



VU POUR ETRE ANNEXE A LA DELIBERATION
DU CONSEIL MUNICIPAL POUR APPROBATION
DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU

CACHET DE LA MAIRIE

COMMUNE DE SURVILLIERS

DEPARTEMENT DU VAL D'OISE

MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 1
PLAN LOCAL D'URBANISME

NOTICE DE PRESENTATION

PIECE 1/2

TABLE DES MATIERES

1. RAPPEL SUR LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU ...	3
1.1. Le cadre réglementaire de la modification simplifiée.....	4
1.2. Détail de la procédure de modification simplifiée.....	5
2. PRESENTATION DU PLU APPROUVE EN 2016	6
2.1. Le projet d'aménagement et de développement durables du PLU approuvé en 2016	7
2.2. La traduction réglementaire du PLU approuvé en 2016.....	9
2.2.1 Principales dispositions réglementaires prévues par le PLU.....	9
2.2.2 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation	12
3. LES OBJECTIFS ET JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME	17
Correction d'un erreur matérielle	18
4. LISTE DE CONCORDANCE DES ARTICLES ENTRE L'ANCIEN ET LE NOUVEAU CODE DE L'URBANISME	20

1. RAPPEL SUR LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU

1.1. LE CADRE RÉGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

L'article L.123-13-3 du Code de l'Urbanisme précise que :

I.- En dehors des cas suivants :

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

2° diminuer ces possibilités de construire ;

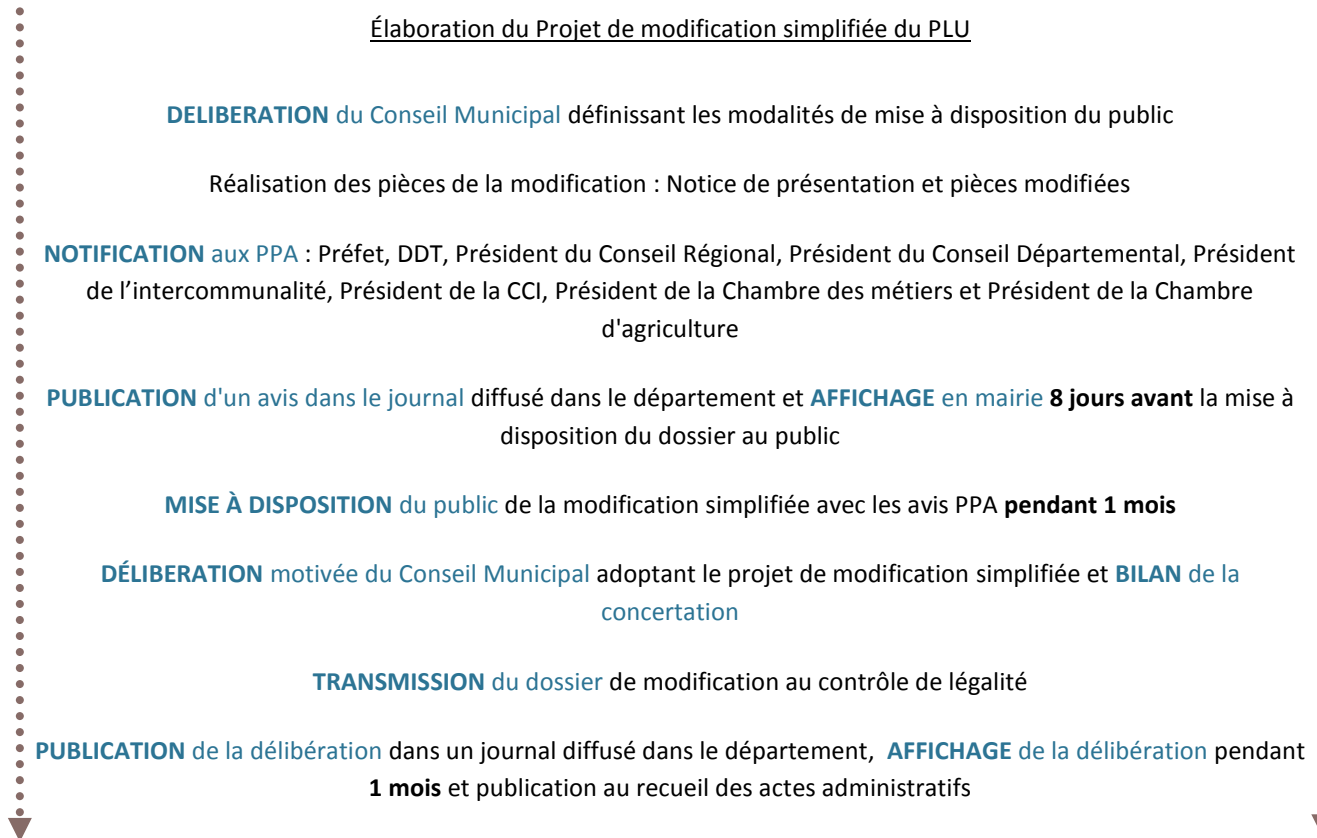
3° réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

Le projet de modification peut, à l'initiative du maire, être adopté selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

II.- Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

À l'issue de la mise à disposition, le maire en présente le bilan devant le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

1.2. DÉTAIL DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE



2. PRESENTATION DU PLU APPROUVE EN 2016

2.1. LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES DU PLU APPROUVÉ EN 2016

La commune de Survilliers est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) opposable **approuvé le 8 mars 2016**.

Son **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** se décline selon les orientations suivantes :

■ Préserver un cadre de vie attractif et accessible à tous

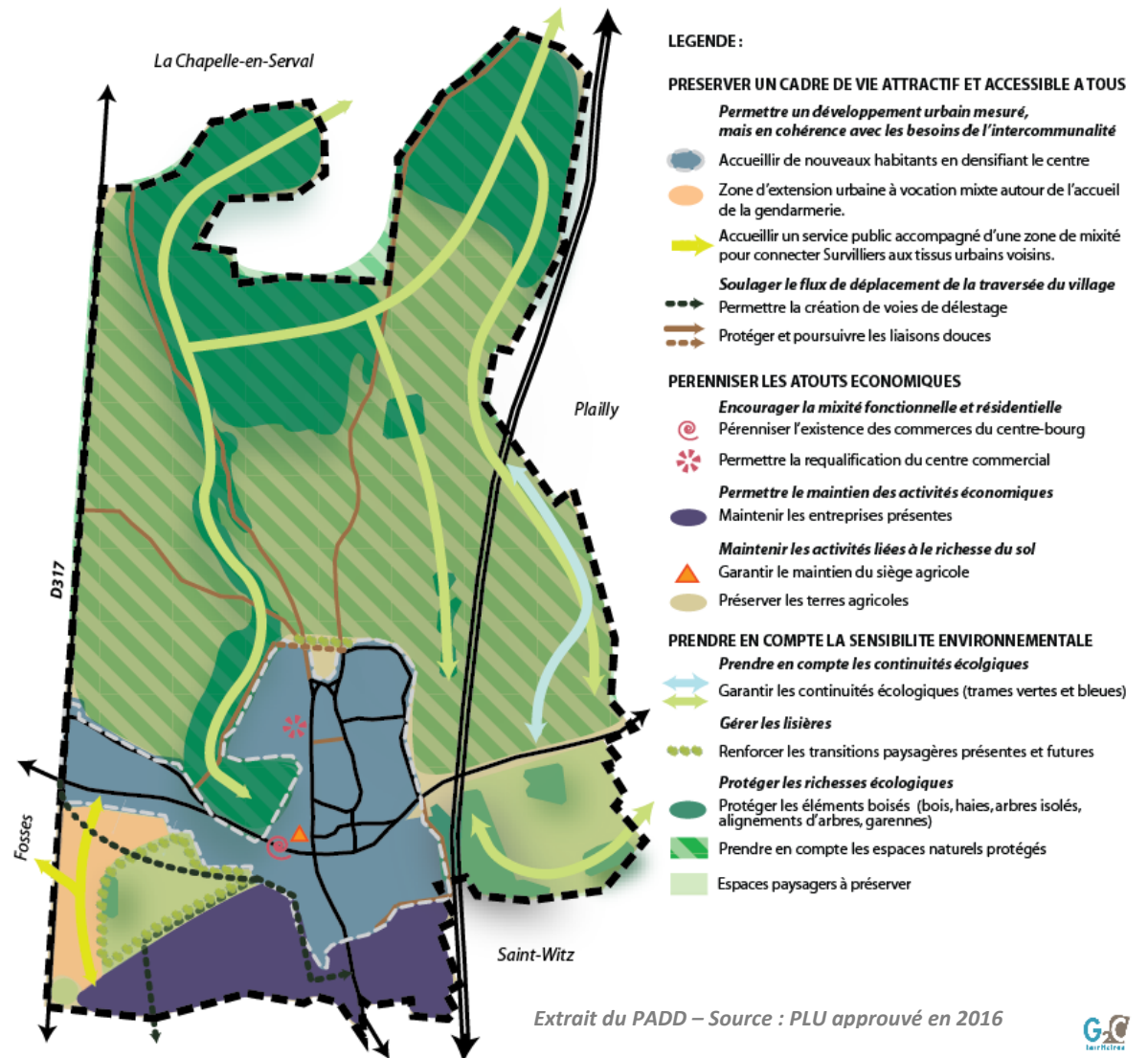
- Permettre un développement urbain mesuré, mais en cohérence avec les besoins de l'intercommunalité
- Offrir des logements pour tous
- Soulager les flux de déplacements de la traversée du village
- Protéger le patrimoine bâti

■ Pérenniser les atouts économiques

- Encourager la mixité fonctionnelle et résidentielle
- Permettre le maintien des activités économiques
- Maintenir les activités liées à la richesse du sol
- Développer les communications numériques

■ Prendre en compte la sensibilité environnementale

- Prendre en compte les continuités écologiques
- Préserver le Paysage naturel
- Prendre en compte les risques naturels et technologiques
- Participer à la lutte contre le changement climatique et aux économies d'énergies



Survilliers vise plusieurs objectifs ayant pour finalité la limitation de la consommation de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain :

- S'inscrire dans une logique de satisfaction des besoins en logements par l'optimisation du potentiel foncier existant au sein du tissu urbain et par une extension limitée de ce tissu, en cohérence avec les objectifs supracommunaux.
- Favoriser une diversification des formes urbaines pour lutter contre la consommation foncière.
- Poursuivre la limitation de la consommation d'espace en poursuivant l'accroissement de la densité bâtie.
 - Viser une **densité bâtie minimale de 35 logements à l'hectare** dans la décennie à venir contre une moyenne de 24 logements à l'hectare entre 2000 et 2013.
- Satisfaire les besoins en logements estimés à **205 logements, pour atteindre une population de 4500 habitants à l'horizon 2025.**
- Limiter la **consommation foncière (extension du bâti) à une surface maximale de 15 ha**
- Optimiser également le foncier dans le cadre de l'accueil de nouveaux équipements structurants.
 - Veiller à mutualiser certains espaces, comme les surfaces de stationnement ;
 - Assurer la densification des espaces disponibles.

Situation	
Population en 2009	3759
Habitants/logement 2009	2,5
Nombre de logements 2009	1612

Prévisions à 10 ans		Besoins en logements
Taille des ménages à 10 ans – Desserrement	2,3	131
Augmentation population projetée	4500	322
Renouvellement	3%	48
Existant / constructions depuis 2008		200
Total des besoins en logements		205

2.2. LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE DU PLU APPROUVÉ EN 2016

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables se déclinent à travers le plan de zonage, le règlement et les orientations d'aménagement.

2.2.1 PRINCIPALES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES PRÉVUES PAR LE PLU

ZONE URBAINE

■ **UA - Zone urbaine centrale**

La zone UA est une zone agglomérée dense correspondant au centre bourg ancien. La pluralité des fonctions rencontrées justifie la destination diversifiée de la zone, sur la base d'une dominante résidentielle.

■ **UB - Zone urbaine (extension pavillonnaire)**

La zone UB est une zone d'extension immédiate de l'agglomération, correspondant aux extensions à vocation mixte et structurée autour des principaux axes de communication. Elle peut accueillir des activités diverses, compatibles avec le caractère essentiellement résidentiel de la zone.

■ **UC - Zone urbaine (extension de logements collectifs)**

La zone UC est une zone d'extension urbaine en limite de l'enveloppe urbaine de Survilliers. Les logements qui la composent sont collectifs. Elle peut accueillir des activités diverses, compatibles avec le caractère essentiellement résidentiel de la zone.

■ **UF - Zone urbaine de fonctionnement**

Il s'agit d'une zone destinée à l'accueil des différents équipements publics de la commune.

■ **UX - Zone urbaine liée aux activités**

Il s'agit d'une zone industrielle, destinée à recevoir des établissements industriels, scientifiques et techniques, et des activités artisanales.

ZONE A URBANISER

Aire d'extension directe de l'agglomération. Elle comprend les sites à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation à court et moyen termes. Disposant d'une capacité suffisante en matière de voirie et de réseaux en périphérie, son urbanisation doit faire l'objet d'une organisation cohérente. Elles se situent en continuité avec les espaces bâtis existants à Survilliers, mais également à Fosses.

■ **1AU - Zone d'extension à court et moyen terme a vocation principale d'habitat**

Le secteur AU vise essentiellement au renforcement des capacités d'accueil de nouveaux habitants, tout en gardant des principes de mixité urbaine.

■ **1AUx - Zone d'extension à court terme a vocation principale d'activités économiques, principalement commerciales**

Le secteur AUX est destiné à l'accueil d'activités économiques.

ZONE AGRICOLE

■ **A - Zone à vocation agricole**

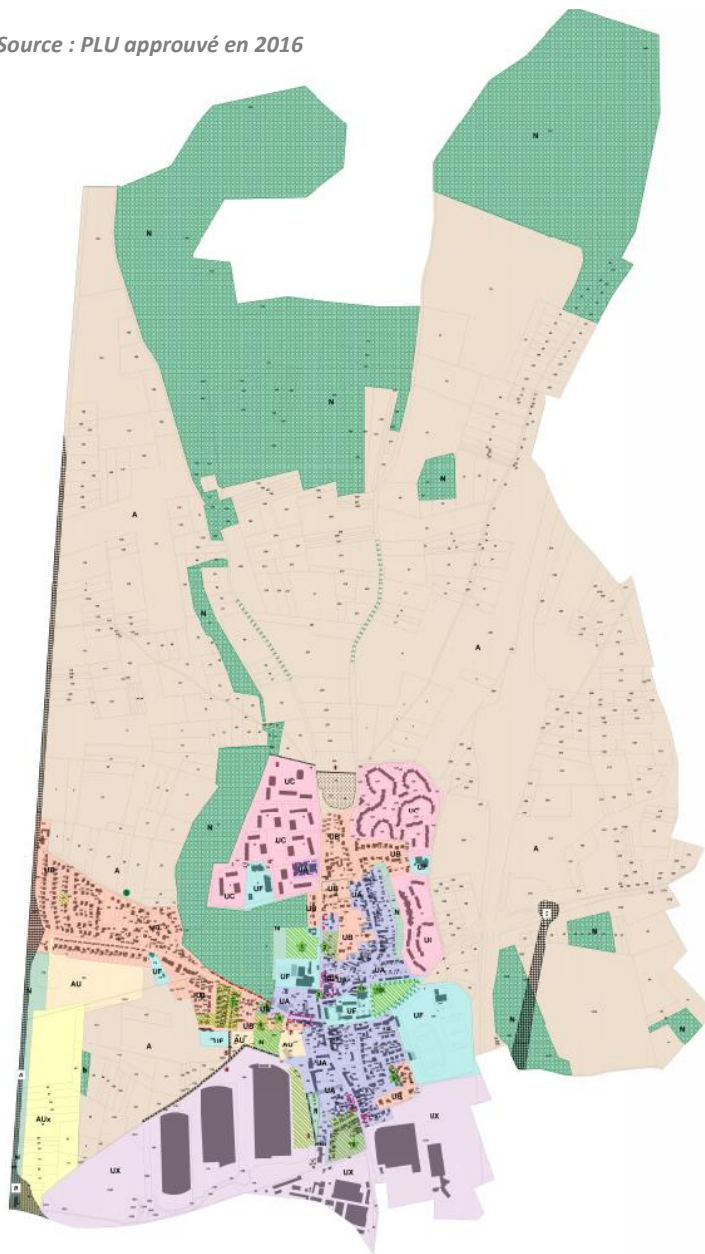
Terrains qui sont équipés ou non et utilisés à des fins agricoles qui doivent être protégés en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique. Conformément à la loi SRU, seules les constructions à usage agricole, ainsi que les installations liées et nécessaires à l'activité et les habitations des exploitants sont admises.

ZONE NATURELLE

■ **N - Zone naturelle de protection stricte**

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.

Extrait du zonage – Source : PLU approuvé en 2016



LEGENDE

Zones U - Zones urbaines

- UA** Zone urbaine principale correspondant au centre ancien
- UB** Zone urbaine à dominante d'habitat périphérique à la zone principale
- UC** Zone urbaine à dominante d'habitat collectif
- UF** Zone urbaine d'accueil des équipements et services publics
- UX** Zone urbaine à dominante d'activités économiques

Zone AU - Zones à urbaniser

- AU** Zone d'urbanisation future à vocation dominante d'habitat à court et moyen termes
- AUx** Zone d'urbanisation future à vocation dominante d'activités économiques à court et moyen termes



Zones A - Zones agricoles

- A** Zone agricole réservée à l'exploitation agricole

Zones N - Zones naturelles

- N** Zone naturelle de protection stricte

Dispositions réglementaires particulières

-  Emplacements réservés
-  Espaces Boisés Classés (EBC)
-  Patrimoine naturel remarquable : terrains cultivés
-  Arbre remarquable
-  Alignement d'arbres à préserver
-  Secteur Patrimoine naturel : parcs et espaces verts
-  Patrimoine identifié
-  Murs de clôture d'intérêt patrimonial
-  Préservation de la diversité commerciale



Extrait du zonage – Source : PLU approuvé en 2016

LEGENDE

Zones U - Zones urbaines

- UA** Zone urbaine principale correspondant au centre ancien
- UB** Zone urbaine à dominante d'habitat périphérique à la zone principale
- UC** Zone urbaine à dominante d'habitat collectif
- UF** Zone urbaine d'accueil des équipements et services publics
- UX** Zone urbaine à dominante d'activités économiques

Zone AU - Zones à urbaniser

- AU** Zone d'urbanisation future à vocation dominante d'habitat à court et moyen termes
- AUx** Zone d'urbanisation future à vocation dominante d'activités économiques à court et moyen termes

Zones A - Zones agricoles

- A** Zone agricole réservée à l'exploitation agricole

Zones N - Zones naturelles

- N** Zone naturelle de protection stricte

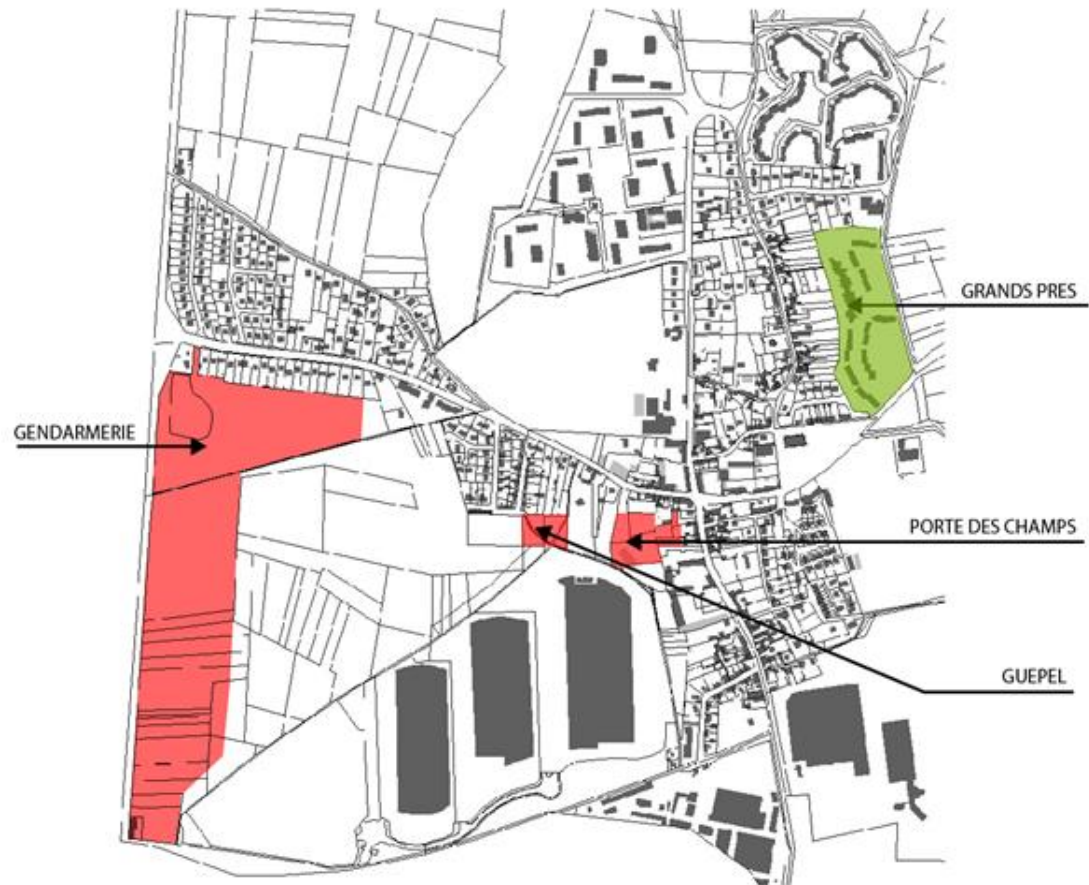
Dispositions réglementaires particulières

-  Emplacements réservés
-  Espaces Boisés Classés (EBC)
-  Patrimoine naturel remarquable : terrains cultivés
-  Arbre remarquable
-  Alignement d'arbres à préserver
-  Secteur Patrimoine naturel : parcs et espaces verts
-  Patrimoine identifié
-  Murs de clôture d'intérêt patrimonial
-  Préservation de la diversité commerciale

2.2.2 LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

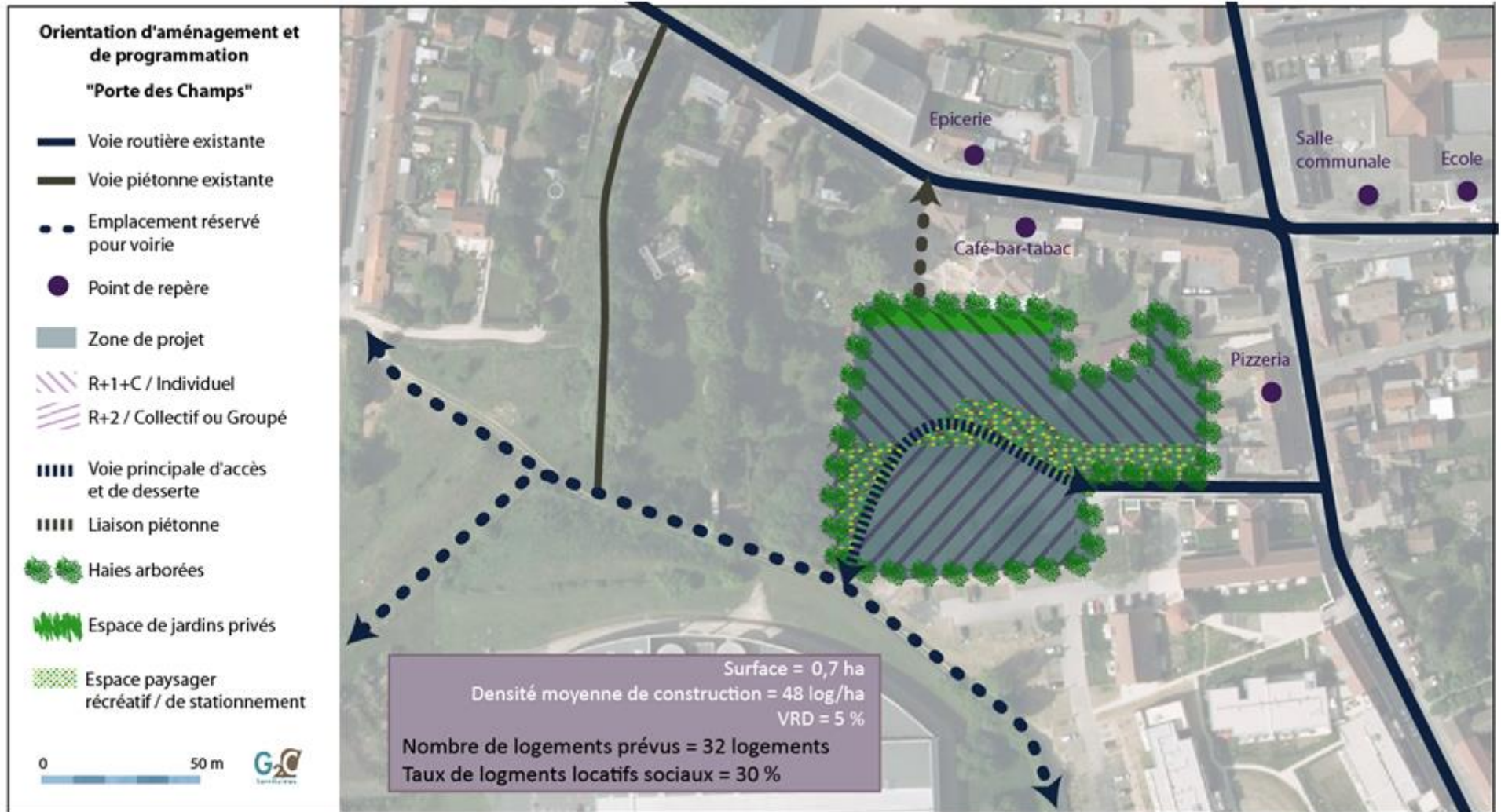
Plusieurs secteurs font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation sur Survilliers :

- 1) Le secteur « **Porte des Champs** »
- 2) Le secteur « **Guépel** »
- 3) Le secteur « **Gendarmerie** »
- 4) Le secteur des « **Grands Prés** »



Extrait de l'OAP– Source : PLU approuvé en 2016

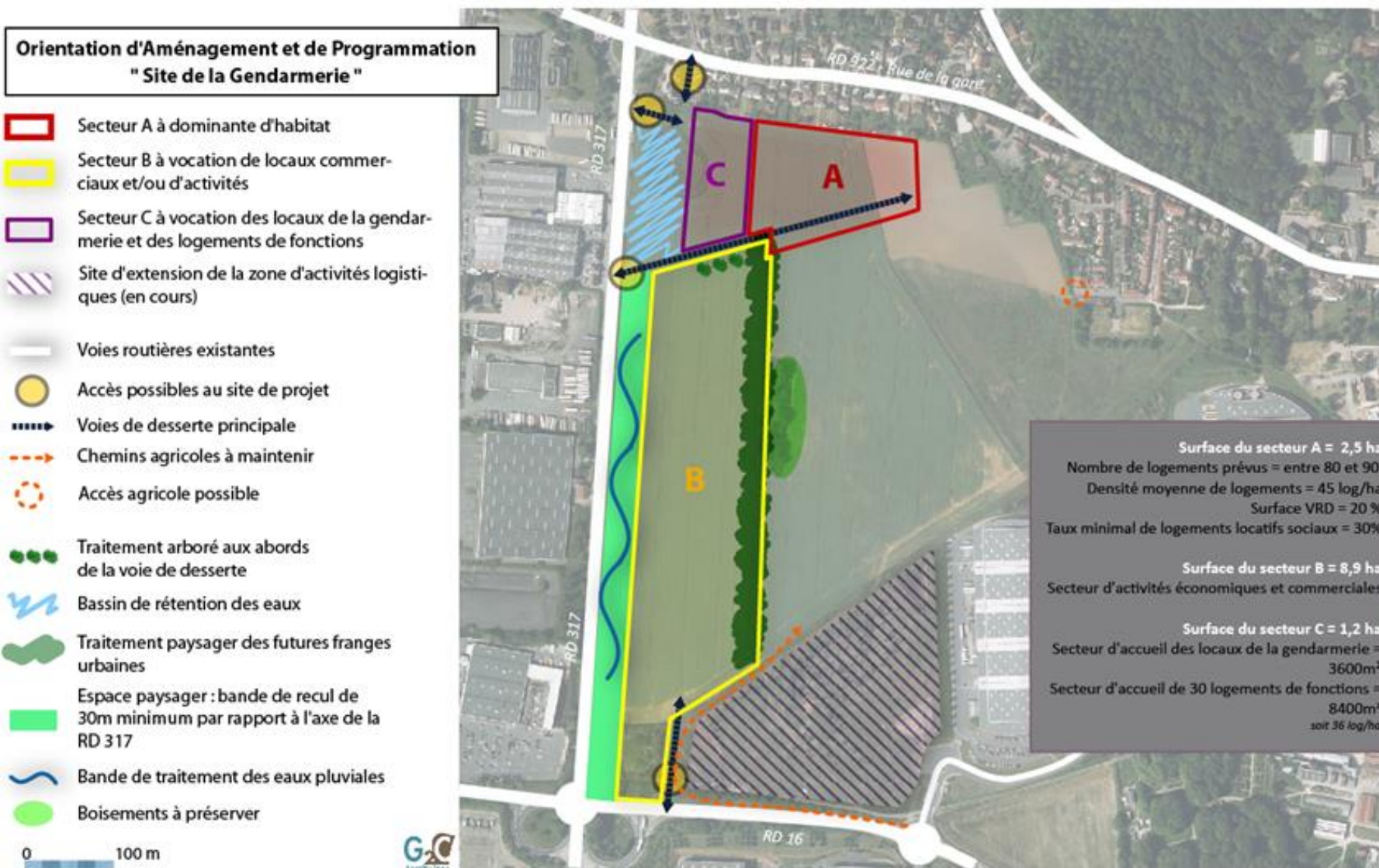
1) Le secteur « Porte des Champs »



■ Le secteur « Guépel »






■ Le secteur « Gendarmerie »



■ Le secteur des « Grands Prés »

**Orientation d'Aménagement et de Programmation
Secteur des "Grands Prés"**

-  Voies routières existantes
-  Accès existants
-  Espaces de respiration à préserver

0 100 m



3. LES OBJECTIFS ET JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

L'objectif général de la modification numéro 1 est de corriger une erreur matérielle

CORRECTION D'UN ERREUR MATÉRIELLE

La modification simplifiée du PLU de Survilliers vise à corriger une erreur commise dans la rédaction du règlement de la zone 1AUX à l'article 2.

« Le PLU arrêté autorisait l'installation d'activités commerciales et d'entrepôt dans la zone AUx sans évoquer de surface de plancher maximum ; toutefois le PLU approuvé prévoit une superficie limitée pour ces installations (activités commerciales moins de 500 m² et d'entrepôts moins de 100 m²). Cette modification est intervenue alors qu'elle n'a été évoquée par aucune personne publique associée, ni aucune des personnes venues voir le document pendant l'enquête, ni par le Commissaire enquêteur. Or, l'article L.153-21 du Code de l'Urbanisme prévoit qu'à l'issue de l'enquête, le plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, est approuvé (...) Au regard des faits, le PLU n'aurait pas dû être modifié. » (Extrait de la délibération du Conseil Municipal du 6 décembre 2016 lançant la procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme)

Les différents documents constituant le PLU (PADD, OAP et règlement) prévoient que la zone AUx est une zone d'activités et de commerce. Mais la limitation des superficies incorporées dans le PLU approuvé ne permet pas la mise en place d'une telle zone. En effet, il est trop restrictif et inadéquat d'autoriser uniquement des commerces de moins de 500 m² ou des entrepôts de moins de 100 m² dans une zone d'activités d'une surface prévue d'environ 9 ha.

Le PADD énonce que « la commune n'est plus en mesure d'accueillir des entreprises de grande envergure comme elle a pu le faire (...) » et indique parmi ces objectifs : « proposer une offre commerciale et d'activités au sein de l'opération liée à l'arrivée de la gendarmerie ».

L'OAP « Gendarmerie », fixant les orientations générales de la zone AUx en sa totalité, a pour but de prévoir l'aménagement d'un secteur aux fonctions diverses, entre équipement, logements et activités économiques. Ainsi, plusieurs secteurs ont été délimités selon leur vocation :

- Le secteur « A » à vocation dominante d'habitat, se trouve en continuité d'un secteur résidentiel.
- Le secteur « B », à vocation de commerces et d'activités, se situe quant à lui le long de la RD 317, en continuité du bâti à vocation d'activités situé sur la commune de Fosses, à l'ouest de la RD.
- Le secteur « C » recevra la future gendarmerie et les logements y étant rattachés. Il se trouve dans la continuité du secteur A, et donc dans le prolongement des secteurs d'habitat du bourg de la commune.

L'OAP indique également que « Les accès au site sont prévus depuis la RD16 au sud, la RD 317 à l'ouest et la RD922 (rue de la Gare) au Nord. Ces accès sont identifiés à titre indicatif. En effet, la programmation du projet prévu sur le secteur B de l'OAP n'est, au stade du PLU, pas finalisée. Des études techniques plus poussées seront réalisées en collaboration avec le Conseil Départemental du Val d'Oise au moment de la mise en œuvre du projet. ».

La volonté communale n'a jamais été de limiter les surfaces des activités de la zone AUx. En effet, la mise en place d'une limitation ne permettrait pas d'assurer la vocation de cette zone et de réaliser les projets communaux qui n'étaient pas, de plus, précisément définis au moment de l'élaboration du PLU.

PLU approuvé en 2016	Règlement après modification	Justifications de la modification
<p>Sont admis sous réserve de respecter cumulativement :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Les mesures relatives aux protections, risques et nuisances ; ➤ Les conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions et installations classées soumises à déclaration et à autorisation ou non destinées à abriter des activités commerciales de moins de 500m², industrielles, artisanales, d'entrepôts de moins de 100m², de bureaux, de restauration, d'hébergement hôtelier et les extensions et les changements de destination vers l'une des vocations citées précédemment, à condition de ne pas : <ul style="list-style-type: none"> ➤ Porter atteinte à la sécurité et salubrité ; ➤ Apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle par l'aspect dévalorisant des abords, pour le voisinage ; ➤ Être incompatibles par leur taille ou leur organisation avec la structure architecturale ou urbaine du quartier ou de la zone. • Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées à l'activité autorisée et destinées au gardiennage. • Les dépôts de toute nature à l'air libre à condition d'être liés aux activités autorisées et que toutes les dispositions soient prises pour que l'environnement n'ait pas à en souffrir, notamment en ce qui concerne l'aspect. Ils ne doivent pas être visibles depuis l'espace public et d'être masqués par des panneaux de bois ou haies végétales ; • Les affouillements et les exhaussements des sols directement liés avec les travaux de construction autorisés ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits. 	<p>Sont admis sous réserve de respecter cumulativement :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Les mesures relatives aux protections, risques et nuisances ; ➤ Les conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions et installations classées soumises à déclaration et à autorisation ou non, destinées à abriter des activités commerciales industrielles, artisanales, d'entrepôts, de bureaux, de restauration, d'hébergement hôtelier et les extensions et les changements de destination vers l'une des vocations citées précédemment, à condition de ne pas : <ul style="list-style-type: none"> ➤ Porter atteinte à la sécurité et salubrité ; ➤ Apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle par l'aspect dévalorisant des abords, pour le voisinage ; ➤ Être incompatibles par leur taille ou leur organisation avec la structure architecturale ou urbaine du quartier ou de la zone. • Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées à l'activité autorisée et destinées au gardiennage. • Les dépôts de toute nature à l'air libre à condition d'être liés aux activités autorisées et que toutes les dispositions soient prises pour que l'environnement n'ait pas à en souffrir, notamment en ce qui concerne l'aspect. Ils ne doivent pas être visibles depuis l'espace public et d'être masqués par des panneaux de bois ou haies végétales ; • Les affouillements et les exhaussements des sols directement liés avec les travaux de construction autorisés ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits. 	<p>Supprimer les limitations de surfaces pour les constructions et installations destinées à abriter des activités commerciales et d'entrepôts afin de permettre l'accueil de ces activités qui de par la zone d'activités dédiée suppose et engendre des surfaces supérieures à 100m² ou 500m².</p>

4. LISTE DE CONCORDANCE DES ARTICLES ENTRE L'ANCIEN ET LE NOUVEAU CODE DE L'URBANISME

Ancienne référence	Nouvelle référence
L.111-3, alinéa 1	L. 111-15
L.111-3, alinéa 2	L. 111-23
L. 123-1, alinéa 1, phrase 1	L. 151-1
L. 123-1, alinéa 1, phrases 2 et 4	L. 151-2
L. 123-1, alinéa 11	non repris
L. 123-1, alinéa 14	L. 153-3
L. 123-1, alinéa 17	L. 151-11
L. 123-1, alinéa 2	L. 151-45
L. 123-1, alinéa 3, phrase 1, alinéas 11 et 12	L. 153-1
L. 123-1, alinéa 3, phrase 2	L. 153-2
L. 123-1, alinéa 4	L. 151-46
L. 123-1, alinéa 5, phrase 1	L. 151-46
L. 123-1, alinéa 5, phrase 3	L. 151-47
L. 123-1, alinéa 6	L. 151-48
L. 123-1, alinéas 15 et 16	L. 153-7
L. 123-1, alinéas 7 et 8	L. 152-9
L. 123-1, alinéas 9 et 10	L. 153-9
L. 123-1, alinéas 9 et 10, en ce qui concerne les cartes communales	L. 163-3
L. 123-1-5, alinéa 1 en partie	L. 151-8
L. 123-1-5, alinéa 1 en partie, alinéas 3 et 4	L. 151-9

Ancienne référence	Nouvelle référence
L. 123-1-5, alinéa 20	L. 151-10
L. 123-1-5, alinéa 14	L. 151-11
L. 123-1-5, alinéa 15	L. 151-12
L. 123-1-5, alinéas 8 et 13, phrase 1	L. 151-13
L. 123-1-5, alinéa 13, phrase 2	Transféré en partie réglementaire
L. 123-1-5, alinéa 5	L. 151-14
L. 123-1-5, alinéa 6	L. 151-15
L. 123-1-5, alinéa 7	L. 151-16
L. 123-1-5, alinéa 1 fin de la phrase	L. 151-17
L. 123-1-5, alinéa 17, phrase 1 en partie (sauf performance énergétique)	L. 151-18
L. 123-1-5, alinéa 18 en partie	L. 151-19
L. 123-1-5, alinéa 22	L. 151-21
L. 123-1-5, alinéa 17, phrase 2	L. 151-22
L. 123-1-5, alinéa 18 en partie, et alinéa 21	L. 151-23
L. 123-1-5, alinéa 25, phrase 2	L. 151-24
L. 123-1-5, alinéa 19	L. 151-26
L. 123-1-5, alinéa 24	L. 151-38
L. 123-1-5, alinéa 25, phrase 1	L. 151-39

Ancienne référence	Nouvelle référence
L. 123-1-5, alinéa 26	L. 151-40
L. 123-1-5, alinéa 27	L. 151-41
L. 130-1, alinéa 1	L. 113-1
L. 130-1, alinéas 2 à 4	L. 113-2
R 111-2	R111-2
R 123-9, alinéa 2	R 151-30, alinéas 2 et 3
R 123-9, alinéa 3	R 151-33, alinéas 1, 2 et 3
R 123-9, alinéa 4	R 151-47, alinéa 2
R 123-9, alinéa 5	R 151-49, alinéa 2
R 123-9, alinéa 6	Abrogé
R 123-9, alinéa 7 à 9	R 151-39, alinéa 3
R 123-9, alinéa 10 et 11	R 151-39, alinéa 1
R 123-9, alinéa 12	R 151-41, alinéa 3
R 123-9, alinéa 13	Non repris
R 123-9, alinéa 14	R 151-43, alinéa 3
R 123-9, alinéa 15	Abrogé
R 123-9, alinéa 16	R 151-42, alinéa 2
R 123-9, alinéa 17	R 151-49, alinéa 4
R 123-9, alinéa 18 à 21	Non repris
R 123-9, alinéa 22	R 151-44
R 123-9, alinéa 23	L 151-13, alinéa 5

Ancienne référence	Nouvelle référence
R 123-9, alinéa 24	R 151-27 et R 151-28
R 123-9, alinéa 25	Abrogé
R 123-9, alinéa 26	R 122-2
R. 123-10-1	R 151-21, alinéa 3
R 123-11, alinéa 1	R. 151-9
R 123-11, alinéa 2	R. 151-34, alinéa 1
R 123-11, alinéa 2	R. 151-38, alinéa 1
R 123-11, alinéa 2	R. 151-48, alinéa 1
R 123-11, alinéa 2	R. 151-50, alinéa 1
R 123-11, alinéa 3	R. 151-31, alinéa 2
R 123-11, alinéa 4	R. 151-34, alinéa 2
R 123-11, alinéa 4	R. 151-31, alinéa 3
R 123-11, alinéa 5	R. 151-34, alinéa 3
R 123-11, alinéa 6	R. 151-34, alinéa 5
R 123-11, alinéa 6	R. 151-43, alinéa 4
R 123-11, alinéa 6	R 151-48, alinéa 3
R 123-11, alinéa 6	R 151-50, alinéa 2
R 123-11, alinéa 7	Abrogé
R 123-11, alinéa 8	R 151-34, alinéa 4
R 123-11, alinéa 9	Non repris
R 123-11, alinéa 10	R 151-41, alinéa 4
R 123-11, alinéa 10	R 151-43, alinéa 6

Ancienne référence	Nouvelle référence
R 123-11, alinéa 11	R 151-43, alinéa 5
R 123-11, alinéa 12	R 151-48, alinéa 4
R 123-11, alinéa 13	Abrogé
R 123-11, alinéa 13	Non repris