



République Française

Accusé de réception en préfecture
095-219506045-20230926-31-2023-DE
Date de télétransmission : 28/09/2023
Date de réception préfecture : 28/09/2023

Département du Val d'Oise
COMMUNE DE SURVILLIERS

DELIBÉRATION N°31-2023

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE SURVILLIERS

L'an deux mille vingt-trois, le vingt-six septembre (26/09/2023)

Le Conseil Municipal dûment convoqué par Mme le Maire, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la **présidence de Mme Adeline ROLDAO-MARTINS, le Maire.**

Étaient	Adeline ROLDAO-MARTINS	Maryse GUILBERT	Didier WROBLEWSKI	Sandrine FILLASTRE
Présents :	François VARLET	Nélie LECKI	Fabrice LIEGAUX	Marina CAMAGNA
(23)	Eric GUEDON	Ahmed LAFRIZI	Michel RAES	Jean-Jacques BIZERAY
	Laurent CARLIER	Eric SZWEC	Virginie SARTEUR	Géraldine PEUCHET
	Sylvie DUPOUY	Amadou SENE	Annie PANNIER	Josette DAMBREVILLE
	Nadine RACAULT	Anthony ARCIERO	Laëtitia ALAPHILIPPE	Daniel BENAGOU
	Nelly GICQUEL	Christine SEDE	Djey Di KAMARA	

Absents représentés : Mme SARTEUR donne pouvoir à Mme FILLASTRE, M. SENE à M. LAFRIZI, Mme CAMAGNA à Mme LECKI

Absent non représenté : Nadine RACAULT

Secrétaire de séance : M. Ahmed LAFRIZI

DEFINITION DES OBJECTIFS ET DES MODALITES DE LA CONCERTATION PREALABLE POUR LA MODIFICATION N°1 DU PLU

Cette délibération précise et définit les objectifs et les modalités de la concertation préalable à la modification du PLU.

Le PLU de Survilliers a été approuvé le 12/07/2022 et n'a fait l'objet d'aucune procédure d'évolution depuis. La modification à venir sera donc la première. Elle vise notamment à réaliser des corrections d'erreurs matérielles, des ajustements et des précisions réglementaires au sein des zones 1AU et 1Aux.

La procédure qui encadre cette modification est fixé par le Code de l'Urbanisme à l'article L153-36.

A noter :

- 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.

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

Néanmoins, 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.

Exposé rappelant l'objet de la modification, la consultation de la MRAe et la soumission à l'évaluation environnementale, et le fait que la procédure de modification soumise à évaluation environnementale doit également faire l'objet d'une concertation.

1. Le contenu de la modification

Les évolutions prévues dans la modification portent toutes sur les zones 1AU et 1Aux de la Fosse Hersent, 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.
Cette zone a fait l'objet d'un permis d'aménager, accordé en 2019. Le site étant actuellement en cours d'aménagement. Des ajustements et précisions sont apparus nécessaires.

- Correction d'une erreur matérielle sur la hauteur maximale des constructions à l'acrotère en zone 1AUx :

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 apparaît 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.

- Ajustement de la règle relative aux surface éco-aménageables introduites par la révision du PLU en zone 1AUx :

La règle actuelle du PLU impose 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, 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.

- Modification des dispositions de la règle de stationnement pour le commerce, l'artisanat et l'industrie en zone 1AUx :

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. "

- Modification de la réglementation concernant la réalisation d'entrepôts en zone 1AUx :

Le règlement est 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.

- Précision sur la hauteur des clôtures pour les CINASPIC (constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif) en zone 1AU :

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.

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.

Mme le Maire entendu,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'urbanisme et notamment les articles L103-2, L104-1, L153-36 et suivants,

VU le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Survilliers approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 12 juillet 2022,

VU l'arrêté du 20 octobre 2022 prescrivant et fixant les objectifs de la modification n°1 du PLU.

CONSIDERANT que le PLU en vigueur doit évoluer pour permettre la mise en œuvre des projets identifiés dans le cadre d'une procédure de modification,

CONSIDERANT les objectifs de la modification n°1 du PLU, définis dans l'arrêté 20 octobre 2022,

Le conseil municipal, après en avoir délibéré, à la majorité, à 20 voix POUR et 6 ABSTENTIONS,

ARTICLE 1^{er} : DECIDE d'engager l'organisation de la concertation préalable à l'occasion de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU), au titre des articles L.103-2 et suivants du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 2 : DECIDE de définir les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation de la manière suivante :

- Les objectifs poursuivis par cette concertation sont les suivants :
- Sensibiliser les habitants, les associations locales et toutes autres personnes concernées aux enjeux urbains et aux projets d'aménagement identifiés et à leurs impacts sur le territoire de la commune,
- Les informer de l'objet et du contenu du PLU ainsi que des modifications qu'il est prévu d'apporter au PLU afin qu'ils puissent s'approprier le document d'urbanisme et être en mesure d'évaluer le rôle qu'ils peuvent avoir en matière d'aménagement et de cadre de vie,
- Recueillir leurs contributions et avis.

Les modalités retenues sont :

- La concertation préalable se déroulera du 27 septembre au 31 octobre 2023
- Un dossier de concertation comprenant le projet de modification n°1 et son évaluation environnementale sera disponible en ligne sur le site internet de la commune : «www.survilliers.fr».
- Ce dossier accompagné d'un registre permettant de recueillir les observations et propositions du public seront disponibles, en version papier, en mairie. Ils pourront être consultés par le public aux jours et heures d'ouverture de la mairie.
- Les observations pourront être adressées par mail à l'adresse suivante : urbanisme@mairiesurvilliers.fr en précisant « Modification n°1 du PLU ».
- Les observations pourront également être adressées par voie postale à l'adresse suivante : Mairie de Survilliers, Service Urbanisme, 3 rue de la liberté 95470 Survilliers,
- Les observations formulées par mail et par voie postale seront annexées au fur et à mesure de leur réception, dans les registres mis à disposition du public.
- Un avis informant le public sera publié sur le site internet de la commune, ainsi que par voie d'affichage en mairie et sur les panneaux lumineux de la commune.

ARTICLE 3 : DIT qu'à l'issue de cette concertation préalable, son bilan sera dressé par le Conseil municipal ; ce bilan sera joint au dossier d'enquête publique ;

ARTICLE 4 : DECIDE d'autoriser Madame le Maire ou son représentant à prendre toutes les dispositions nécessaires à la mise en place de cette concertation.

En application des articles R. 153-20 et R.153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera transmise en préfecture du Val d'Oise et fera l'objet durant 1 mois d'un affichage en Mairie de Survilliers. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Pour Copie Conforme,

Le Maire,

Adeline ROLDAO-MARTINS

A. ROLDAO-MARTINS

