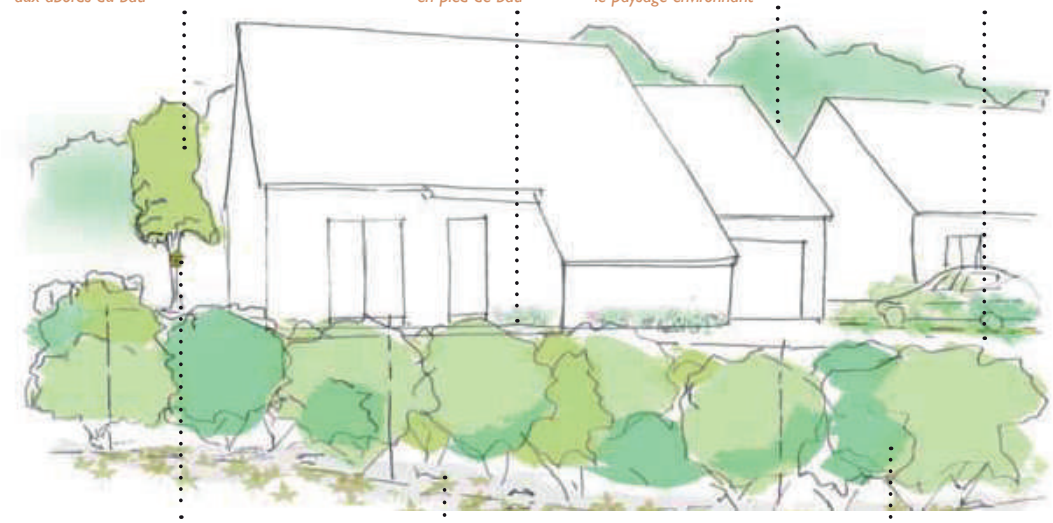
Les arbres fruitiers sont précieux dans les petits jardins. Contacter le PNR.

Choisir des arbres de petits développement aux abords du bâti

Massif de vivaces en pied de bâti

Conserver une continuité avec le paysage environnant

Intégration maximum du stationnement (plantations, abri...)



Installation de nichoirs à oiseaux

Les feuilles mortes sont un refuge pour de nombreux animaux sous les haies

Clôture séparative noyée dans une haie libre d'essences locales mixtes

Préserver les lisières boisées :

- en cas d'implantation directe en lisière boisée, veiller à respecter les types d'essences plantées
- veiller à ne pas bloquer les vues sur les boisements en implantant un bâtiment
- éviter d'abattre les grands sujets forestiers de la parcelle. Ils sont précieux et servent de relais écologique. En cas d'abattage, replanter une essence équivalente

Maison en limite de frange urbaine :

- ce sont des espaces très visibles depuis l'espace extérieur. Attention au traitement des pignons aveugles. Un petit arbre ou une plantation peuvent les habiller
- veiller à ne pas bloquer les vues sur les boisements en implantant un bâtiment
- penser à soigner les clôtures, notamment sur l'espace public

• **Arbustes :** la gamme des petits sujets de lisière ou de sous-bois : amélanchier, noisetier, fusain, cornouiller, if, houx, charmille… (Voir fiche recommandation clôture)

• **Vivaces et annuelles locales**

Nombre d'entre elles se plaisent en pieds de murs ou façades, prennent peu de place et nécessitent peu d'entretien. Les planter en masse est souvent intéressant.

Parc naturel régional Oise - Pays de France

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

Mosaïque Urbaine

+

Commune de
SURVILLIERS
DÉPARTEMENT DU VAL D'OISE

Plan Local d'Urbanisme

Révision n°1

5b

Annexe au règlement

Les éléments protégés du patrimoine

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

SURVILLIERS

SOMMAIRE

Préambule 5

Les éléments du patrimoine architecturale et du paysage urbain 7

1 // Les Éléments du patrimoine bâti 9

2 // Les ensembles bâtis patrimoniaux 14

3 // Les murs d'intérêt patrimonial 16

4 // Les marges de recul (bandes paysagères) 23

5 // Les cônes de vue 24

Les éléments du patrimoine paysager et environnemental 25

6 // Les arbres remarquables 26

7 // Les alignements d'arbres et haies 30

8 // Les parcs et jardins 33

9 // Les talus 34

Préambule

La commune de Survilliers recense de nombreux éléments qui participent de la qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale de son territoire. À ce titre, ces éléments méritent d'être protégés voire pour certains restaurés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme.

Article L151-19

" Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres."

Article L151-23

" Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. "

Les éléments du patrimoine identifiés et protégés au titre des articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme sont regroupés et présentés dans ce document. Ils sont classés en deux catégories :

- Les éléments du patrimoine architectural et du paysage urbain,
- Les éléments du patrimoine paysager et environnemental.

Chaque élément du patrimoine protégé par le PLU est repéré au plan de zonage par une représentation spécifique. Le présent document vient compléter ce repérage graphique en détaillant, pour chaque élément ou ensemble d'éléments, les prescriptions qui visent à assurer à la fois leur préservation, leur évolution et leur mise en valeur.

Rappel

- Tous les travaux affectant les éléments de paysage et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable délivrée au regard des prescriptions définies par le règlement.
- La démolition des éléments bâtis est assujettie à l'obtention préalable d'un permis de démolir (art.R.421- 28.e du Code de l'Urbanisme).
- Les clôtures sont soumises à déclaration de travaux préalable à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (art.L.421-12 du Code de l'Urbanisme).
- Les autres travaux, y compris les changements de destination non soumis à un permis de construire ou de démolir, sont soumis une déclaration préalable (application des articles R 151-41- 3°, R 421-17-d, R 421-23-h et R 424-5-2 du code de l'urbanisme).
- En application de l'article L 111-17 du code de l'urbanisme, les constructions ainsi identifiées au titre du patrimoine ne sont pas soumises aux dispositions de l'article L 111-16 du même code qui interdit de s'opposer à l'utilisation de certains matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, ou à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable.
- Cette protection ne fait pas obstacle à une évolution, un changement d'usage ou de destination des constructions, dans le respect de l'identité patrimoniale de l'édifice ou de l'ensemble telle qu'elle est décrite dans sa fiche d'identification.

1. Les éléments du patrimoine architectural et du paysage urbain

1 // LES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI

Il s'agit d'éléments bâtis, le plus souvent isolés, qui constituent un intérêt architectural et/ou patrimonial pour la commune, et qui participent à l'histoire du lieu ou, plus simplement, à la qualité du cadre de vie.

Représentation graphique

Les éléments protégés du patrimoine bâti remarquables sont représentés sur le document graphique par une étoile rose et sont identifiés par un numéro commençant par un "P". Les numéros sont repris dans le tableau ci-après.

Prescriptions associées

Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

Tout projet doit, sauf contraintes techniques fortes, conserver les dépendances qui présenteraient un intérêt historique ou architectural ainsi que les éléments de clôture originels (portails, murs, murets, grilles...)

Le projet doit préserver au mieux la composition initiale des façades des constructions ainsi que les matériaux d'origine.

Les nouveaux percements doivent s'intégrer aux compositions d'ensemble et pourront être interdits s'ils portent atteinte au rythme des ouvertures qui composent originellement les façades.

En cas de travaux de réhabilitation ou de rénovation, certains mécanismes de fermeture pourront être interdits (volets roulants, rideaux de fer...). Dans tous les cas, la pose des caissons de volets roulant à l'extérieur est proscrite.

En cas de travaux d'extension, de réhabilitation ou de rénovation, l'utilisation des matériaux traditionnels de la construction originelle est à privilégier.

Les surélévations ou extensions des constructions sont proscrites dès lors qu'elles portent atteinte aux constructions elles-mêmes et aux compositions d'ensemble.

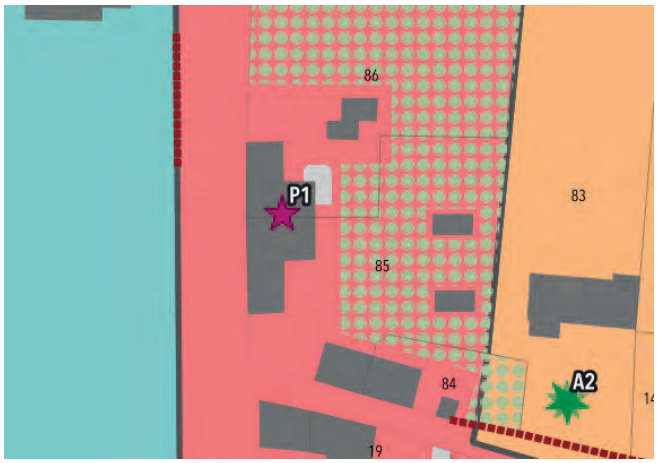
Les adjonctions (extensions, vérandas…) en façade sur rue sont proscrites sauf dans le cas d'un projet dont la composition d'ensemble aurait été particulièrement étudiée.

Dans le cas de travaux de réhabilitation ou de rénovation, les nouvelles menuiseries doivent respecter la composition et l'épaisseur des montants des menuiseries anciennes, si elles existent.

Tout travaux sur ses constructions sont à réaliser avec des matériaux et mises en œuvre traditionnelles locales, dans les règles de l'art.

P1 | Maisons jumelées témoins de l'alignement

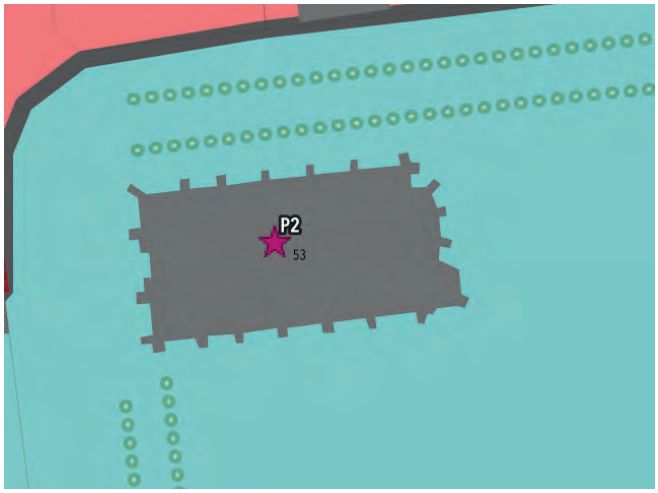
Localisation : 24 et 26 rue de la liberté // AB85 et AB86



Source : Google Street View

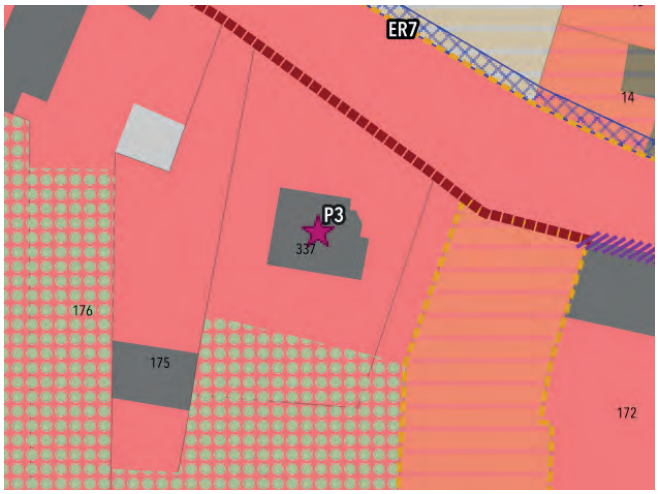
P2 | Eglise Saint-Martin

Localisation : rue Jean Jaurès // AC53



P3 | Maison de maître

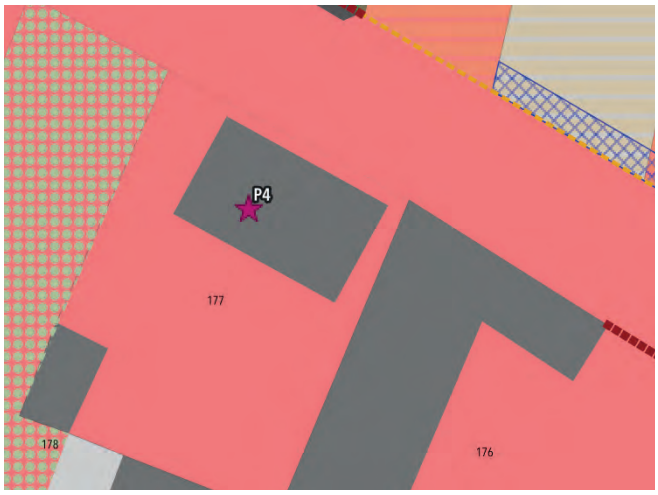
Localisation : 17 rue du Houx // AC337, 338 et 339



Source : Google Street View

P4 | Maison de maître

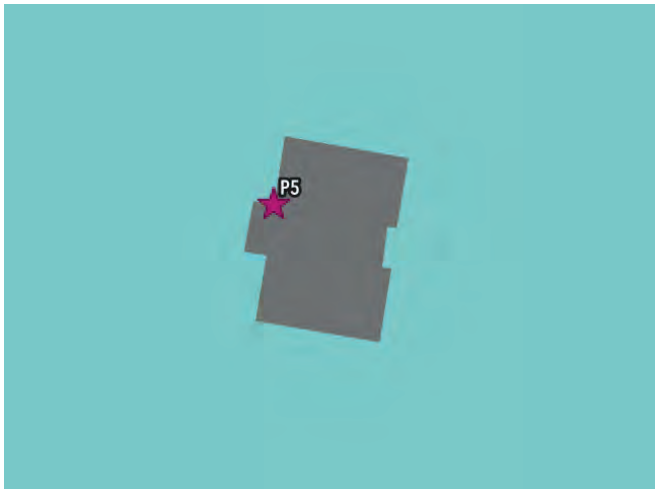
Localisation : 21 rue du Houx // AC177



Source : Google Street View

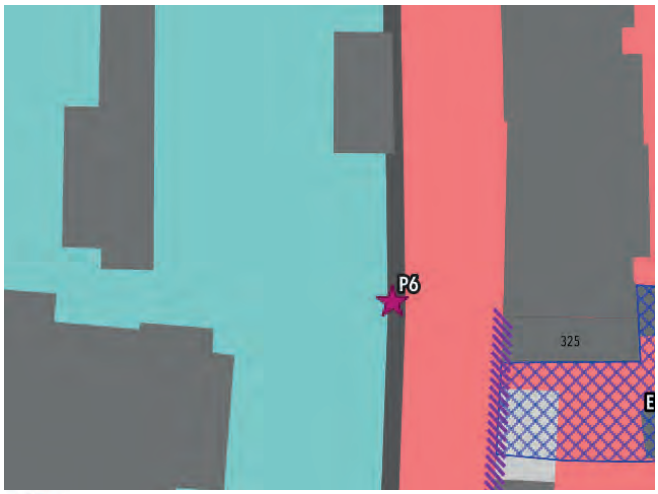
P5 | Mairie

Localisation : 3 rue de la liberté // AC006



P6 | Colombier

Localisation : rue de la liberté // AC0322



Source : Google Street View

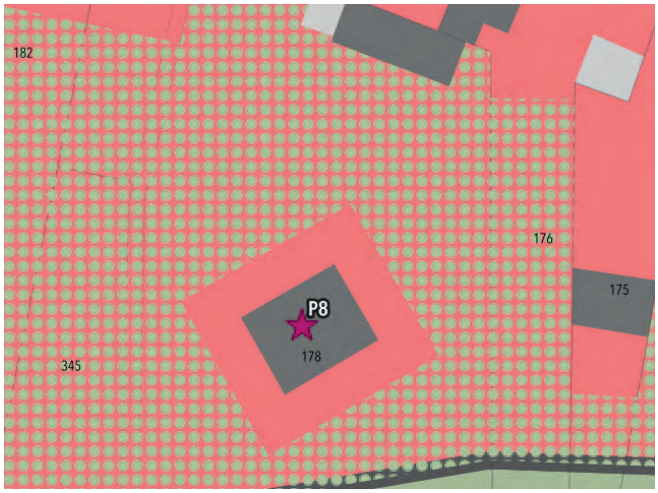
P7 | Presbytère

Localisation : 4 rue Gaston Fouliouse // AC0052

Source : Google Street View

P8 | Maison de maître

Localisation : 23 rue du Houx // AC00178



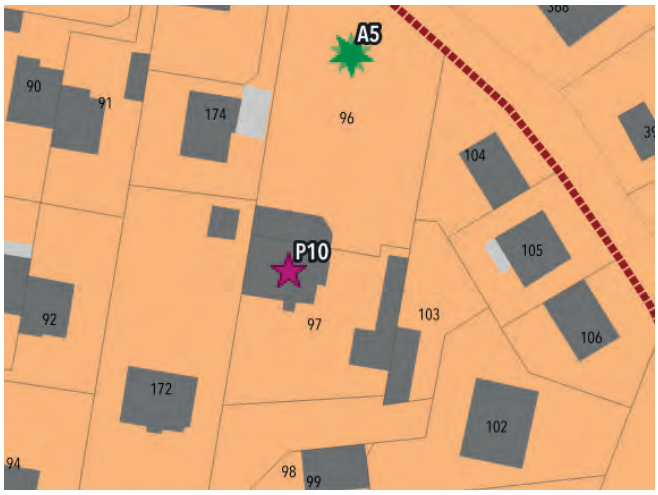
P9 | Maison de maître de la cartoucherie

Localisation : Grande rue // AD0083

Source : Google Street View

P10 | Maison bourgeoise

Localisation : Rue de la Gare // AA97

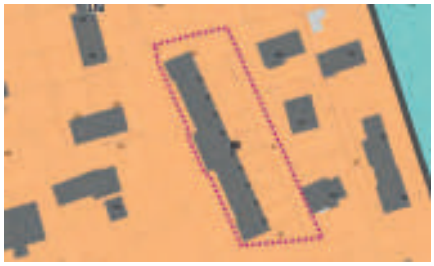


Source : Google Street View

2 // LES ENSEMBLES BÂTIS PATRIMONIAUX

Les ensembles bâtis d'intérêt patrimonial sont des groupes de plusieurs constructions constituant des ensembles ou des séquences urbaines cohérents, dont l'intérêt principal peut résider tant dans les caractéristiques individuelles des constructions que dans la cohérence générale de l'ensemble qu'elles forment.

Représentation graphique



Les ensemble bâtis patrimoniaux protégés sont représentés sur le document graphique par un contour composé d'étoiles roses et sont identifiés par un numéro commençant par un "E". Les numéros sont repris dans le tableau ci-après.

Prescriptions associées

Tous les travaux effectués sur un bâtiment ou ensemble de bâtiments repérés doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

Tout projet doit, sauf contraintes techniques fortes, conserver les dépendances qui présenteraient un intérêt historique ou architectural ainsi que les éléments de clôture originels (portails, murs, murets, grilles...)

Le projet doit préserver au mieux la composition initiale des façades des constructions ainsi que les matériaux d'origine.

Les nouveaux percements doivent s'intégrer aux compositions d'ensemble et pourront être interdits s'ils portent atteinte au rythme des ouvertures qui composent originellement les façades.

En cas de travaux de réhabilitation ou de rénovation, certains mécanismes de fermeture pourront être interdits (volets roulants, rideaux de fer...). Dans tous les cas, la pose des caissons de volets roulant à l'extérieur est proscrite.

En cas de travaux d'extension, de réhabilitation ou de rénovation, l'utilisation des matériaux traditionnels de la construction originelle est à privilégier.

Les surélévations ou extensions des constructions sont proscrites dès lors qu'elles portent atteinte aux constructions elles-mêmes et aux compositions d'ensemble.

Les adjonctions (extensions, vérandas…) en façade sur rue sont proscrites sauf dans le cas d'un projet dont la composition d'ensemble aurait été particulièrement étudiée.

Dans le cas de travaux de réhabilitation ou de rénovation, les nouvelles menuiseries doivent respecter la composition et l'épaisseur des montants des menuiseries anciennes, si elles existent.

Tout travaux sur ses constructions sont à réaliser avec des matériaux et mises en œuvre traditionnelles locales, dans les règles de l'art.

E1 | Maisons ouvrières de la cartoucherie

Localisation : rue de la cartoucherie // AD0053 à 0059 // AD0064 à 0079

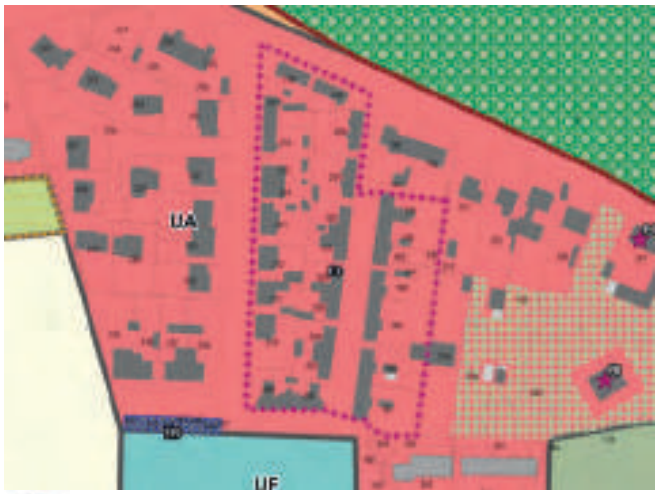
Source : Google Street View

E2 | Maisons ouvrières de la cartoucherie

Localisation : rue d'Enfresne // AC0086 à 0097

E3 | Maisons ouvrières de la cartoucherie

Localisation : rue Charles Gabel // AC187 à 195 // AC199 à 218



Source : Google Street View

3 // LES MURS D'INTÉRÊT PATRIMONIAL

Les murs d’alignement et de clôtures dessinent les rues et participent de la qualité des paysages urbains.

Représentation graphique

Les murs d'intérêt patrimonial protégés sont représentés sur le document graphique par une ligne de pointillés carrés de couleur rouge foncé.

Prescriptions associées

Les murs doivent être conservés.

Une démolition partielle pourra être admise pour la création d'une ouverture permettant l'accès à l'unité foncière.

L’utilisation des matériaux traditionnels et originels est à privilégier.

Localisation : rue de la liberté // AB 104, 105 et 140

Source : Google Street View

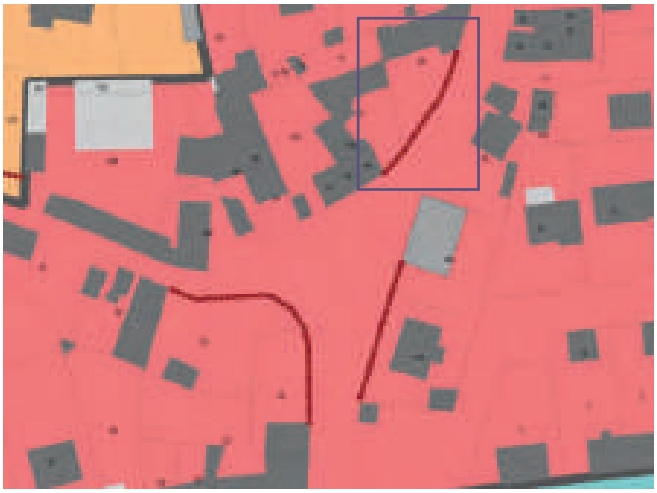
Localisation : rue pasteur // AB 115 à 118

Source : Google Street View

Localisation : rue pasteur // AD62 et 63

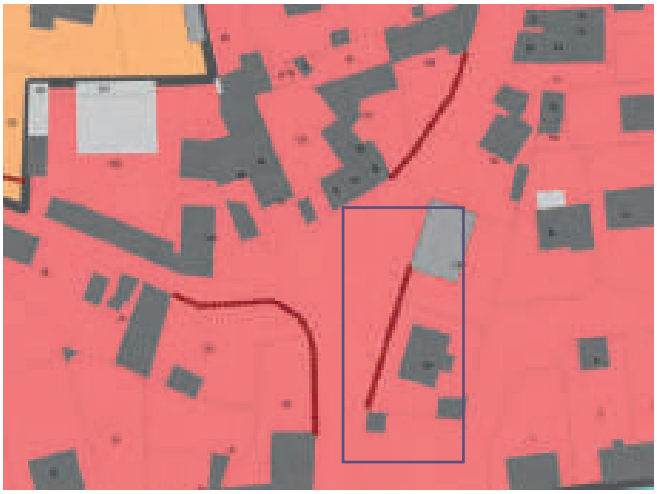
Source : Google Street View

Localisation : rue pasteur // AB 69 et 72



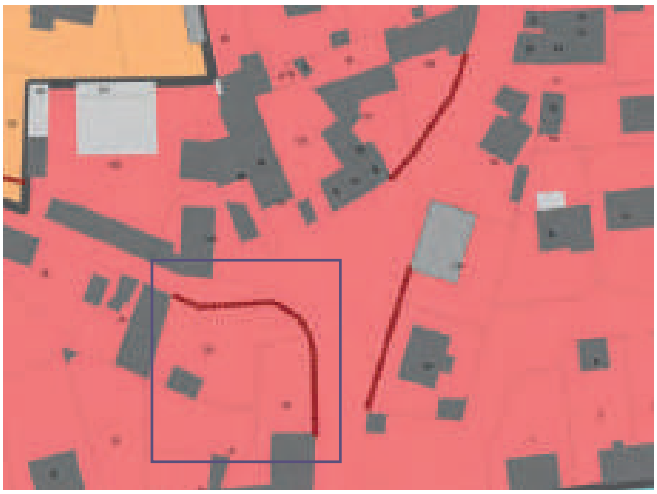
Source : Google Street View

Localisation : rue pasteur // AE 147 et 148



Source : Google Street View

Localisation : angle rue pasteur et rue cateau // AC 25 et 26



Source : Google Street View

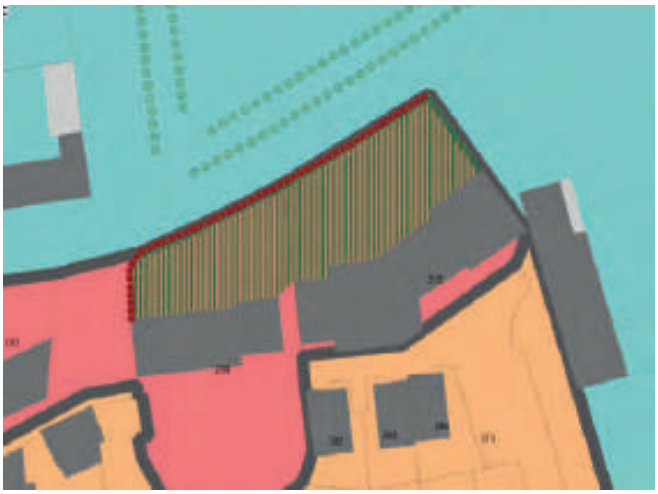
Localisation : angle rue Gaston Fouliouse et rue Pasteur // AC0052

Source : Google Street View

Localisation : rue Cateau// AB 83, 84 et 147

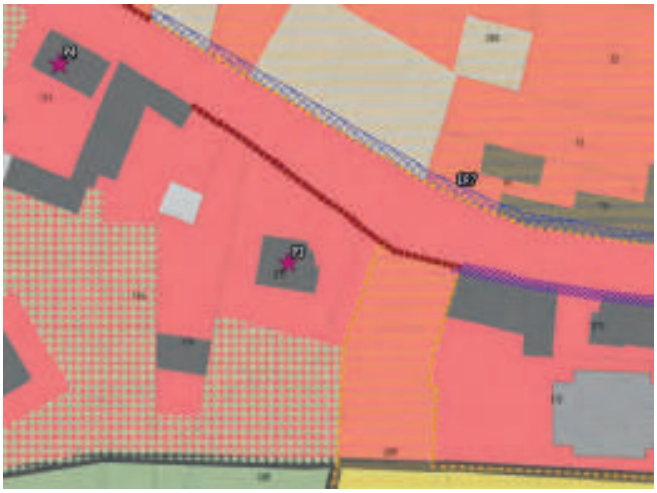
Source : Google Street View

Localisation : rue Jean-Jaurès // AC280 et 312



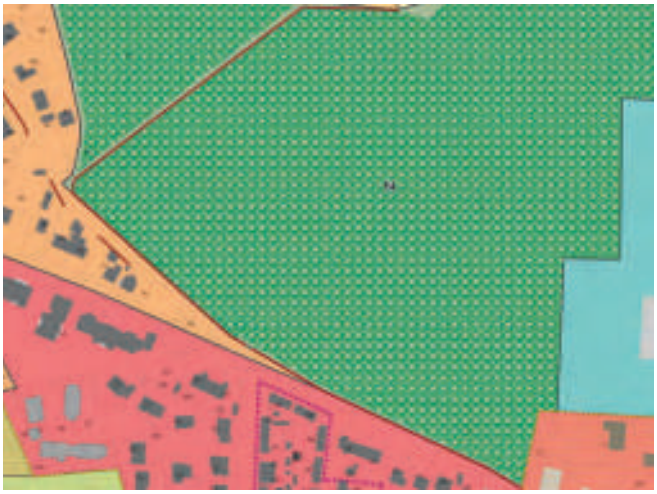
Source : Google Street View

Localisation : rue du Houx // AC 337 à 339, 175 et 176



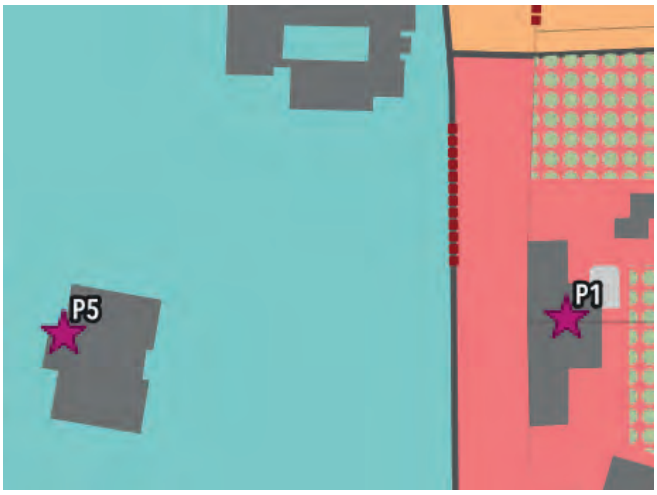
Source : Google Street View

Localisation : rue du Houx - Sente du colombier - rue du Colombier (mur du parc de la mairie) // AC 6 et 7



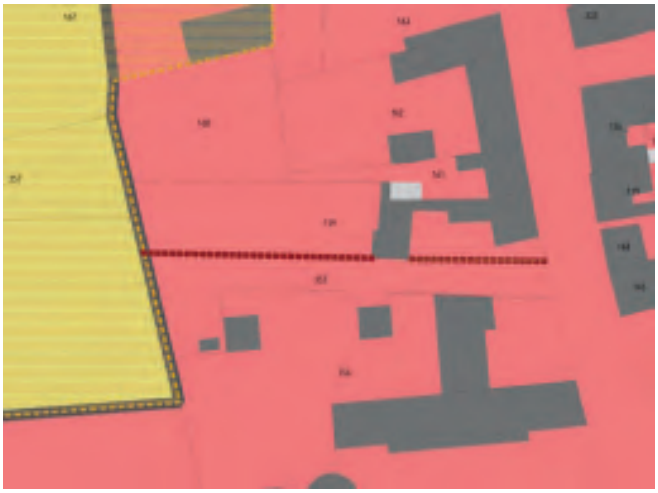
Source : Google Street View

Localisation : rue de la liberté (mur du parc de la mairie) // AC 6



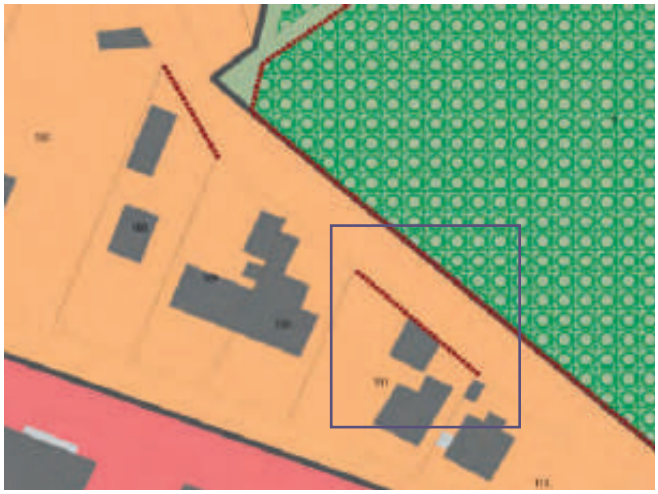
Source : Google Street View

Localisation : rue des Bouviers // AC 159



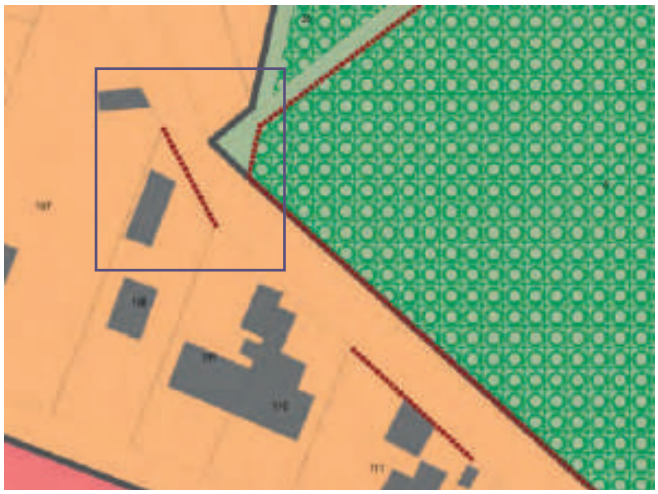
Source : Google Street View

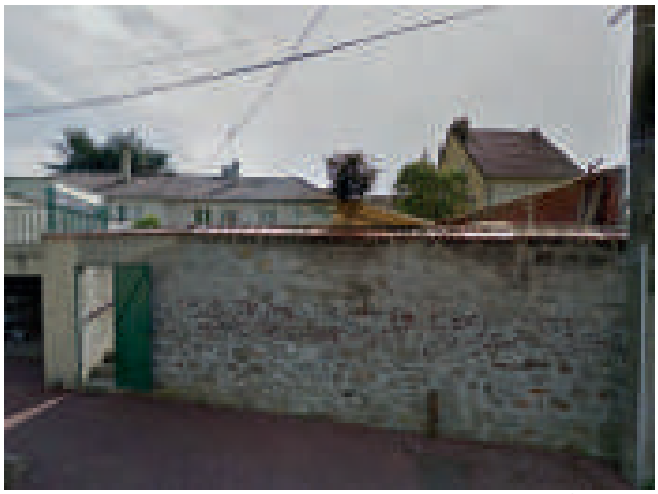
Localisation : chemin des Essarts // AC 111



Source : Google Street View

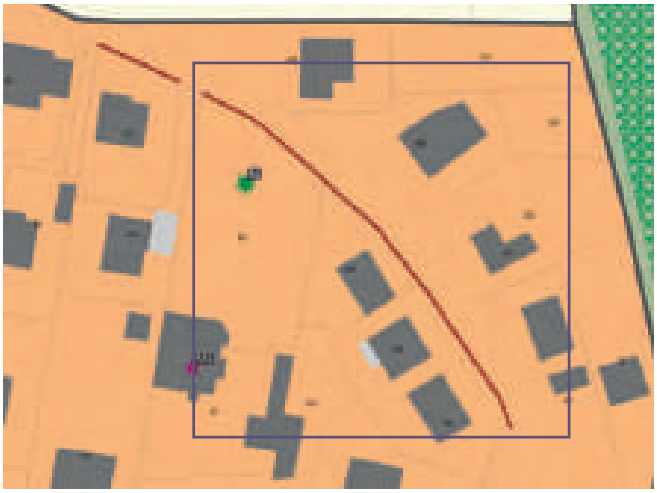
Localisation : rue de la liberté (mur du parc de la mairie) // AC 108





Source : Google Street View

Localisation : chemin des Essarts // Continuité murale AC 104 à 106 et 96



Source : Google Street View

Source : Google Street View

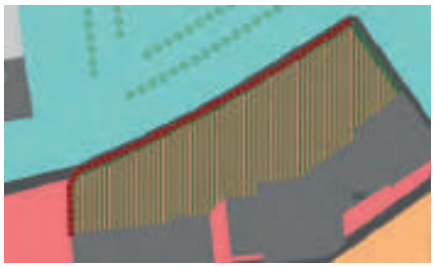
Localisation : chemin des Essarts // AC 173

Source : Google Street View

4 // LES MARGES DE RECUL (BANDES PAYSAGÈRES)

Les marges de recul, aussi appelées bandes paysagères, sont des espaces paysagés et plantés qui participent à la qualité de l'espace urbain. Elles traduisent des espaces de respiration dans des secteurs denses, des continuités paysagères qui structurent et animent l'espace urbain, ou encore des recul à maintenir là où l'implantation à l'alignement serait incohérente avec la structure urbaine.

Représentation graphique



Les marges de recul ou bandes paysagères, protégées sont représentées sur le document graphique par un motif de hachures verticales vertes.

Prescriptions associées

Dans les zones délimitées au plan de zonage comme marge de recul (bande paysagère) protégée, aucune construction ou installation, ni même le stationnement, ne sera admis.

Ces espaces doivent faire l'objet d'un traitement paysager, adapté à leur usage, et permettant la mise en valeur du site et des constructions depuis l'espace public notamment.

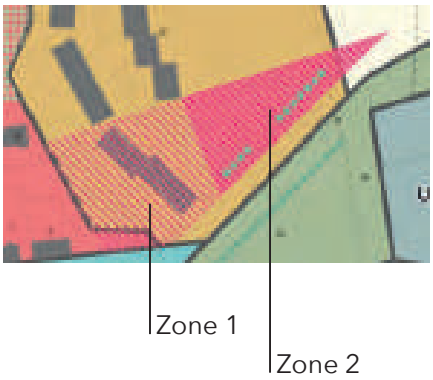
Localisation : rue Jean-Jaurès // AC280 et 312

Source : Google Street View

5 // LES CÔNES DE VUE

Les cônes de vue marquent des paysages structurants du tissu urbain. Ils visent à préserver une composition paysagère de qualité, une image, qui met en valeur le paysage urbain.

Représentation graphique



Les cônes de vue protégés sont représentés sur le document graphique par un motif de hachures roses.

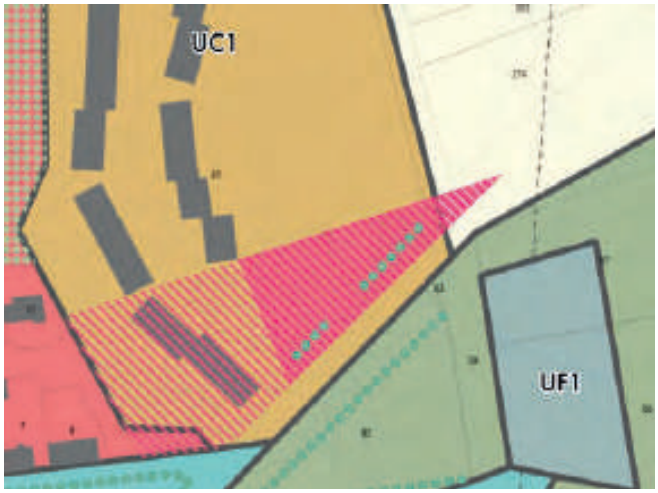
La trame hachurée plus espacée représente la zone 1 la plus tandis que la zone 2 est matérialisée par la trame hachurée plus dense.

Prescriptions associées

Au sein de la **zone 1**, seul sont admis les aménagements paysagers et l'aménagement de zones de stationnement végétalisée. Le traitement paysager doit être adapté aux usages du lieu tout en assurant la mise en valeur du site et du cône de vue.

Au sein de la **zone 2**, les constructions et installations sont autorisées, dans le respect des dispositions du règlement de la zone. Toutefois, leur hauteur maximale est limitée à la hauteur des bâtiments existants à la date d'opposabilité du présent PLU.

Localisation : Entrée de ville Est depuis la route de Plailly // AE 81



Source : Google Street View

2. Les éléments du patrimoine paysager et environnemental

6 // LES ARBRES REMARQUABLES

Les arbres remarquables sont des éléments forts du paysage. Isolés dans le grand paysage agricole, ils animent le paysage ouvert, remplissent des rôles structurants et servent de refuges pour la faune.

Dans le village, ils animent l'espace public ou l'espace privé, créent des espaces verdoyants, apportent de l'ombre et participent à la ruralité du village. Ils accompagnent le bâti, permettent son intégration et servent de point de repère dans l'espace.

Représentation graphique

Les arbres remarquables protégés sont représentés sur le document graphique par une étoile verte et sont identifiés par un numéro commençant par un "A". Les numéros sont repris dans le tableau ci-après.

Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres à conserver.

Prescriptions associées

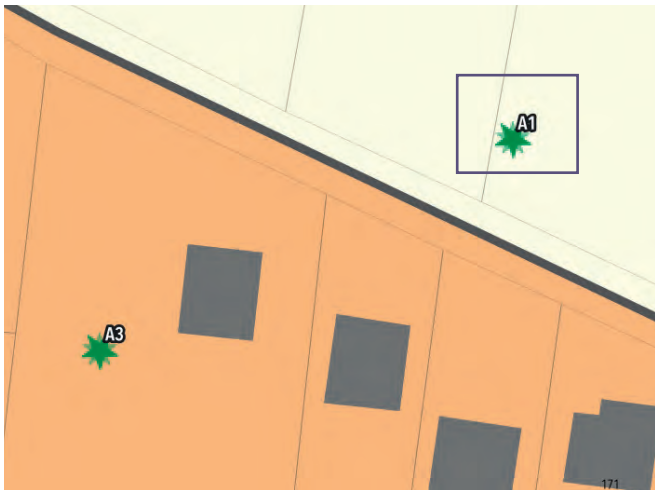
L'ensemble des arbres identifiés sous soumis à autorisation d'abattage.

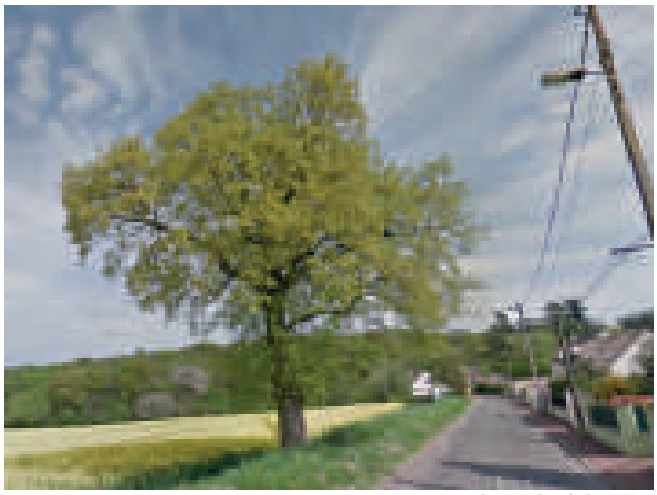
Si l'état de dangerosité ou le mauvais état phytosanitaire de l'arbre est avéré et l'autorisation acceptée, l'arbre devra être remplacé par un arbre de haute-tige (d'essence identique ou équivalente).

La plantation devra être réalisée de préférence au même endroit, après dessouchement, ou dans un rayon de deux mètres autour de l'arbre abattu.

A1

Localisation : Chemin des essarts





Source : Google Street View

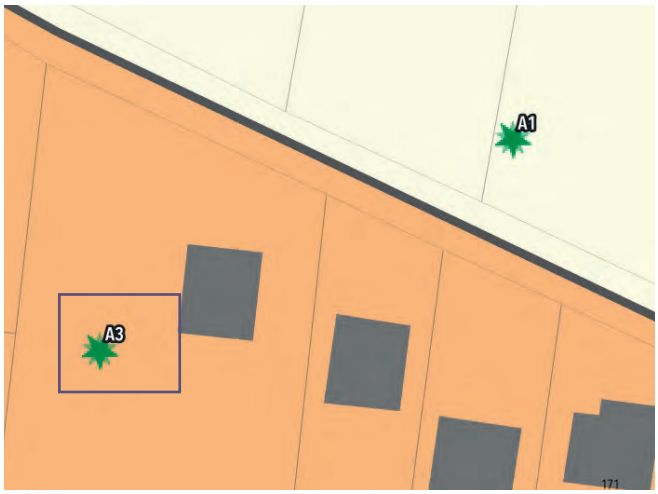
A2 | Conifère

Localisation : rue Cateau// AB 83

Source : Google Street View

A3 | Conifère

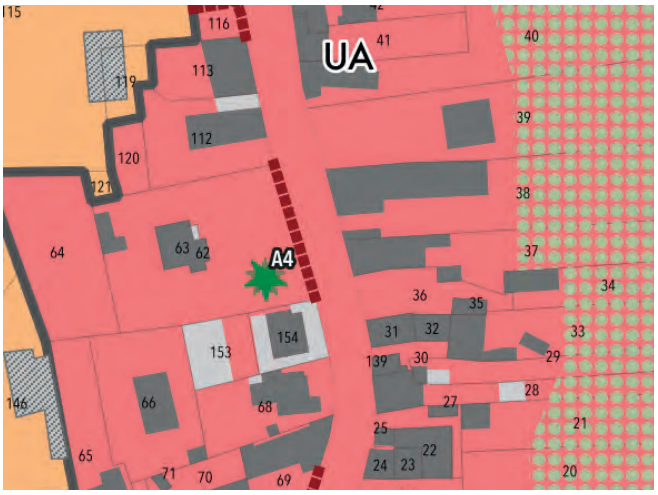
Localisation : chemin des essarts // AA188



Source : Google Street View

A4 | Prunus

Localisation : 11 rue pasteur // AB62 et 63



Source : Google Street View

A5 | Cèdre bleu

Localisation : rue de la gare / chemin des essarts // AA 96

A6 | Bouquet d'ifs

Localisation : Grande rue // AD0083

A7 | Frêne

Localisation : Grande rue // AD0083

A8 | Tilleul

Localisation : Grande rue // AD0083

7 // LES ALIGNEMENTS D'ARBRES ET HAIES

Les haies champêtres et alignements d'arbres sont des ensembles d'une diversité floristique importante, servant d'abris et de nourriture pour la faune. Lorsqu'elles sont implantées en travers de la pente, les haies réduisent le ruissellement et favorise l'infiltration des eaux dans le sol. Elles préviennent ainsi l'érosion des sols agricoles et des jardins, réduisent les coulées de boue et limite les inondations.

Les alignements d'arbres animent et structurent l'espace public ou l'espace privé. Ils créent des espaces verdoyants, apportent de l'ombre et participent à la ruralité du village. Ils servent de point de repère dans l'espace et sont parfois le témoin d'une structure paysagère héritée.

Représentation graphique

Les alignements d'arbres et haies protégés sont représentés sur le document graphique par un motif de pointillés verts.

Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres à conserver ou à planter.

Prescriptions associées

Les plantations repérées au document graphique sont à conserver ou à planter.

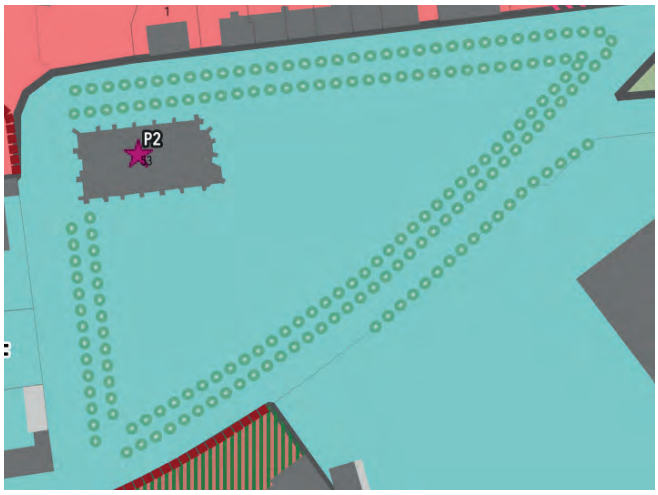
L'abattage d'une partie de la haie ou de l'alignement d'arbres n'est autorisé qu'à condition qu'il soit absolument nécessaire à l'accès aux constructions et dans une largeur limitée à 3 mètres.

Dans tous les autres cas, leur coupe et abattage ne peuvent être autorisés que dans la mesure où ils seraient remplacés par des essences de qualité équivalente.

L'usage des thuyas est interdit.

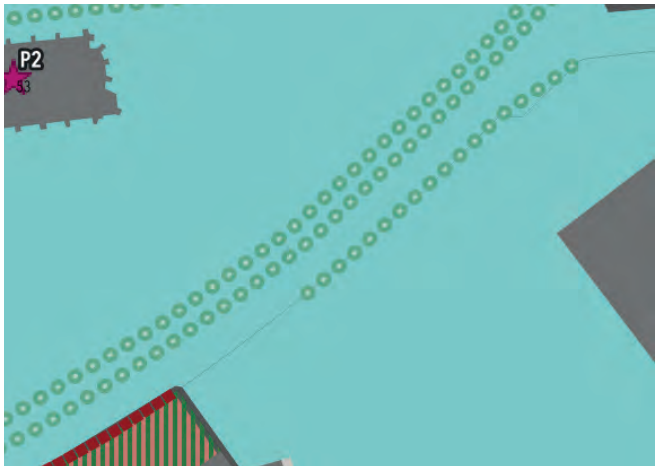
Alignements d'arbres

Localisation : rue Jean-Jaurès // Alignement autour de l'église Saint-Martin

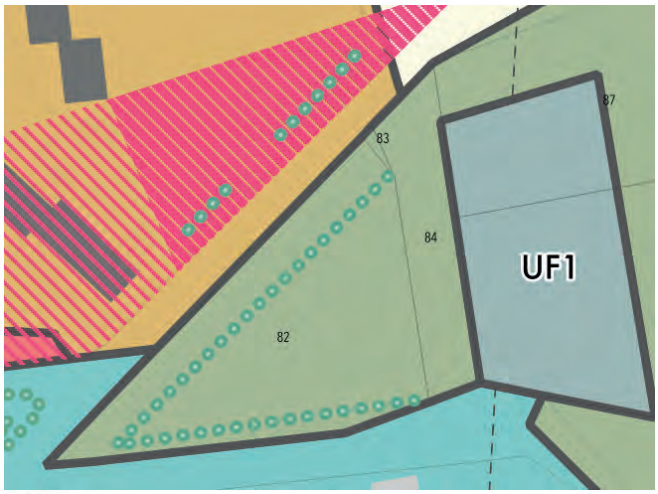


Source : Google Street View

Localisation : rue Jean-Jaurès // Alignement aux abords du centre sportif //AC346

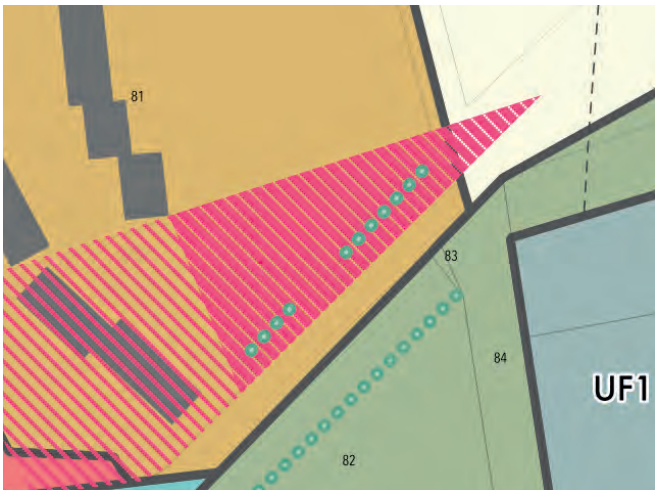


Localisation : rue Jean-Jaurès / rue du Parc // Alignement le long de l'arboretum // AE82



Source : Google Street View

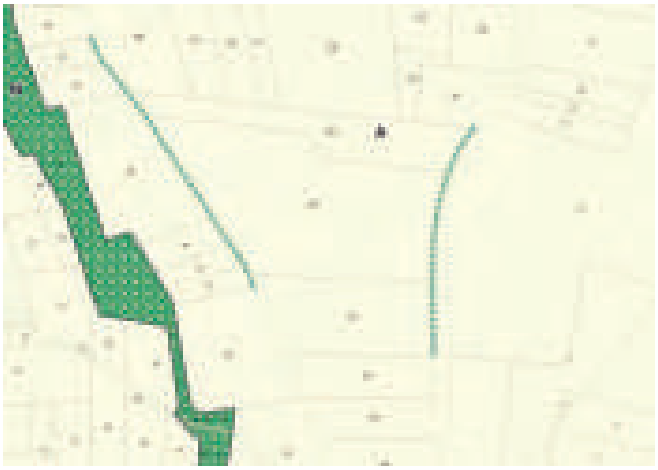
Localisation : rue Jean-Jaurès // Alignement d'arbres en entrée de ville // AE81



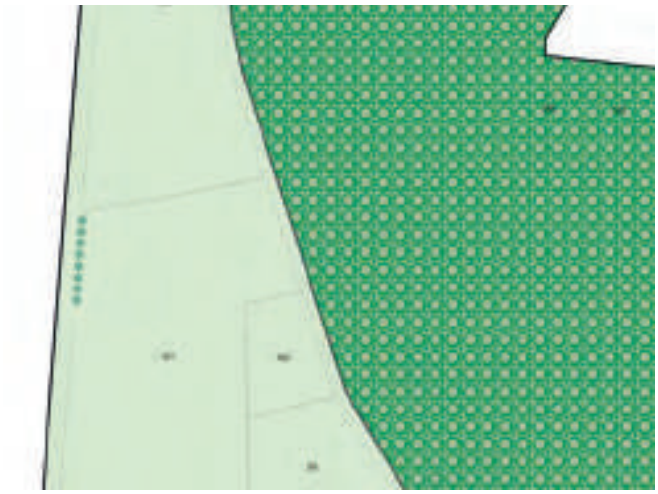
Source : Google Street View

Haies bocagères

Localisation : chemin des vaches / chemin de la Chapelle



Localisation : RD1017



Source : Google Street View

8 // LES PARCS ET JARDINS

Les parcs et jardins sont des milieux privilégiés dans le tissu urbain, ils permettent de réduire la coupure écologique dans le village et maintiennent une perméabilité du sol et de gestion des eaux de ruissellement. Ils participent à l'ambiance végétale du village et sont des refuges pour les oiseaux et petits mammifères.

Représentation graphique

Les parcs et jardins protégés sont représentés sur le document graphique par un motif de points verts.

Prescriptions associées

La construction des jardins remarquables à préserver est limitée à 5% de la surface repérée au plan de zonage, même si le règlement de zone permet une emprise au sol supérieure.

Les éventuelles constructions, extensions de constructions existantes et aménagements devront être conçus de manière à permettre la conservation de la végétation du site et des grands arbres.

9 // LES TALUS

Les talus forment des ourlets de terre le long des chemins et des voies. Ils peuvent accueillir différents type de végétation : haies et arbres ou strate herbacée. Ces espaces accueillent de nombreuses espèces animales et végétales et participent à leur déplacement. Ils créent des espaces de transition, participent parfois à l'intégration des constructions et jouent un rôle dans le maillage de la trame verte communale.

Représentation graphique

Les talus protégés sont représentés sur le document graphique par un motif de hachures horizontales vertes.

Prescriptions associées

Les talus repérés sont à conserver.

Le percement d'une partie du talus n'est autorisé qu'à condition qu'il soit nécessaire à l'accès aux constructions et dans une largeur limitée à 3 mètres.