

# RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE CONJOINTE

## CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLU DE SURVILLIERS



ENQUETE PUBLIQUE  
CONJOINTE  
du 20/12/2023 au  
22/01/2024

Enquête prescrite par l'arrêté municipal UR  
2023-1113-a du 13 novembre 2023

## SOMMAIRE

1 - Conclusions motivées du commissaire enquêteur sur le projet de modification n°1 du PLU .....	2
1.1 – Rappel des motivations du projet de modification du PLU faisant l'objet de l'enquête .....	2
1.2 – Cohérence du projet de modification du PLU au regard de ses objectifs .....	2
1.3 – Complétude et lisibilité du dossier .....	3
1.4 – Acceptabilité du projet au regard de l'impact environnemental .....	3
2 - Avis du commissaire enquêteur sur le projet de modification n°1 du PLU.....	5

### 1 - Conclusions motivées du commissaire enquêteur sur le projet de modification n°1 du PLU

#### 1.1 – Rappel des motivations du projet de modification du PLU faisant l'objet de l'enquête

La modification n°1 du PLU vise notamment à réaliser des corrections d'erreurs matérielles, ajustements et précisions réglementaires notamment en zone 1AUx, soit principalement :

- Ajuster la règle relative aux surfaces éco-aménageables introduite par la révision du PLU.
- Supprimer la limitation relative aux espaces de stationnement automobile à une surface équivalente à la surface de plancher de l'activité.
- Modifier la limitation de la surface d'entrepôts en lien avec l'activité principale.

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Survilliers a été approuvé le 12 juillet 2022. Il n'a fait l'objet d'aucune procédure d'évolution depuis et la présente modification constitue donc la première du document.

Les objets de la présente procédure pouvaient permettre la mise en place d'une modification simplifiée. Cependant, la commune menant 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.

#### 1.2 – Cohérence du projet de modification du PLU au regard de ses objectifs

Les ajustements et précisions faisant l'objet de la modification du PLU auront pour principal effet d'augmenter les surfaces imperméabilisées avec un impact significatif sur le ruissellement des eaux au niveau du bassin versant du secteur.

En particulier, un des objets de la modification est de modifier la disposition prévue actuellement dans le règlement du PLU qui limite les surfaces de stationnement en zone 1AUx à la surface de plancher de la construction . Cette disposition ne permet pas de réaliser des surfaces de stationnement suffisantes au regard de la fréquentation du site. Il est donc proposé de la supprimer 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 (...) afin de limiter la consommation foncière et l'imperméabilisation des sols* »,

sans qu'il soit précisé les modalités de la démarche qui sera adoptée pour y parvenir : consultations, groupes de réflexion, études spécifiques, etc.

### 1.3 – Complétude et lisibilité du dossier

La justification du choix et le rappel de la procédure de modification, ainsi que l'exposé des motifs et le contenu de la modification sont clairement explicités dans la notice de présentation du dossier établie par la collectivité.

Un rapport d'évaluation environnementale a été élaboré par la commune suite à la demande au cas par cas adressée à la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAE) et à son avis conforme rendu en mai 2023.

Ce rapport d'évaluation environnementale a fait l'objet en octobre 2023 d'un avis délibéré de la MRAe, puis d'un mémoire de la commune qui apporte des réponses aux recommandations de la MRAe.

Le rapport d'évaluation environnementale, complété par le mémoire en réponse de la commune à l'avis MRAe, est proportionné à l'importance de la modification du PLU, aux effets potentiels de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée. Il est conforme aux articles L151-3 et R151-3 du code de l'urbanisme.

Enfin, la compatibilité avec les documents supra-communaux (SDAGE Seine-Normandie 2022-2027, SCoT Roissy-Pays de France, PLHI Roissy-Pays de France, charte du PNR Oise-Pays de France) a été vérifiée dans le rapport de présentation de l'évaluation environnementale. Celle avec le PCAET de la CARPF a été vérifiée dans le cadre du mémoire en réponse de la commune à l'avis de la MRAe.

### 1.4 – Acceptabilité du projet au regard de l'impact environnemental

A partir des recommandations de l'avis MRAe, du mémoire en réponse de la collectivité à cet avis et des réponses complémentaires apportées par la mairie au PV de synthèse, mon analyse de l'acceptabilité du projet au regard de l'impact environnemental est la suivante :

1. Les évolutions prévues portent toutes sur les zones 1AU et 1AUx de « la Fosse Hersent » (OAP1 du PLU) qui font l'objet d'un projet d'aménagement autorisé par arrêté préfectoral en 2019. En particulier, la zone 1AUx, qui n'est pas encore aménagée, est destinée à accueillir des activités dont l'impact environnemental a été étudié de manière approfondie en 2018, notamment au travers d'un Dossier Loi sur l'Eau (DLE). Les ajustements et précisions portés par la modification n°1 du PLU, dont l'impact a été étudié au travers d'une évaluation environnementale, ne sont pas de nature à modifier la destination finale des zones 1AU et 1AUx.
2. L'analyse de l'état initial, concernant notamment les enjeux liés à la gestion des eaux de ruissellement et des milieux naturels, a fait l'objet d'apports complémentaires dans le mémoire en réponse de la collectivité à l'avis MRAe, avec une présentation de l'environnement naturel avant urbanisation du terrain en 2018 et en cours d'urbanisation en 2023.
3. Les indicateurs retenus dans le rapport de présentation de l'évaluation environnementale pour évaluer les incidences de la modification n°1 du PLU ont été complétés dans le mémoire en réponse à l'avis MRAe avec pour chaque thème environnemental : une valeur initiale, une valeur cible, des modalités de suivi, ainsi que des objectifs et mesures correctrices le cas échéant.
4. La compatibilité de la modification du PLU avec le PCAET Roissy-Pays de France est vérifiée dans le mémoire en réponse. Concernant l'artificialisation des sols, il y est précisé : « (...) *qu' une attention particulière sera portée au traitement paysager avec des espaces extérieurs largement végétalisés, (...) que la surface des stationnements des projets de cette zone ne dépassera pas 15% du foncier et (... que) les surfaces de parkings sont pour 50% perméables* ».
5. Les impacts sur l'activité agricole ont été traités dans le cadre du permis d'aménager de la Fosse Hersent par l'intermédiaire d'une étude préalable agricole et de compensations qui ont été validées par la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) qui est un des outils de la stratégie de lutte contre l'artificialisation des terres agricoles.
6. Les axes de ruissellement suivent les profils altimétriques du bassin versant collecté. Le bassin à proximité du giratoire au croisement des RD1017 et RD922 a été conservé et redimensionné avec une capacité augmentée de 4000 m<sup>3</sup> avant travaux à 7000 m<sup>3</sup> afin d'assurer la rétention du volume du bassin existant, des lots publics, du débit de fuite des lots privés (logements, gendarmerie, activités) et de la surface du bassin versant interceptée par le projet. Ce bassin est raccordé à un réseau qui permet l'évacuation des eaux qui ne s'infiltrent pas. De plus, des noues seront également réalisées à l'est du lot activités et au sud du lot logements pour récupérer les eaux pouvant ruisseler de la zone agricole à l'est lors de pluies exceptionnelles. Ces noues assureront des aires d'expansion des eaux visant à empêcher toute inondation de secteur.

7. Depuis l'obtention de l'autorisation préfectorale en 2019, des modifications de projet ont eu lieu. Un porter à connaissance a été déposé à la police de l'eau en novembre 2023 avec pour objectif de présenter les modifications entre le DLE et l'état actuel du projet. Depuis, ce porter à connaissance a été repris avec quelques précisions. Finalisé en janvier 2024, il sera envoyé en février. Le porter à connaissance déposé en novembre 2023 indiquait que les travaux d'aménagements et de logements déjà réalisés conduiraient à plus d'espaces verts que prévu. Le bassin de rétention pouvant en conséquences être surdimensionné, l'excédent couvrirait largement le passage d'un besoin en rétention pour une pluie de retour trentennale comme demandé par le nouveau SDAGE Seine-Normandie.
8. Suite à la modification du PLU, la superficie totale des surfaces imperméables pourra être plus importante. Cependant les permis de construire déjà obtenus ou déposés (lots 2C et 2B) semblent indiqués des coefficients de pleine terre et de CBS assez voisins des exigences du PLU avant la modification (soit 36,2% et 36,5%). Pour ces deux lots, les coefficients atteignent de tels niveaux par l'adjonction sur l'assiette des projets d'une bande de terrain en zone N qui vient mécaniquement augmenter ces coefficients. En ne prenant en compte que l'emprise foncière en zone 1AUx, les CBS se situent entre 22 et 27%. Le coefficient minimal à 20% semble donc un bon compromis permettant la création de projets cohérents, l'intégration paysagère et une gestion efficiente des eaux pluviales.

## 2 - Avis du commissaire enquêteur sur le projet de modification n°1 du PLU

En conclusion, il n'y a pas d'oppositions majeures ou de difficultés particulières concernant le projet de modification du PLU ou sa mise en œuvre. Celui-ci est cohérent par rapport à ses objectifs, il a un impact environnemental maîtrisable et est documenté par un dossier d'enquête complet et lisible.

L'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions et dans le respect de l'arrêté municipal la prescrivant. La publicité réglementaire et la procédure d'information du public ont été respectées. Le public a eu la possibilité de s'exprimer mais sa participation a été très faible.

J'émet donc un avis favorable au projet de modification n°1 du PLU de la Mairie de Survilliers.

Mon avis est assorti de trois recommandations :

Recommandation n°1 : Les modalités de la démarche à adopter pour limiter la consommation foncière et l'imperméabilisation des sols dues à l'augmentation prévisible des espaces de stationnement en zone 1AUx devront être précisées.

Recommandation n°2 : Prendre en compte le retour éventuel de la police de l'eau sur le porter à connaissance transmis en février 2024.

Recommandation n°3 : Un des enseignements du déroulé de l'enquête publique est le peu de participation du public malgré les moyens mis en place par la Mairie. Il est donc proposé pour les prochaines consultations de privilégier l'organisation de réunions de quartier ou de riverains directement impactés par le projet.

Asnières-sur-Oise le 19 février 2024

Jean-Luc FREYNE

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'J. Freyne', with a large, stylized flourish on the left side.