



Mosaïque Urbaine

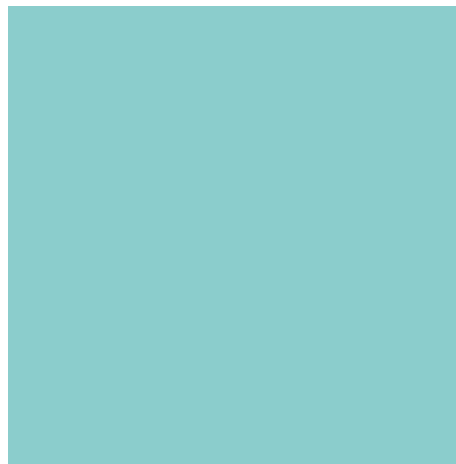


Commune de
SURVILLIERS
DÉPARTEMENT DU VAL D'OISE

Plan Local d'Urbanisme

Dossier de concertation

Septembre 2023



Modification
n°1

// Notice de
présentation



SOMMAIRE

| | |
|--|----|
| Préambule | 5 |
| Renseignements généraux | 7 |
| Justification du choix et rappel de la procédure de modification | 7 |
| Exposé des motifs & contenu de la modification | 11 |
| 1 Correction d'une erreur matérielle sur la hauteur maximale des constructions à l'acrotère en zone 1AUx | 12 |
| 2 Ajuster la règle relative aux surfaces éco-aménageables introduites par la révision du PLU en zone 1AUx | 14 |
| 3 Modifier les dispositions de la règle de stationnement pour le commerce, l'artisanat et l'industrie en zone 1AUx | 16 |
| 4 Modifier la réglementation concernant la réalisation d'entrepôts en zone 1AUx | 18 |
| 5 Préciser la hauteur des clôtures pour les CINASPIC en zone 1AU | 20 |
| Compatibilité avec les documents supra-communaux | 22 |
| Procédure | 23 |
| Décision du Maire | 24 |
| Décision de la MRAe sur la demande au cas par cas | 26 |

+ 1. Préambule

RENSEIGNEMENTS GÉNÉRAUX

Maîtrise d'ouvrage et responsabilité du projet

Commune de Survilliers

Madame le Maire - Adeline ROLDAO-MARTINS

3 Rue de la liberté
95 470 SURVILLIERS

Procédures antérieures

Le Plan Local d'Urbanisme de Survilliers a été approuvé le 12/07/2022.

Il n'a fait l'objet d'aucune procédure d'évolution depuis et la présente procédure constitue donc la 1^{ère} modification du document.

Objet de la modification

La présente modification vise notamment à réaliser des corrections d'erreurs matérielles, ajustements et précisions réglementaires au sein des zones 1AU et 1AUx.

JUSTIFICATION DU CHOIX ET RAPPEL DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION

Choix de la procédure

Le choix de la procédure est fixé par le Code de l'Urbanisme.

L'article L153-31 du Code de l'Urbanisme dispose qu'un PLU doit faire l'objet d'une révision lorsque la commune envisage :

"1° Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;



3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté."

Dans les autres cas, et comme le prévoit l'article L153-36, le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification, notamment lorsque la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ou le programme d'orientations et d'actions.

Sachant que :

- Les ajustements engagés par la présente modification sont compatibles avec le PADD tel qu'il a été approuvé le 12/07/2022,
- La modification ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.
- Elle ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Elle ne vise pas à ouvrir une zone à l'urbanisation ni à créer une OAP valant ZAC,

La procédure appliquée est donc celle de la modification.

L'article L153-41 précise que :

"Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code."

Dans les autres cas, la procédure de modification dite "simplifiée" peut être mise en place, conformément aux dispositions de l'article L153-45 du Code de l'urbanisme.

En l'occurrence, les objets de la présente procédure pouvaient permettre la mise en place d'une modification simplifiée. Cependant, la commune mène parallèlement une procédure de mise en place d'un Périmètre Délimité des Abords (PDA) de l'Église, lequel doit être soumis à enquête publique. Elle a donc choisi de mener les procédures conjointement et de réaliser une enquête publique unique.

La présente modification est donc menée selon la procédure de modification dite "de droit commun" avec enquête publique.

Rappel de la procédure

La procédure de modification a été engagée par arrêté du Maire en date du 20 octobre 2022.

L'article R104-12 prévoit que :

" Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° De leur modification simplifiée prévue aux articles L. 131-7 et L. 131-8, lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision ;

3° De leur modification prévue à l'article L. 153-36, autre que celle mentionnée aux 1° et 2°, s'il est établi, après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, qu'elle 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.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux procédures de modification ayant pour seul objet de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser en application du 3° de l'article L. 153-41 ou la rectification d'une erreur matérielle."

Les évolutions portées au document par la présente modification n'étaient pas de nature à affecter de manière significative un site NATURA 2000. La procédure entrait donc dans les dispositions prévues au 3° de l'article R104-12 et a été soumise à un examen au cas par cas.



Par décision N°MRAe AKIF-2023-052 en date du 17/05/2023, l'Autorité environnementale a décidé de soumettre à évaluation environnementale le projet de modification n°1. Cette évaluation environnementale est jointe au présent dossier. Une nouvelle saisine de l'Autorité environnementale sera ensuite été réalisée.

Conformément à l'article L153-40, le projet sera notifié aux Personnes Publiques Associées.

A la suite de ces différentes consultations, et conformément à l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme, le projet sera soumis à enquête publique.

Pour rappel, l'enquête publique est, notamment, régie par les articles L.123-1 et suivants, L123-3 et suivants et articles R. 123-1 et suivants du Code de l'Environnement, relatifs aux enquêtes publiques relatives aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement.

A l'issue de l'enquête publique, le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur sera approuvé par délibération du Conseil Municipal.

Selon les dispositions des articles L153-23 du Code de l'urbanisme, la commune de Survilliers étant couverte par un SCOT approuvé, la modification sera rendue exécutoire après publication du PLU modifié et de la délibération approuvant la procédure sur le portail national de l'urbanisme et dès sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'État.

+ 2. Exposé des motifs & contenu de la modification

Les évolutions prévues dans la présente notice portent toutes sur les zones 1AU et 1AUx de la Fosse Hersent (Ouest du territoire urbain), projet d'aménagement d'ensemble à vocation, d'une part d'équipement (gendarmerie) et de logements, pour la zone 1AU et d'autre part, d'activités économiques pour la zone 1AUx. Il a fait l'objet d'un permis d'aménager accordé en 2019. Le site est actuellement en cours d'aménagement. Des ajustements et précisions sont apparus nécessaires au regard de certaines erreurs ou difficultés qui se sont imposées en phase projet.

1 | CORRECTION D'UNE ERREUR MATÉRIELLE SUR LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS À L'ACROTÈRE EN ZONE 1AUX

Objet et justifications

Une erreur matérielle s'est glissée dans le règlement des hauteurs maximales autorisées au sein de la zone 1AUx lors de la révision du PLU.

ARTICLE AUX 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 - MESURE DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale du bâtiment est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel correspondant à la surface d'assiette de la construction, jusqu'au faîtage.

10.2 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

La hauteur maximum des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder :

- 11 mètres au faîtage ou 9 mètres à l'acrotère dans le cas des toitures-terrasses.

EXTRAIT DU PLU AVANT RÉVISION N°1 (PLU EN VIGUEUR JUSQU'AU 16/07/2022)

En effet, le règlement avant révision spécifiait les disposition suivantes :

Or lors de la révision, la hauteur maximale à l'acrotère dans le cas des toitures-terrasses a été abaissée à 8m, sans qu'il y ait une explication particulière à cette évolution. Il apparait donc qu'il y a eu une erreur dans la reprise du règlement, ce qui pose aujourd'hui problème dans le cas de l'instruction des autorisations d'urbanisme de cette zone en cours d'urbanisation. Bien que les droits acquis en 2019 demeurent, il est apparu plus cohérent de réajuster le règlement afin qu'il n'y ait pas d'incompréhension sur les règles applicables à ce jour.

La modification vise donc à rétablir la règle telle qu'elle était écrite antérieurement, à la date du PA, soit " 11 mètres au faîtage ou **9 mètres** à l'acrotère dans le cas des toitures-terrasses ".

Les évolutions portées au PLU

Évolution du règlement

Les éléments ajoutés sont inscrits **en rouge** dans le corps de texte original.

Les éléments supprimés sont ~~barrés~~.

Règlement AVANT/APRES la modification n°1

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~~ **9** 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 | AJUSTER LA RÈGLE RELATIVE AUX SURFACES ÉCO-AMÉNAGEABLES INTRODUITES PAR LA RÉVISION DU PLU EN ZONE 1AUX

Objet & justifications

Lors de la révision n°1 du PLU approuvée en 2022, la municipalité avait souhaité aller plus loin dans le traitement environnemental des espaces urbains et en particulier des zones d'activités futures comme la zone 1AUx.

Elle avait choisi pour cela la mise en place d'un CBS (Coefficient de Biotope par Surface) qui permettait d'imposer une surface minimale d'espaces éco-aménageables, sans pour autant imposer de la pleine terre de façon stricte car elle peut être parfois difficile à mettre en place, surtout en zone d'activités. Le CBS, en permettant de proposer des alternatives à la pleine terre, apparaissait plus souple et plus modulable en fonction des projets.

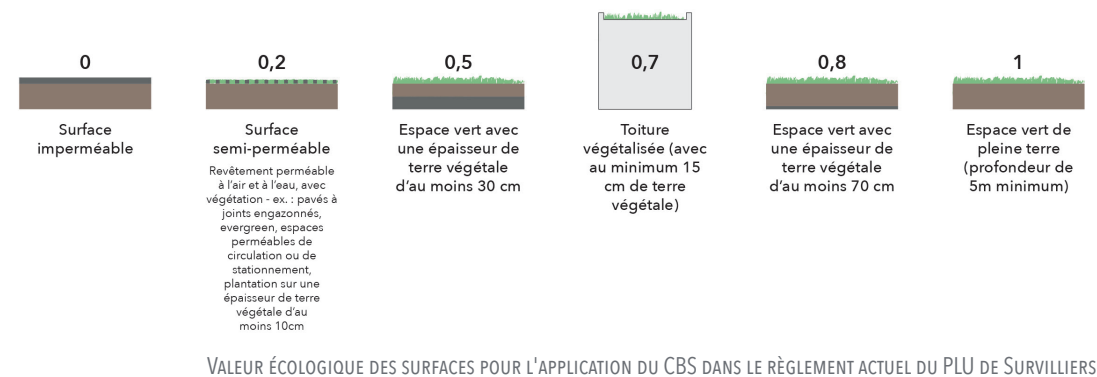
Ainsi, il avait été fixé, pour la zone 1AUx, un minimum de 10% de la superficie de l'unité foncière à traiter en pleine terre, plus, un minimum de 30% de la superficie de l'unité foncière à traiter en espaces éco-aménageables selon les modalités de calcul du CBS.

Or, dans la zone 1AUx en plein développement, cette règle est apparue très contraignante. En effet, selon les activités, il n'est pas toujours possible de mettre en place une toiture végétalisée (l'un des coefficients les plus forts après la pleine terre) soit parce que la structure ne le permet pas ou encore parce que certaines infrastructures prévoient l'installation de panneaux photovoltaïques. Les espaces de stationnement quant à eux sont le plus souvent en surface, ce qui réduit l'espace de pleine terre et même s'ils sont perméables, leur faible valeur écologique permet difficilement d'atteindre le CBS fixé. C'est finalement la pleine terre qui est donc le plus souvent mise en place. En particulier, la zone 1AUx est une zone qui se développe sur une zone précédemment agricole et ne fait donc pas face à un secteur déjà artificialisé qui peinerait à trouver de la pleine terre.

La règle actuelle imposait donc aux porteurs de projet de maintenir près de 40% de la surface de l'unité foncière (10% pleine terre + 30% CBS) en pleine terre, ce qui posait des difficultés pour l'installation de certaines activités.

La commune, consciente qu'il est nécessaire de trouver un équilibre entre le besoin actuel d'assurer une prise en compte des enjeux environnementaux, et le maintien du dynamisme économique, a choisi donc de modifier sa règle sur deux points :

- Le pourcentage total à traiter en surface éco-aménageables (CBS) est abaissé à 20%
- Et la répartition se fait désormais comme suit : 20% minimum de la surface totale de l'unité foncière à traiter en appliquant le CBS avec au minimum 10% de pleine terre.



Les évolutions portées au PLU

Évolution du règlement

Les éléments ajoutés sont inscrits **en rouge** dans le corps de texte original.

Les éléments supprimés sont ~~barrés~~.

Règlement AVANT/APRES la modification n°1

2.3.1. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

► Dispositions générales applicables dans l'ensemble de la zone 1AUX

Une part de ~~10%~~ **20%** minimum de la superficie totale de l'unité foncière doit être traitée en **coefficient de biotope (CBS=0,2 min.)** ~~espace de pleine terre~~: **dont une part de 10% au minimum 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.

3 | MODIFIER LES DISPOSITIONS DE LA RÈGLE DE STATIONNEMENT POUR LE COMMERCE, L'ARTISANAT ET L'INDUSTRIE EN ZONE 1AUX

Objet & justifications

Dans sa rédaction actuelle, en zone 1AUx, le PLU prévoit que pour le commerce, l'artisanat et l'industrie, la surface de stationnement "*[...] ne peut dépasser la surface de plancher de la construction (m² de surface de plancher)*".

Or dans certains cas, cette règle n'est pas sans poser de problèmes car elle ne permet pas de réaliser les surfaces de stationnement suffisantes au regard de la fréquentation du site.

Il est ainsi proposé de supprimer cette disposition et de la remplacer par la disposition suivante : "*Le nombre de places créées devra être cohérent et justifié au regard de la desserte en transports en commun du site, du nombre de visiteurs projetés et des capacités de mutualisation des stationnements au sein de la zone.*"

La nouvelle réglementation se veut plus souple mais veille à ce que l'offre de stationnement soit néanmoins adaptée au contexte dans lequel s'insère le projet et qu'elle inclut une réflexion sur la mutualisation des espaces de stationnement afin de limiter la consommation foncière et l'imperméabilisation des sols liés à ces espaces trop souvent surdimensionnés.

Les évolutions portées au PLU

Évolution du règlement

Les éléments ajoutés sont inscrits **en rouge** dans le corps de texte original.

Les éléments supprimés sont ~~barrés~~.

Règlement AVANT/APRES la modification n°1

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 55m ² 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). Le nombre de places créées devra être cohérent et justifié au regard de la desserte en transports en commun du site, du nombre de visiteurs projetés et des capacités de mutualisation des stationnements au sein de la zone. Cette surface de stationnement ne peut dépasser la surface de plancher de la construction (m ² de surface de plancher). |
| ENTREPÔT | Il est exigé 2 places de stationnement par tranche de 100m ² 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). |



4 | MODIFIER LA RÉGLEMENTATION CONCERNANT LA RÉALISATION D'ENTREPÔTS EN ZONE 1AUX

Objet & justifications

Actuellement, au sein de la zone 1AUx, les entrepôts sont autorisés à condition d'être liés et nécessaires à une autre activité autorisée dans la zone (commerce et activité de service, industrie, bureau, équipements) et à condition de ne pas dépasser 500m² de surface de plancher.

Si la commune souhaite conserver le fait que les entrepôts soient autorisés uniquement lorsqu'ils sont en annexe d'une autre activité (et ce pour limiter le développement d'entrepôts logistique qu'elle accueille déjà dans d'autres zones aménagées à cet effet), le plafond de 500m² inscrit initialement apparaît aujourd'hui trop restrictif et trop rigide. En effet, certaines activités de production nécessitent parfois de plus larges espaces de stockage. Par exemple, cette situation pourrait être celle d'une activité de production de jouets en bois qui nécessiteraient d'être stockés en attente de leur expédition.

Le règlement est donc modifié pour indiquer, non plus une surface fixe et arbitraire, mais un pourcentage par rapport à la surface de plancher de l'activité principale à laquelle il est lié. Ce pourcentage est fixé à 40%, ces surfaces d'entreposage devant rester minoritaire au sein de l'activité.

Les évolutions portées au PLU

Évolution du règlement

Les éléments ajoutés sont inscrits **en rouge** dans le corps de texte original.

Les éléments supprimés sont ~~barrés~~.

Règlement AVANT/APRES la modification n°1

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 | |
|---|-----------------------------------|----------------|
| AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE | Industrie | ✓ ¹ |
| | Entrepôt | ✓ ³ |
| | Bureau | ✓ ¹ |
| | Centre de congrès et d'exposition | ✗ |

[...]

■ ✓³ | A condition :

- D'être liés 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. **à condition que leur surface de plancher ne dépasse pas 40% de la surface de plancher de l'activité principale de laquelle ils dépendent.**



5 | PRÉCISER LA HAUTEUR DES CLÔTURES POUR LES CINASPIC EN ZONE 1AU

Objet & justifications

La zone 1AU de la Fosse Hersent est pour partie dédiée à l'accueil d'une nouvelle gendarmerie avec ses logements de gendarmes.

Afin d'assurer la sécurité du site, y compris de la partie logements, les clôtures doivent avoir une hauteur supérieure à 2m. Or, le règlement, tel qu'il est actuellement rédigé, fixe la hauteur maximale des clôtures au sein de la zone 1AU à 2m.

Si la gendarmerie, en tant que bâtiment assurant une mission régaliennne, bénéficie de la dérogation inscrite dans les dispositions générales de l'article 2.3.3 : "*L'ensemble des dispositions du présent article 2.3.3 ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.*", ce n'est pas le cas pour les logements. De plus, il n'apparaît pas inutile de rappeler cette dérogation pour les CINASPIC à la suite de la règle concernée.

Les dispositions concernant la hauteur maximale des clôtures précisera ainsi que "*les équipements publics ou d'intérêt collectif ainsi que les logements qui y sont directement liés peuvent réaliser des hauteurs supérieures en cohérence avec les activités qu'ils accueillent.*"

Cette évolution s'appliquera à l'ensemble des zones 1AU afin d'assurer une cohérence de traitement, bien que seule la zone 1AU de la Fosse Hersent porte véritablement un projet de logement lié à un CINASPIC.

Les évolutions portées au PLU

Évolution du règlement

Les éléments ajoutés sont inscrits **en rouge** dans le corps de texte original.

Les éléments supprimés sont ~~barrés~~.

Règlement AVANT/APRES la modification n°1

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. **Toutefois, les équipements publics ou d'intérêt collectif ainsi que les logements qui y sont directement liés peuvent réaliser des hauteurs supérieures en cohérence avec les activités qu'ils accueillent.**

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.



[...]

COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

Les documents supra-communaux qui s'appliquent sur le territoire de Survilliers sont :

- Le SCoT Roissy - Pays de France
- Le PLHi Roissy - Pays de France
- La charte du PNR Oise-Pays de France
- Le SDAGE Seine-Normandie 2022-2027 (Approuvé après l'approbation du SCoT)
- Le PCAET de la CARPF (Approuvé après l'approbation du SCoT)

Les évolutions portées par la présente modification sont compatibles avec les dispositions des documents supra-communaux.

En effet, il s'agit de modifications réglementaires au sein des zones 1AU et 1AUx qui visent à corriger, adapter ou préciser le règlement d'un projet d'aménagement en cours de réalisation et dont le permis d'aménager a été accordé en 2019.

Les évolutions portent sur la correction de la hauteur maximale des bâtiments à l'acrotère, l'assouplissement des règles concernant le stationnement, les espaces éco-aménageables et la surface accordée au entrepôt. Elles visent également à introduire une dérogation quant à la hauteur maximale des clôtures des logements liés aux CINASPIC, en l'occurrence ici une gendarmerie.

Aucune de ces évolutions n'est de nature à engager une incompatibilité avec les documents supra-communaux. Elles restent une adaptation mineure des règles actuelles.

+ 2. Procédure

DÉCISION DU MAIRE



République Française

Département du Val d'Oise
COMMUNE DE SURVILLIERS

Accusé de réception en préfecture
095-210556045-20221020-DG-UR-20221020-a-AR
Date de télétransmission : 20/10/2022
Date de réception préfecture : 20/10/2022

Réf : DG-UR-20221020-a

Arrêté prescrivant la modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU)

Le Maire de la Commune de Survilliers,

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-37 portant sur la modification du PLU à l'initiative du Maire, à L.153-41 ;

VU le schéma de cohérence territoriale (SCOT) de la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France approuvé le 19/12/2019.

VU le plan local d'urbanisme approuvé le 12 juillet 2022,

CONSIDÉRANT que la modification envisagée du plan local d'urbanisme a pour objet de corriger des dispositions réglementaires (règlement écrit) au sein de la zone 1AUx afin d'assurer la compatibilité du règlement du PLU avec les autorisations d'urbanisme déjà délivrées.

CONSIDÉRANT qu'en application de l'article L153-36 du Code de l'Urbanisme, sous réserve des cas où une procédure de révision s'impose, le Plan Local d'Urbanisme peut faire l'objet d'une modification lorsque la commune envisage de modifier le règlement ou les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;

CONSIDÉRANT que cette modification n'a pas pour conséquence de changer les orientations du plan d'aménagement et de développement durables (PADD), de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;

CONSIDÉRANT en conséquence, que cette modification n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de révision ;

CONSIDÉRANT en conséquence, que cette modification entre dans le champ d'application de la procédure de modification dite de droit commun ;

CONSIDÉRANT que la procédure de modification est menée à l'initiative du maire ;

CONSIDÉRANT que la procédure de modification doit être notifiée aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme ;

CONSIDÉRANT que la procédure de modification nécessite une enquête publique ;

ARRÊTE

Article 1 : La procédure de modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Survilliers est prescrite.

Article 2 : Le projet de modification porte sur la correction de dispositions réglementaires (règlement écrit) au sein de la zone 1AUx afin d'assurer la compatibilité du règlement du PLU avec les autorisations d'urbanisme

Mairie de Survilliers
3, rue de la Liberté
95470 Survilliers

Contact
contact@mairiesurvilliers.fr
01 34 68 26 00

déjà délivrées,

Article 3 : Le dossier de modification du PLU sera notifié au Préfet et aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9, avant l'enquête publique.

Article 4 : La modification fera l'objet d'une enquête publique conformément à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme.

Article 5 : Les crédits destinés au financement des dépenses afférentes à la modification du PLU seront inscrits au budget de l'exercice considéré ;

Article 6 : A l'issue de l'enquête publique prévue à l'article 4 ci-dessus, le maire ou son représentant, en présente le bilan au conseil municipal qui en délibère et adopte le projet de modification éventuellement amendé pour tenir compte des avis émis et des observations du public, par délibération motivée ;

Article 7 : Le présent arrêté fera l'objet de mesures de publicité définies aux articles R.153- 20 à R.153-22. Il sera affiché en mairie de Survilliers pendant le délai d'un mois et la mention de cet affichage sera publiée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Une copie du présent arrêté sera adressée à Monsieur le préfet. Il sera, en outre, publié au recueil des actes administratifs.



Fait à Survilliers, le 20 octobre 2022

Le Maire,

Adeline ROLDAO-MARTINS

DÉCISION DE LA MRAE SUR LA DEMANDE AU CAS PAR CAS



Inspection générale de
l'Environnement et du
Développement durable



**Avis conforme concluant à la nécessité
d'une évaluation environnementale de la modification n° 1 du
plan local d'urbanisme de Survilliers (95470)
après examen au cas par cas**

N° MRAe AKIF-2023-052
du 17/05/2023

v2386nA-C

La **Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France**, qui en a délibéré collégalement le 17 mai 2023, chacun des membres délibérants attestant qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis ;

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001, du Parlement européen et du Conseil, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles R.104-33 à R.104-37 relatifs à l'examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable ;

Vu le décret n° 2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu le décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable, notamment son article 16 ;

Vu les arrêtés des 11 août 2020, 6 octobre 2020, 20 décembre 2021, 24 mars 2022 et 28 novembre 2022 portant nomination de membres de missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général et de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable et l'arrêté du 24 août 2020 portant nomination du président de la mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe d'Île-de-France adopté le 19 novembre 2020 et publié au bulletin officiel du ministère de la transition écologique le 1^{er} décembre 2020 ;

Vu l'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France en date du 19 avril 2018 sur le projet d'aménagement de la Fosse Hersent à Survilliers (Val d'Oise) ;

Vu la demande d'avis conforme reçue complète le 23 mars 2023 relative à la nécessité de réaliser ou non une évaluation environnementale de la modification n° 1 du PLU de Survilliers, en application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104-35 du code de l'urbanisme ;

Sur le rapport de Sylvie BANOUN, coordinatrice ;

Considérant les objectifs de la modification du plan local d'urbanisme de Survilliers, qui consistent notamment à :

- réduire significativement la règle relative aux surfaces éco-aménageables en zone 1AUx pour passer d'une obligation de 10 % de la superficie de l'unité foncière en pleine terre et 30 % en coefficient de biotope équivalent à 1, soit une surface équivalente à 40 % des parcelles, à une obligation de 20 % de l'unité foncière en coefficient de biotope d'au moins 0,2 dont 10 % (soit 0,2 % de la surface de la parcelle) de pleine terre, cette disposition étant toutefois exprimée de façon très ambiguë dans le projet de règlement adressé à l'Autorité environnementale ;
- supprimer en zone 1AUx la limitation relative aux espaces de stationnement automobile à une surface équivalente à la surface de plancher de l'activité ;
- supprimer en zone 1AUx la limitation à 500 m² de la surface d'entrepôts en lien avec l'activité principale pour la limiter à 40 % de la surface de plancher occupée par l'activité principale ;
- augmenter la hauteur à l'acrotère autorisée en zone 1AUx à 9 m contre 8 m dans le PLU en vigueur, modification présentée comme une correction d'erreur matérielle ;
- supprimer l'obligation de limiter la hauteur des clôtures à deux mètres pour les CINASPIC en zone 1AU.



Avis conforme de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France
n° AKIF-2023-052 du 17 mai 2023 17/05/2023

2 / 3

Considérant la localisation des modifications :

Le site est localisé sur un axe de ruissellement temporaire en cas d'orage, l'enjeu lié à l'imperméabilisation des sols et aux ruissellements étant dès lors fort pour le projet, comme le soulignait l'Autorité environnementale dans son avis du 19 avril 2018 susvisé, d'autant que le devenir du bassin de collecte des eaux de ruissellement n'est pas précisé dans la notice.

Considérant les incidences prévisibles de cette modification sur l'environnement et la santé humaine :

Les évolutions du règlement de la zone 1AUx visent, notamment, à augmenter la superficie des espaces susceptibles d'être imperméabilisés sans que l'effet de ces évolutions sur les ruissellements ait été évalué, quand bien même cette superficie est peu importante à l'échelle de la zone 1AUx dont l'ouverture à urbanisation a été actée lors de l'approbation du PLU en vigueur.

Concluant que :

Au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable et des connaissances disponibles à la date du présent avis, la modification n° 1 du PLU de Survilliers est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Rend l'avis qui suit :

La modification n°1 du plan local d'urbanisme de Survilliers telle qu'elle résulte du dossier transmis à l'Autorité environnementale le 23 mars 2023 **nécessite une évaluation environnementale.**

Les objectifs spécifiques poursuivis par la réalisation de l'évaluation environnementale de la modification du PLU sont explicités dans la motivation de la présente décision, sans préjudice de l'obligation pour la personne publique responsable de respecter le contenu du rapport de présentation tel que prévu par l'article R.151-3 du code de l'urbanisme.

Ils concernent notamment l'analyse des incidences sur l'environnement et la santé humaine de l'imperméabilisation accrue du fait de la modification projetée notamment des incidences sur les ruissellements et la définition de mesures adaptées en fonction du devenir du bassin de collecte des eaux pluviales.

En application du dernier alinéa de l'article R.104-35 du code de l'urbanisme, le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public et publié sur le site internet de l'autorité environnementale.

Fait et délibéré en séance le 17/05/2023 où étaient présents :
Éric ALONZO, Sylvie BANOUN, Noël JOUTEUR, Ruth MARQUES,
Sabine SAINT-GERMAIN, Philippe SCHMIT, président, Jean SOUVIRON.

Pour la Mission régionale d'autorité environnementale,
 le président



Philippe SCHMIT