

Département du Val d'Oise (95)

Commune de Soisy-sous-Montmorency



Plan Local d'Urbanisme

Pièce n° 2.2 :

Rapport de présentation - Deuxième partie

APPROBATION

VU POUR ETRE ANNEXE A LA DELIBERATION DU

SOMMAIRE

Partie 4 : Justification des choix retenus.....	5
I. Les choix retenus pour établir le PADD	7
2 L'équilibre entre... ..	12
2.1 Le renouvellement urbain.....	12
2.2 ... L'utilisation économe des espaces naturels.....	12
3 la diversité	14
3.1 La diversité des fonctions urbaines.....	14
3.2 La mixité sociale de l'habitat.....	14
4 La préservation de l'environnement.....	15
4.1 La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables	15
4.2 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	15
4.3 La préservation et la mise en bon état des continuités écologiques.....	16
4.4 La prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.....	16
I. Les choix retenus pour établir les OAP	17
1 L'OAP N°1	19
2 L'OAP N°2	19
3 L'OAP n°3	20
III. Les motifs de la délimitation des zones et les règles applicables..	21
1 La délimitation des zones	25
1.1 Les zones urbaines	27
1.2 Les zones naturelles et forestières.....	30
2 Le règlement.....	31
2.1 Les grands principes du règlement	31
2.2 Des règles communes à toutes les zones.....	32
2.3 Des règles distinctes selon les zones.....	35
3 Les évolutions POS et PLU	50
4 Les éléments visés au titre des articles R.123-11 et R.123-12 du code de l'urbanisme (<i>ancien code</i>).....	51
4.1 Les linéaires commerciaux au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme.....	51
4.2 Le bâti protégé au titre de l'article L. 151-19° du code de l'urbanisme.....	52
4.3 Les espaces paysagers protégés au titre de l'article L. 151-23.....	53
4.4 Les emplacements réservés.....	56

Partie 5 : INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT	57
1 Introduction.....	58
2 Milieux naturels et biodiversité	59
2.1 Situation actuelle et enjeux principaux.....	59
2.2 Prise en compte dans le PLU pour préserver l'environnement et pour annuler, limiter ou compenser les éventuelles incidences négatives	59
3 Ressource en eau.....	62
3.1 Situation actuelle et enjeux principaux.....	62
3.2 Prise en compte dans le PLU pour préserver l'environnement et pour annuler, limiter ou compenser les éventuelles incidences négatives	62
4 Pollutions et nuisances	65
4.1 Situation actuelle et enjeux principaux.....	65
4.2 Prise en compte dans le PLU pour préserver l'environnement et pour annuler, limiter ou compenser les éventuelles incidences négatives	65
5 Risques naturels et technologiques	67
5.1 Situation actuelle et enjeux principaux.....	67
5.2 Prise en compte dans le PLU pour préserver l'environnement et pour annuler, limiter ou compenser les éventuelles incidences négatives	68
6 Energie, GES et matières premières	69
6.1 Situation actuelle et enjeux principaux.....	69
6.2 Prise en compte dans le PLU pour préserver l'environnement et pour annuler, limiter ou compenser les éventuelles incidences négatives	69
7 Sol.....	71
7.1 Situation actuelle et enjeux principaux.....	71
7.2 Prise en compte dans le PLU pour préserver l'environnement et pour annuler, limiter ou compenser les éventuelles incidences négatives	71
Partie 6 : Les indicateurs a élaborer pour l'évaluation des résultats de l'application du plan.....	73
Rappels	74
les indicateurs de suivi	75

PARTIE 4 : JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

I. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

Rappel

La révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) valant élaboration de Plan Local d'Urbanisme (PLU) permet de définir un projet communal, en cohérence avec les évolutions juridiques et réglementaires.

En effet, le contexte juridique a considérablement évolué avec les lois (Solidarité et Renouvellement Urbains dite SRU, Grenelle 1 et 2 et la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové dite ALUR) d'une part, et les documents supra-communaux d'autre part tels que le SDRIF (Schéma Directeur de la Région Île-de-France).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est l'expression des orientations du projet communal : il définit et arrête les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune, comme le prévoit l'article L.151-5 du code de l'urbanisme (voir ci-contre).

Le PADD a été établi en fonction des prévisions économiques et démographiques, des besoins répertoriés dans le diagnostic et l'analyse de l'état initial de l'environnement, des prescriptions supra communales et dans le respect des principes définis par l'article L.101-2 du code de l'urbanisme (voir ci-après), garants d'un développement durable du territoire.

Article L.151-5 du code de l'urbanisme

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.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Article L.101-2 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 maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- 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 du patrimoine bâti remarquables ;
- 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 ;

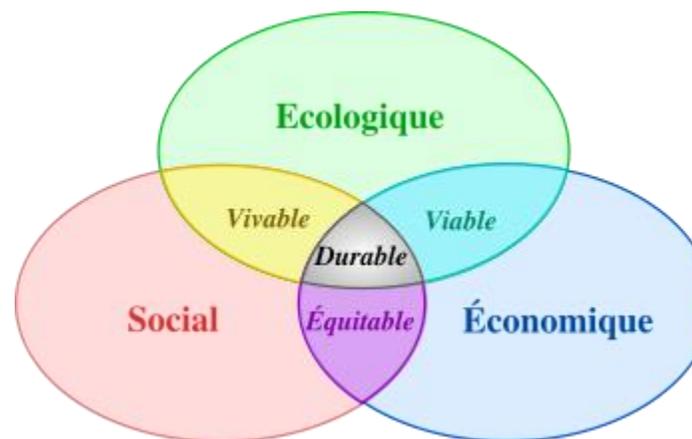
4° La sécurité et la salubrité publiques ;

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 ;

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.



Le projet communal de Soisy-sous-Montmorency se décline en deux grandes orientations :

- **Valoriser le territoire soiséen**
- **Préserver la qualité de vie des habitants**

Ces orientations ont pour finalité de veiller à assurer un développement durable de Soisy-sous-Montmorency dans ses trois composantes : sociale, économique et écologique.

La forme du PADD de Soisy-sous-Montmorency au vu de l'article L. 151-5 du Code de l'Urbanisme

Les orientations générales (en ligne) développent les politiques ou les thématiques suivantes (en colonne)

	Aménagement	Équipement	Urbanisme	Paysage	Prot. des espaces naturels, agricoles et forestiers	Continuités écologiques
1. Valoriser le territoire soiséen						
1.1 Assurer l'équilibre entre les différentes composantes du territoire	X	X	X	X	X	
1.2 Affirmer les qualités paysagères	X		X	X	X	X
1.3 Renforcer la biodiversité et affirmer la place de la nature en ville	X			X	X	X
2. Préserver la qualité de vie des habitants						
2.1 Offrir des logements adaptés à tous les Soiséens	X		X			
2.2 Faciliter les déplacements des Soiséens	X	X	X			
2.3 Conforter l'offre en équipements		X				
2.4 Améliorer l'équilibre habitat/emploi	X					
2.5 Faire bénéficier la population d'espaces de loisirs et d'animation	X		X			
2.6 Protéger les populations contre les risques et les nuisances	X		X			

	Habitat	Transports et déplacements	Réseaux d'énergie	Dév. des numériques	comm.	Équip. commercial	Dév. économique	Loisirs
1. Valoriser le territoire soiséen								
1.1 Assurer l'équilibre entre les différentes composantes du territoire	X	X	X			X	X	
1.2 Affirmer les qualités paysagères								X

1.3 Renforcer la biodiversité et affirmer la place de la nature en ville							X
2. Préserver la qualité de vie des habitants							
2.1 Offrir des logements adaptés à tous les Soiséens	X						
2.2 Faciliter les déplacements des Soiséens		X					X
2.3 Conforter l'offre en équipements				X	X		X
2.4 Améliorer l'équilibre habitat/emploi	X				X	X	
2.5 Faire bénéficier la population d'espaces de loisirs et d'animation							X
2.6 Protéger les populations des risques et nuisances	X	X					

Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain sont définis dans l'orientation « 1.1 Assurer l'équilibre entre les différentes composantes du territoire »

2 L'ÉQUILIBRE ENTRE...

2.1 Le renouvellement urbain...

Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé

Le diagnostic du PLU de Soisy-sous-Montmorency a démontré que le développement de la commune devra s'inscrire uniquement dans démarche de renouvellement urbain. En effet, le territoire communal présente un niveau d'urbanisation élevé tandis que les espaces non artificialisés possèdent à la fois un rôle de respiration et des caractéristiques écologiques qu'il convient de préserver.

C'est ainsi que le PADD n'envisage le développement du territoire que sous la forme de renouvellement urbain, par des opérations de remplissage de dents creuses ou de mutation d'espaces urbanisés, en privilégiant les formes compactes dans le respect de l'identité du territoire.

La restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville

Le développement de Soisy-sous-Montmorency a vocation à se concentrer au sein des pôles de centralité existants de la ville : il s'agit de poursuivre le développement et la restructuration de part et d'autre des axes structurants (avenues du Général de Gaulle et de Paris) et de conforter la vocation multifonctionnelle du centre ville. La volonté d'inscrire l'urbanisation future de la ville à l'intérieur du tissu urbain existant, de construire « la ville sur la ville », trouve ici une autre illustration.

Ces pôles de centralité accueillent d'ores et déjà une densité élevée, une mixité de fonctions, des flux importants et surtout le dynamisme commercial. La future implantation de l'avenue du Parisien viendra modifier le paysage et le fonctionnement de Soisy-sous-Montmorency et il conviendra de conduire la

restructuration du centre ville en parallèle de ce projet d'intérêt supra-communal afin d'atténuer l'effet de coupure potentiel que l'infrastructure engendrerait.

En dehors de ces secteurs, le PLU prévoit le développement maîtrisé des espaces urbanisés, marqués par une diversité des typologies architecturales et urbaines. L'encadrement du tissu urbain existant afin de préserver les différents types de morphologie et les paysages du territoire est un axe fort du PADD.

Enfin, les entrées de ville font l'objet d'une attention particulière dans le projet communal. La mise en valeur des entrées ouest et nord-est de la ville en agissant sur l'agencement des constructions et sur le traitement des espaces publics est un objectif cartographié du PADD qui vise à affirmer les qualités paysagères de la commune. Cette mise en valeur répond également à une volonté de renouvellement urbain.

2.2 ... L'utilisation économe des espaces naturels...

L'utilisation économe des espaces naturels

Les espaces boisés du Trou du Loup, du Châtaignier brûlé, la lisière de la forêt de Montmorency, l'hippodrome et son caractère végétal, et les jardins et parcs publics ou privés du territoire constituent l'essentiel des espaces naturels et paysagers de Soisy-sous-Montmorency.

L'objectif du PLU est d'une part, de protéger ces espaces, et d'autre part, de ne consommer aucun nouvel espace naturel et de ne proposer un modèle de développement que par optimisation des espaces bâtis existants et par renouvellement urbain.

La volonté de contenir l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine existante et de respecter un objectif de « zéro hectare consommé » sous forme d'extension

urbaine est une composante du PADD. Elle vise à limiter au maximum la consommation d'espace dans le cadre du développement urbain de la commune.

La protection des sites, paysages et milieux naturels

Le territoire communal est marqué par son implantation dans la vallée de Montmorency et par la présence d'une butte du même nom. L'une des principales orientations du PADD est de préserver cette identité particulière d'un territoire à l'interface de la forêt de Montmorency et de l'agglomération parisienne.

Si la majeure partie du territoire est en pente douce, la partie nord et nord-est sur les flancs de la butte de Montmorency se caractérise par des pentes plus marquées. La situation topographique de la ville fait ainsi apparaître des cônes de vues croisés de la vallée de Montmorency qu'il convient de préserver et de valoriser.

Par ailleurs, le renforcement de la biodiversité et l'affirmation de la place de la nature en ville constituent des enjeux importants du PADD. Il s'agit de protéger et de valoriser les « cœurs » de nature les plus sensibles et remarquables du territoire, de recréer des connexions biologiques entre ces différents espaces naturels.

La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquable

Sur le plan patrimonial, la commune de Soisy-sous-Montmorency possède peu d'édifices remarquables. En revanche, elle comporte des maisons de villégiature datant de la fin du XIX^{ème} et du début du XX^{ème} siècle, construites en lien avec

le développement de la station thermale d'Enghien-les-Bains notamment qui présentent de réelles qualités architecturales.

A l'échelle communale, la ville est marquée par une importante hétérogénéité des formes et des paysages générés par le tissu urbain. En effet, elle compte tant des espaces aux usages mixtes denses, aux constructions compactes et hautes, que des secteurs de vocation purement résidentielle et de plus faible densité.

Ainsi, le PADD vise la préservation de cette diversité urbaine et cherche à conforter chacune de ces identités en assurant par exemple la pérennité des éléments du tissu ancien ou en maintenant l'unité d'ensemble des paysages générés par chaque type de morphologie

3 LA DIVERSITE

3.1 La diversité des fonctions urbaines

Le projet du PLU entend favoriser la mixité fonctionnelle des polarités citées précédemment, où la diversité est indispensable pour conforter la vocation de centralité de ces espaces. Il s'agira ainsi de permettre l'implantation de logements satisfaisant les besoins des populations actuelles et futures, tout en encourageant l'accueil d'activités commerciales et d'équipements dans ces polarités et ce, de manière intégrée.

De plus, le PADD vise à créer une centralité en pied de la gare « Champs de course d'Enghien » au sud du territoire. La gare constituant un équipement structurant de la commune au rayonnement croissant, il s'agira de proposer une dynamique commerciale et d'associer le développement du pôle gare en lien avec la future avenue du Parisis.

La volonté du PADD d'améliorer l'équilibre entre habitat et emploi répond aussi à l'objectif de maintenir et de développer la diversité fonctionnelle des espaces urbains de la ville. Le maintien de l'activité commerciale en entrée de ville et dans le centre-ville, de la vocation artisanale présente dans divers secteurs de la ville, le développement des activités aux abords de la future avenue du Parisis sont des objectifs inscrits dans le projet communal.

En matière d'équipements, le projet communal vise à maintenir le bon niveau d'équipement général du territoire. Pour cela, il conviendra d'apporter une attention particulière à l'évolution structurelle de la population tout en confortant l'offre existante et son rôle dans l'animation de la ville au quotidien.

Dans les futurs projets, le PADD affiche la volonté de créer de nouveaux espaces de sociabilité et ainsi permettre aux soisiens de bénéficier d'espaces publics, de

loisirs et d'animation. Le « vivre ensemble » constituant une fonction urbaine majeure, vouée à être développée aux abords des places de la Mairie, Henri Sestre, de l'Eglise et autour des parcs/squares existants (Val Ombreux, Bailly...).

3.2 La mixité sociale de l'habitat

La volonté affichée par la commune dans le PADD est d'assurer un équilibre sociologique du territoire, dans l'optique de préserver la qualité de vie des habitants et d'offrir des logements à toutes les catégories de populations.

Ce travail de développement de la mixité sociale de l'habitat du territoire doit s'effectuer en parallèle de celui de la diversification des fonctions urbaines évoqué précédemment : il est fondamental de garantir une offre de logement satisfaisant les besoins quantitatifs et qualitatifs de la population au regard de son évolution structurelle et d'accompagner cette offre par une diversité de fonctions susceptible de la rendre attractive pour les habitants.

Ainsi, les orientations du PADD prévoient de créer les conditions favorables à des programmes diversifiés pour accueillir toutes les populations et offrir un parcours résidentiel et le maintien de liens sociaux. Les futurs programmes de logements s'inscriront dans le respect des orientations du Programme Local de l'Habitat Intercommunal (PLHi) en cours d'élaboration sur la période 2015-2021.

La mixité sociale doit passer, comme le précise le PADD, par la mise en œuvre de mesures visant à favoriser le parcours résidentiel des soisiens : il s'agit de diversifier les typologies d'habitat, les tailles de logements, mais également de maintenir le rapport équilibré entre l'habitat collectif et individuel.

4 LA PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT

4.1 La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables

Comme évoqué précédemment, le PLU fait de l'amélioration des déplacements des soisiens une priorité de son PADD. Il s'agit de réduire l'usage, aujourd'hui dominant, de la voiture individuelle, de développer un pôle multimodal autour de la gare ou encore de s'assurer de la qualité des liaisons (tous modes) présentes sur le territoire. L'idée de développer une ville « des courtes distances » et d'encourager les modes actifs permettra de réduire les émissions de gaz à effet de serre générées par le transport automobile.

L'arrêt de la consommation d'espace, et la volonté affichée de mettre en œuvre un développement par renouvellement urbain, répondent également à cet objectif de réduction de l'empreinte environnementale de la ville.

Par ailleurs, le PADD encourage, dans le cadre de cette démarche de renouvellement urbain, à la fois le recours aux formes urbaines innovantes et l'utilisation des dispositifs favorables aux économies d'énergies. Le projet communal encourage ainsi la maîtrise des consommations d'énergies du territoire, et le développement de la production d'énergie à partir des énergies renouvelables.

4.2 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

Une orientation majeure du PADD consiste à valoriser les paysages et les patrimoines de Soisy-Sous-Montmorency. Les espaces verts, naturels et paysagers du territoire sont directement concernés par cette orientation. Le renforcement de la biodiversité et l'affirmation de la place de la nature en ville sont des éléments forts du projet communal. La carte du PADD fait apparaître tout une série d'éléments à protéger tels que les espaces boisés structurants, l'hippodrome et ses espaces verts ou encore la lisière de la forêt de Montmorency.

L'enjeu de préservation de la biodiversité, des écosystèmes, des ressources naturelles, et des espaces verts passe également par un travail de sensibilisation, de pédagogie, dans les parcs et jardins de la ville ouverts au public. La mise en œuvre d'une gestion différenciée des espaces verts et la définition d'une palette végétale proscrivant les espèces nuisibles pour ces derniers sont des actions concrètes du PADD qui contribuent à la diversification et à la protection de la nature en ville.

Enfin, le PADD porte une attention toute particulière à la présence de l'eau sur le territoire. D'une part, le PLU affirme la protection et la valorisation du lac Nord, dans le prolongement du lac d'Enghien. D'autre part, il prescrit la protection de la ressource en eau marquée par une pression accrue engendrée le niveau d'urbanisation de la commune. Il s'agit, entre autres, d'économiser l'eau potable,

de limiter les consommations, le rejet des eaux usées et de favoriser l'adoption d'une gestion alternative des eaux pluviales.

4.3 La préservation et la mise en bon état des continuités écologiques

Toujours dans l'idée de renforcer la biodiversité et d'affirmer la place de la nature en ville, le PADD fait de la protection et de la valorisation des « cœurs » de nature tels que la forêt de Montmorency au nord du territoire, les espaces boisés (Trou du Loup, Châtaignier brûlé) ou les jardins et parcs de la commune, une priorité.

L'enjeu de la préservation et de la mise en bon état des continuités écologiques, s'il est complexe de par l'importance de l'urbanisation du territoire, est cartographié sur le PADD. La création de connexions biologiques entre les différents espaces naturels et paysagers du territoire, et le long du tracé de l'avenue du Parisis (identifié comme continuité verte au SDRIF) constitue un objectif majeur du projet communal de Soisy-sous-Montmorency.

4.4 La prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature

Compte tenu du trafic routier conséquent, de l'exposition du territoire au trafic aérien de l'aéroport de Roissy Charles-de-Gaulle, de l'importance de la surface imperméabilisée par le niveau d'urbanisation et de la présence de risques naturels

(mouvements de terrain, remontée de nappe...), la protection des populations contre ces risques et ces nuisances constitue un objectif majeur du PADD.

L'information et la sensibilisation des populations sont des moyens susceptibles d'améliorer la prévention contre les risques et les nuisances auxquels la ville est soumise. La pédagogie et le travail de tous sont en effet des moyens efficaces de prévenir ces divers risques et nuisances.

Par ailleurs, un travail sur l'évolution des mobilités et des déplacements de la population contribuera à réduire les externalités environnementales générées par les transports et notamment par l'usage de la voiture.

Enfin, une stratégie d'aménagement réfléchie sur les zones sensibles le long des axes routiers importants (bâtiments « écrans », espaces verts « tampons »), et en respect des prescriptions du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport de Roissy (dont la zone C couvre une partie sud du territoire) contribuera à réduire l'exposition de la population aux nuisances.

I. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES OAP

Rappel

Les orientations d'aménagement et de programmation sont élaborées conformément aux articles L.151-6 et L.151-7 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 et les déplacements. ».

Et

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain 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° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

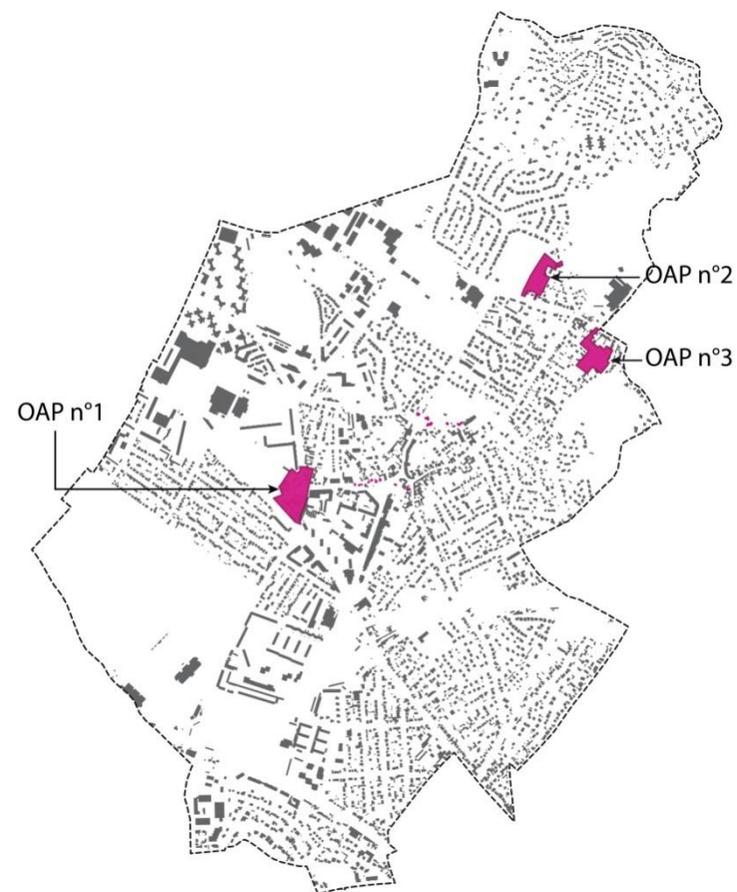
5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

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](#). »

Application à Soisy-sous-Montmorency

Le PLU de Soisy-sous-Montmorency comprend trois Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

- L'OAP n°1 est localisée sur la place de l'Eglise
- L'OAP n°2 porte sur la rue Saint-Paul et ses abords
- L'OAP n°3 se situe sur le secteur du bois Gazet



1 L'OAP N°1

L'orientation d'aménagement et de programmation n°1 portant sur un secteur du centre-ville autour de l'église, précise les conditions d'aménagement et de restructuration de ce site.

Cette OAP correspond à plusieurs des orientations fixées par le PADD :

L'orientation « *1.1 Assurer l'équilibre entre les différentes composantes du territoire* » qui préconise le renforcement du centre-ville, limitant ainsi la consommation de l'espace en optimisant le foncier

L'orientation « *1.2 Affirmer les qualités paysagères* » qui préconise d'identifier les éléments de **patrimoine bâti** d'intérêt et d'encourager leur mise en valeur comme c'est le cas de l'église Saint-Germain et de la trame urbaine de la rue de la Fontaine Saint-Germain. Il s'agit, comme le définit le PADD de **Requalifier les espaces publics** de manière progressive, en accompagnement des opérations de renouvellement urbain.

Les orientations « *2.1 Offrir des logements adaptés à tous les Soiséens* » pour répondre aux objectifs du Programme Local de l'Habitat Intercommunal et aux prévisions démographiques à l'horizon 2030, favorisant le **parcours résidentiel** des habitants, « *2.2 Faciliter les déplacements des soiséens* » qui porte sur la « **mobilité des courtes distances** », en privilégiant les mobilités douces de proximité en centre-ville ainsi que l'orientation « *2.4 Améliorer l'équilibre habitat/emploi* » en encourageant le maintien le développement du commerce de proximité, notamment en centre-ville.

L'OAP vient encadrer le devenir de ce secteur, destiné à faire l'objet progressivement d'un renouvellement urbain opération de renouvellement. Elle fixe un objectif d'environ 60 logements et le maintien et le renforcement des commerces en rez-de-chaussée des immeubles d'habitation. Elle définit des principes d'aménagement pour la restructuration et la requalification des espaces publics.

2 L'OAP N°2

L'orientation d'aménagement et de programmation n°2 porte sur les terrains situés dans un cœur d'îlot au sein d'un quartier pavillonnaire. Il est délimité par la rue du Docteur Schweitzer au sud, la rue du Regard à l'est, l'Allée de Margency au nord et le Bois Gazet à l'ouest.

L'objectif de cette OAP est de permettre la réalisation d'une quinzaine de nouveaux logements au sein de ce secteur urbanisé dans le cadre d'un aménagement cohérent et respectueux de l'environnement.

Cette OAP répond à diverses orientations du PADD : « *2.1 Offrir des logements adaptés à tous les Soiséens* » et « *2.2 Faciliter les déplacements des soiséens* » par la création d'une voie nord-sud à l'intérieur du site. Cette OAP vise à permettre l'urbanisation maîtrisée de ce site, et limiter ainsi le gaspillage foncier tel qu'il ressort de l'orientation « *1.1 Assurer l'équilibre entre les différentes composantes du territoire* » c'est-à-dire **contenir l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine existante** et permettre et encadrer la mise en place de dispositifs favorables aux économies d'énergie et des ressources afin de favoriser leur intégration dans leur environnement ; la mise en place d'une **gestion alternative des eaux pluviales** est également demandée.

Enfin, cette OAP permet d'introduire des préconisations environnementales répondant ainsi aux orientations suivantes du PADD « *1.2 Affirmer les qualités paysagères* » en valoriser l'**identité paysagère de chaque quartier** ainsi que « *1.3 Renforcer la biodiversité et affirmer la place de la nature en ville* » en affirmant la **présence du végétal** dans la future opération.

3 L'OAP N°3

L'orientation d'aménagement et de programmation n°3 porte sur les terrains situés dans un cœur d'îlot enclavé au sein d'un quartier pavillonnaire. Il est délimité par la rue Saint-Paul au nord, la sente du Saut à l'est, la rue des Saules au sud et la rue de Montmorency à l'ouest.

L'objectif de cette OAP est de permettre la réalisation d'une vingtaine de nouveaux logements dans le cadre d'un aménagement cohérent et respectueux de l'environnement.

Tout comme l'OAP n°2, cette OAP répond aux orientations du PADD suivantes : « 2.1 Offrir des logements adaptés à tous les Soiséens » et « 2.2 Faciliter les déplacements des soiséens » par la création d'une voie de desserte qui se prolonge à l'intérieur du site par une sente piétonne et cycle qui se raccorde à la sente du Saut.

Cette OAP s'inscrit dans l'esprit de l'orientation « 1.1 Assurer l'équilibre entre les différentes composantes du territoire » qui vise à **contenir l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine existante** et à permettre l'urbanisation maîtrisée de ce site. Outre la volonté affichée d'éviter le gaspillage foncier, il s'agit de permettre et d'encadrer la mise en place de **dispositifs favorables aux économies d'énergie** et des ressources afin de favoriser leur intégration dans leur environnement et d'encourager la mise en place d'une **gestion alternative des eaux pluviales**.

Enfin, cette OAP permet d'introduire des préconisations environnementales répondant ainsi aux orientations suivantes du PADD « 1.2 Affirmer les qualités paysagères » en valoriser l'**identité paysagère de chaque quartier** ainsi que « 1.3 Renforcer la biodiversité et affirmer la place de la nature en ville » en affirmant la **présence du végétal** dans la future opération.

III. LES MOTIFS DE LA DELIMITATION DES ZONES ET LES REGLES APPLICABLES

Rappel

« **Les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables aux plans locaux d'urbanisme dont l'élaboration, la révision, la modification ou la mise en compatibilité a été engagée avant le 1er janvier 2016.** »

L'article L. 151-8 du code de l'urbanisme précise que «Le **règlement fixe**, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3 »

Conformément à l'article R.123-4 du code de l'urbanisme, « Le règlement **délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières**. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R.* 123-9. (...) ».

L'article R.123-9 du code de l'urbanisme stipule que : « Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :

« 1° Les occupations et utilisations du sol **interdites** ;

2° Les occupations et utilisations du sol **soumises à des conditions particulières** ;

3° Les conditions de **desserte** des terrains par les **voies publiques ou privées** et d'accès aux voies ouvertes au public ;

4° Les conditions de **desserte** des terrains par les **réseaux** publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;

5° La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée **[article**

supprimé par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)];

6° L'**implantation** des constructions par rapport aux **voies et emprises publiques** ;

7° L'**implantation** des constructions par rapport aux **limites séparatives** ;

8° L'**implantation** des constructions les unes par rapport aux autres **sur une même propriété** ;

9° L'**emprise au sol** des constructions ;

10° La **hauteur** maximale des constructions ;

11° L'**aspect extérieur** des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R.* 123-11 ;

12° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de **stationnement**.... ;

13° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'**espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations** ;

14° Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.* 123-10 et, le cas échéant, dans les zones d'aménagement concerté, la surface de plancher nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot **[article supprimé par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)]**;

15° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de **performances énergétiques et environnementales** ;

16° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de **communications électroniques**. (...) ».

1 LA DELIMITATION DES ZONES

Conformément à l'article R. 123-4 du code de l'urbanisme, l'ensemble du territoire communal de Soisy-sous-Montmorency est couvert par un règlement qui délimite deux types de zones, dont les caractéristiques sont les suivantes :

- **les zones urbaines** sont dites « **zones U** » : elles correspondent aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (article R. 123-5 du code de l'urbanisme) ;
- **les zones naturelles et forestières** sont dites « **zones N** » : elles correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger 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 (article R. 123-8 du code de l'urbanisme).

Les zones à urbaniser (NA) du POS en vigueur étant toutes urbanisées aujourd'hui, le PLU de Soisy-Sous-Montmorency ne prévoit pas d'extension urbaine dans le future. Les constructions se feront au sein de l'espace bâti existant afin d'orienter le développement de la commune vers le renouvellement urbain et de limiter l'exposition des populations aux nuisances et aux risques présents sur le territoire.

Les zones sont définies sur les documents graphiques, pièce n°5.2 du dossier de PLU.

En comparaison avec le POS précédent, le découpage du PLU a évolué pour traduire les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Il présente une plus grande simplicité, avec une réduction du nombre de zones urbaines et naturelles. De plus, les périmètres des ZAC autrefois non

couverts par les POS, sont désormais intégrés dans les zones du PLU et ce depuis la loi SRU.

LE PADD DU PLU

ORGANISER LA RESTRUCTURATION URBAINE

-  Conforter le centre-ville
-  Structurer les pôles de centralités existants ou à venir
-  Anticiper la future implantation de l'Avenue du Paris
-  Prévoir l'aménagement des abords du Paris
-  Maintenir et développer la vocation artisanale
-  Valoriser les entrées de ville
-  Permettre l'évolution maîtrisée des quartiers existants

OPTIMISER LES DEPLACEMENTS

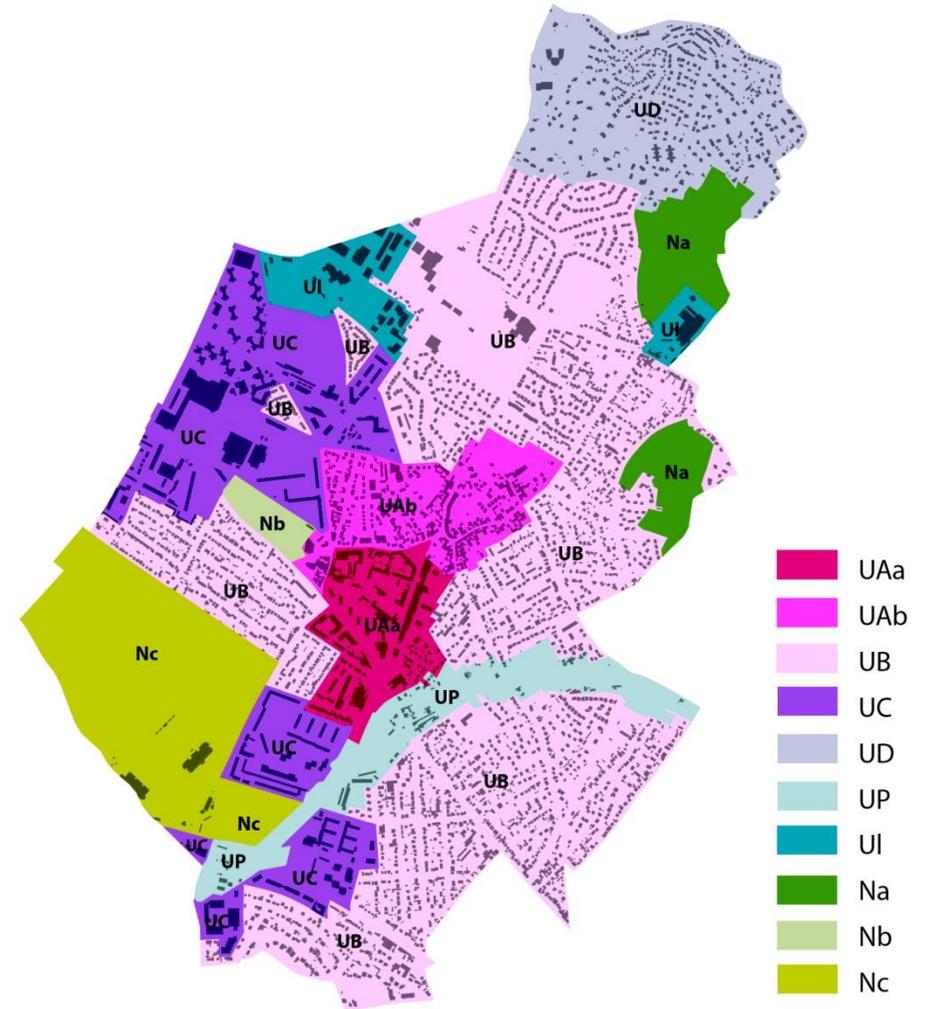
-  Anticiper la multimodalité (gare/bus/modes actifs)
-  Requalifier l'avenue de Paris pour l'intégration des transports collectifs et des modes doux
-  Créer une voie verte entre le centre et la gare
-  Promouvoir une ville à l'échelle du piéton

VALORISER LE CADRE DE VIE ET LE POTENTIEL DE BIODIVERSITE

-  Préserver les espaces boisés structurants
-  Valoriser le lac Nord
-  Conforter la vocation paysagère l'hippodrome et son parking
-  Offrir de nouveaux espaces verts et de loisirs
-  Développer les connexions écologiques
-  Protéger la lisière de la forêt de Montmorency
-  Préserver et valoriser les cônes de vue



LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE DU PADD



1.1 Les zones urbaines

Les zones urbaines, dites « **zones U** », recouvrent l'ensemble du territoire aggloméré de la commune. Ces espaces sont voués à accueillir le développement urbain futur de Soisy-sous-Montmorency. Toutefois, toutes les zones urbaines n'ont pas vocation à accueillir de façon similaire la densification et le renouvellement urbain – objectifs de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU) de 2000, renforcée par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), qui caractérisent le PADD.

Les zones urbaines sont découpées en fonction de leurs caractéristiques actuelles et des évolutions souhaitées en termes de mixité fonctionnelle, de morphologie urbaine, de cadre bâti et de paysage urbain.

Le territoire urbanisé de Soisy-sous-Montmorency est ainsi découpé en six zones.

1.1.1 La zone UA

La zone UA correspond au centre ville élargi, et se décompose en deux secteurs :

- le **secteur UAa**, se rapporte à la partie la plus dense, la plus récente et la plus animée du centre-ville allant de l'hôtel de ville et ses abords au nord du futur projet de l'avenue du Parisis au sud. Il regroupe une grande partie des commerces situés en rez-de-chaussée des bâtiments des années 1970 à nos jours ;
- le **secteur UAb**, se rapporte à la partie plus ancienne et plus traditionnel du centre-ville située au nord et à l'ouest du secteur UAa. Les constructions ont des hauteurs plus basses que dans le secteur UAa ; outre des immeubles d'habitat collectifs, se trouvent également des constructions d'habitat individuel aux abords des rues Roger Salengro, Pasteur, de la Ferme, mais aussi aux abords des places de Verdun, Henri Sestre et de

l'Eglise qui comportent des constructions anciennes et des éléments de patrimoine à protéger (bâtiments, clôtures..).

La zone UA couvre très largement le périmètre de la zone UPM du POS. Cette dernière prescrivait des règles strictes et contraignantes en termes d'implantation et d'emprise au sol notamment.

En lien avec les orientations du PADD, relatives au renforcement du rôle du centre-ville, la zone UA du PLU a vocation à accueillir une mixité de fonctions (habitat, commerces et équipements) dans le respect de l'identité soiséenne, tout comme le prévoyait la zone UPM du POS.

Les règles de la zone UA viennent assouplir celles de la zone UPM du POS tout en encourageant la restructuration paysagère des espaces et en favorisant des constructions nouvelles ou des extensions d'habitation qui renouent avec les caractéristiques d'implantation du tissu urbain ancien et traditionnel du centre-ville. Dans une volonté de préserver l'identité de chaque quartier de Soisy-Sous-Montmorency, la conservation de l'esprit de la morphologie urbaine du centre-ville (maisons rurales, « bourgeoises » ou de « maître ») constitue un autre axe du PADD qui trouve ici une traduction réglementaire.

Par souci de cohérence d'ensemble, le reste du périmètre de la zone UA, principalement le secteur UAb, intègre quelques parcelles de la zone UG du POS, qui rassemblait la majeure partie du territoire urbanisé de la ville sous forme d'habitat individuel.

Enfin, la zone UA est concernée par l'OAP n°1 « Place de l'Eglise ». Il s'agit de permettre la restructuration des abords de l'église, dans le prolongement des réhabilitations et des nouvelles constructions rue de la Fontaine Saint-Germain.

1.1.2 La zone UB

La zone UB couvre essentiellement les quartiers d'habitat individuel peu dense composés soit par des opérations groupées, soit par des constructions du tissu diffus réalisées au « coup par coup » ou par les quartiers de « lotissements » réalisés au début du siècle dernier autour de l'hippodrome. Elle accueille également des équipements scolaires (collège Schweitzer) et sportifs (complexe sportif Schweitzer) et plus rarement des commerces le long des axes routiers importants, en entrée de ville (avenue du Général Leclerc).

Par ailleurs, la zone UB est soumise à plusieurs types de contraintes et nuisances qu'il convient de prendre en compte :

- Au sud du territoire, elle est soumise aux contraintes de la zone C du Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport de Roissy dont le règlement vise à limiter l'augmentation de la capacité d'accueil des secteurs exposés aux nuisances sonores.
- L'est et le nord de la zone sont concernés par des risques de mouvement de terrain encadrés par les prescriptions du PPRMT (Plan de Prévention des Risques de Mouvement de Terrain)
- Les nuisances acoustiques générées par les voies routières classées (avenue du Général Leclerc, rue du Docteur Schweitzer...) ajoutent une réglementation acoustique pour les constructions neuves.

Le PLU vient simplifier le document d'urbanisme en vigueur sur Soisy-sur-Montmorency en regroupant au sein du périmètre de la zone UB plusieurs zones du POS. Il s'agit de :

- une grande partie de la zone UG du POS,
- deux immeubles d'habitation collectifs, classés en zone UC au POS,
- quelques parcelles de la zone UF et de ses équipements,
- la zone UH à l'extrémité sud du territoire,
- la zone UY et ses emprises ferroviaires, (les emprises ferroviaires ne sont plus classées dans les PLU dans des zones spécifiques, comme c'était le cas dans les POS)

- une partie de la zone NA au nord du territoire (zone désormais urbanisée sous forme d'habitat pavillonnaire)
- périmètre de la ZAC du Parc de Soisy,
- une partie du périmètre de la ZAC des Terres Dures (opérations groupées de part et d'autre des allées Henri de Toulouse Lautrec, Egdar Degas).

En lien avec les orientations du PADD, la zone UB a vocation à encadrer et à maîtriser l'évolution de ses espaces, afin de respecter le caractère de chaque opération tout en permettant une évolution du bâti.

Par ailleurs, la zone UB est concernée par les OAP n°2 (secteur du Bois Gazet) et n°3 (rue Saint-Paul) qui offrent la possibilité d'une restructuration urbaine et la création de logements nouveaux.

1.1.3 La zone UC

La zone UC correspond à l'urbanisation des années 1960-1970 : opérations mixtes regroupant de l'habitat collectif sous forme de « barres, tours et plots » accueillant parfois des commerces à rez-de-chaussée tel que le quartier des Noël et des zones mixtes (ZAC des Dures Terres à l'ouest). Ces quartiers accueillent également les équipements publics d'accompagnement des logements tels que le groupe scolaire Descartes au sud du territoire, les écoles Robert Schuman et Jean Monnet ou encore quelques équipements médico-sociaux (résidence Edmond Dobler...).

Il s'agit de véritables « morceaux de ville », dont les caractéristiques urbaines et paysagères sont en rupture avec la morphologie traditionnelle.

La zone UC intègre également les centres commerciaux Mirabeau et des Deux Cèdres. Les bâtiments sont également implantés sur de grands tènements fonciers.

La zone UC présente un caractère mixte et une diversité qui nécessitent un règlement souple, tout en conservant un objectif de maîtrise du développement de la zone.

Tout comme la zone UB, la zone UC recouvre plusieurs zones du POS précédent. Il s'agit de :

- la zone UC, secteur UCa, et ses constructions d'habitat collectif,
- la zone UG, de part et d'autres des habitations aux abords des avenues des Mimosas et des Pâquerettes en limite communale ouest et sur le secteur du cimetière
- une petite partie de la zone UY et ses emprises ferroviaires
- périmètre de la ZAC des Terres Dures

La zone UC regroupe ces secteurs aux fonctions diverses, mais aux compositions urbaines et paysagères similaires. Le règlement du PLU est désormais simplifié ; il vise à préserver les caractéristiques propres de la zone.

1.1.4 La zone UD

La zone UD correspond au secteur résidentiel situé à l'extrémité nord du territoire, en bordure de la forêt de Montmorency. Il s'agit d'un secteur essentiellement composé par de l'habitat pavillonnaire réalisé au coup par coup et par des opérations d'habitat groupé, à dominante pavillonnaire également .

La particularité de la zone UD réside dans ses caractéristiques topographiques particulières (pentes entre 5 et 10°) qui, combinées à la nature du sol (sables de Fontainebleau), génèrent une exposition importante au risque de mouvements de terrain et au retrait-gonflement des sols argileux. Ce risque est d'autant plus important que les espaces extérieurs à la commune en continuité de la zone UD présentent des pentes plus élevées.

Ainsi, les règles de la zone UD comportent des prescriptions visant à prendre en compte ce risque, et à encadrer l'urbanisation du secteur en conséquence. Le règlement de cette zone vise par ailleurs à protéger la lisière de la forêt de Montmorency, espace naturel remarquable limitrophe de Soisy-sous-Montmorency au nord.

La zone UD correspond aux zones UHa et NA1 et NA2 du POS en vigueur, zones d'urbanisation futures aujourd'hui totalement urbanisées.

1.1.5 La zone UI

La zone UI correspond aux emprises des zones d'activités et vise à conforter leur vocation. Cette zone reste inchangée par rapport au POS précédent. Seul le secteur U1a couvrant le parc d'activités communal est supprimé ; cette distinction n'a plus de raison d'être.

Elle rassemble la ZAE intercommunale (Zone d'Activités Economiques) à l'ouest du territoire ou encore le parc d'activités communal aux abords de la rue Louis Armand.

La zone à vocation à accueillir des constructions qui ne peuvent trouver place dans le tissu urbain traditionnel, compte tenu de la nature des activités, de leur emprise et des potentielles nuisances.

1.1.6 La zone UP

La zone UP correspond aux emprises du futur projet de l'avenue du Parisis et de ses abords. La zone à vocation à limiter strictement les occupations du sol aux besoins de la future infrastructure routière. Il s'agit de ne pas hypothéquer l'avenir par des aménagements ou des constructions qui ne s'inscriraient pas dans le nouveau paysage issu de ce projet d'envergure régionale.

Son périmètre couvre ainsi des parties des zones UC, UPM, UG et UY du POS en vigueur.

1.2 Les zones naturelles et forestières

Les zones naturelles, dites « **zones N** », visent à protéger de toute urbanisation les espaces naturels de la commune et à préserver leur richesse écologique. Ces zones viennent ainsi traduire règlementairement les orientations du PADD visant à renforcer la biodiversité et à affirmer la place de la nature en ville.

Il s'agit des espaces boisés structurants de la qualité écologique du territoire et de tout autre secteur qui doit être protégé en raison de la qualité de ses paysages et du caractère des éléments naturels qui le composent.

Comparativement au POS, le document graphique du PLU apporte quelques modifications. La zone N comprend désormais trois secteurs distincts :

- **Le secteur Na** correspond aux espaces boisés situés au nord de la commune (Trou du Loup et Châtaignier brûlé) qui constituent des « cœurs de nature » sur la frange est du territoire à préserver, classé en zone N dans le POS ;
- **Le secteur Nb** correspond au parc du Val Ombreux au nord de l'avenue de Paris. Il s'agit d'un des principaux parcs de la ville, qui participe à la qualité de la biodiversité au cœur du tissu urbain soiséen. Il était classé en zone UG dans le POS ;
- **Le secteur Nc** correspond aux espaces classés en zone naturelle et de loisirs au SDRIF. Il s'agit de l'hippodrome, ses jardins, et du bois Jacques au sud du territoire. Son tracé reprend les limites de celui de la zone NDa du POS exceptés l'emplacement réservé B du POS et une portion des emprises ferroviaires au sud de l'avenue des Courses classée en zone UP aujourd'hui. Cette modification est rendue nécessaire par le futur projet de l'avenue du Parisis.

2 LE REGLEMENT

2.1 Les grands principes du règlement

Quatorze articles pouvant être règlementés

Comparativement au POS précédent, le règlement a été simplifié dans sa forme et modifié sur le fond pour tenir compte, d'une part, du PADD et du découpage en zones qui en découle, et d'autre part de l'évolution de la législation.

Mais il reste globalement très similaire à celui du POS précédent.

Le règlement compte quatorze articles¹ qui peuvent être règlementés pour chacune des zones définies. Seuls les **articles 6** et **7** sont obligatoirement règlementés (*art. R-123-9 du code de l'urbanisme*). L'entrée en vigueur des mesures de la loi Grenelle en 2012 a introduit les **articles 15** et **16** dans le code de l'urbanisme. Ces articles instaurent des règles relatives au recours aux énergies et matériaux renouvelables dans les constructions, introduites par la loi Grenelle 2, doivent dorénavant être intégrées au règlement.

La structure du règlement a été profondément transformée par la loi SRU de 2000, qui a restructuré les **articles 1** et **2**. Depuis lors, tout ce qui n'est pas interdit à l'**article 1**, est autorisé, ou autorisé sous conditions à l'**article 2**. Là où le POS arborait un caractère rigide et d'exhaustivité, le PLU apporte davantage de souplesse.

La suppression de l'**article 5** (superficie minimale des terrains constructibles) et l'**article 14** (coefficient d'occupation des sols, COS) par la loi ALUR de mars 2014, règlementés dans le POS précédent, apporte une profonde modification à la structure du règlement.

Un certain nombre de règles est commun ou similaire à l'ensemble des zones. Il s'agit des **articles 3, 4, 15** et **16**. A l'inverse, les **articles 1, 2, 6, 7, 8, 9, 10, 11** et **13** se distinguent selon la vocation, le cadre urbain ou naturel et les paysages de chaque zone. En matière de stationnement, l'**article 12** propose une base commune, avec quelques spécificités pour certaines zones, notamment avec la prise en compte du PDUIF approuvé en février 2014.

Neuf catégories définies par le code de l'urbanisme

Les règles édictées peuvent être différentes, dans une même zone, si les constructions sont destinées à **l'habitation, l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière, ou à la fonction d'entrepôt**. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** (art. R.123-9 du code de l'urbanisme).

Ainsi, seules ces neuf catégories de constructions définies par le code de l'urbanisme peuvent être règlementées. Afin de faciliter la compréhension par tous, un lexique est intégré au règlement du PLU qui précise chacune de ces catégories.

¹ L'article 15 relatif au « dépassement du COS » qui existait dans les POS n'existe plus dans les PLU. D'autre part, les articles 5 et 14, respectivement relatifs à la superficie minimale des terrains et au coefficient d'occupation des sols ont été supprimés par la loi ALUR du 24 mars 2014.

2.2 Des règles communes à toutes les zones

L'article 3 : les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès des voies ouvertes au public

Pour assurer une bonne desserte des constructions et améliorer le fonctionnement urbain, le présent PLU, tout comme dans le POS précédent, impose à l'article 3 que seuls les terrains desservis par des accès et voiries carrossables et sécurisés soient constructibles. Les voies et accès ne doivent apporter aucune gêne à la circulation routière, permettre l'approche de matériel de lutte contre l'incendie, le ramassage des déchets ménagers et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

L'article 4 : les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Tout comme le POS, toutes les constructions doivent être raccordées au réseau d'eau potable et au réseau d'assainissement selon un système de collecte qui sépare les eaux usées issues des utilisations domestiques des eaux pluviales. Le PLU encourage le recours aux techniques alternatives et limite l'imperméabilisation des sols. Lorsqu'elle est possible, l'infiltration à la parcelle est privilégiée.

L'article 5 : la superficie minimale des terrains constructibles

Cet article, supprimé par la loi ALUR, ne figure pas dans le règlement.

L'article 12 : le stationnement

Dans la volonté de ne pas entraver la circulation dans les rues et de ne pas nuire au paysage urbain, le PLU impose tout comme le POS précédent, que le stationnement se fasse sur le terrain d'assiette des opérations, selon des normes qui varient suivant la nature des constructions et les zones concernées. La zone N

n'est pas concernée par ces normes comme c'était le cas également dans le POS précédent. Ces normes ont été revues dans le PLU pour tenir compte du Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF). Les règles imposées par le PDUIF portent sur les constructions destinées à l'habitation et aux bureaux ; concernant le commerce, l'artisanat, l'industrie, la fonction d'entrepôt, l'exploitation agricole et forestière, et l'hébergement hôtelier, il ne définit pas de règles.

L'application du PDUIF au PLU de Soisy-sous-Montmorency est la suivante (exceptée la zone UP qui n'est pas concernée car elle n'est destinée qu'à l'accueil de la future avenue du Paris) :

1. Pour les constructions destinées à l'habitation :

« La valeur plancher (...) ne pourra exiger la création d'un nombre de places de stationnement supérieur à 1,5 fois le niveau moyen de motorisation des ménages constaté sur la commune² ».

Calcul pour Soisy-sous-Montmorency (à partir des données INSEE de 2011) :

Nombre de ménages : 7 368

Ménages ayant au moins 1 voiture : 3 704

Ménages ayant 2 voitures ou plus : $2\,298 \times 2 = 4\,596$

Soit : 8 393 voitures, et 1,13 voiture par ménage

Norme plancher à appliquer $1,13 \times 1,5 = 1,69$

La valeur plancher ne pourra excéder 1,6 place par logement.

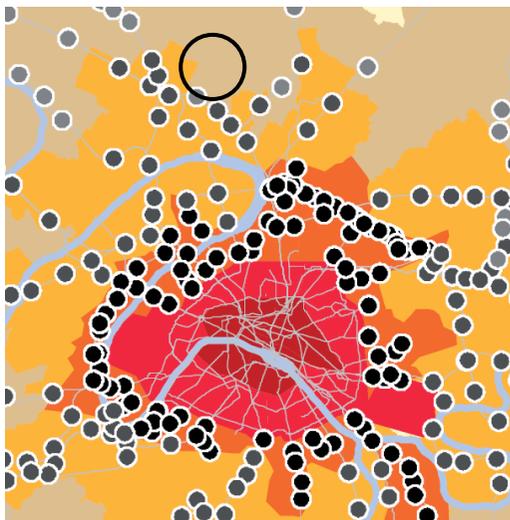
Le PLU fixe dans les zones urbaines un minimum de **1,5 place à créer pour tout nouveau logement**, dès lors que la construction comporte plus d'un logement, soit une règle moins contraignante que celle du POS précédent et plus contraignante que la norme imposée par le PDUIF. En revanche pour la construction d'un seul

² Sources : PDUIF, 2014, page 149, Chapitre 3 « Les actions à mettre en œuvre ».

logement, la règle reste celle du POS, soit un minimum de **deux places par logement**. Une règle particulière est fixée pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État et les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires (1 place maximum par logement).

2. Pour les constructions destinées aux bureaux :

CARTE DES NORMES QUANTITATIVES DU PDUIF EN MATIERE DE BUREAUX
Source : PDUIF, 2014, page 150



Non réglementées au POS précédent, les règles de stationnement pour les constructions destinées aux bureaux correspondent aux normes du PDUIF qui s'appliquent à Soisy-sous-Montmorency, classée dans la catégorie « Agglomération centrale » sur le zonage d'application du PDUIF³.

³ Sources : PDUIF, 2014, page 151, Chapitre 3 « Les actions à mettre en œuvre ».

Le PLU fixe ainsi un maximum d'une place par tranche de 55 m² de surface de plancher. Une dérogation est précisée dans le cas de petits bureaux (inférieurs à 55 m²), afin d'inciter au télétravail et de ne pas contraindre l'implantation de micro-entreprises sur le territoire.

3. Pour les constructions destinées au commerce et à l'artisanat :

Le PDUIF n'impose pas de normes pour les constructions à destinations de commerces en matière de stationnement automobile.

Le PLU impose dans toutes les zones urbaines la création d'au moins une place pour toute nouvelle construction destinée au commerce et à l'artisanat, puis la création d'une place par tranche de 50 m² de surface de plancher.

4. Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier :

Le PDUIF n'impose pas de normes pour les constructions à destinées à l'hébergement hôtelier en matière de stationnement automobile.

Le PLU impose, dans les zones où les hôtels sont autorisés, la création d'au moins 0,25 place de stationnement par chambre d'hôtel dont au minimum 50 % des places seront en sous-sol.

5. Les règles de stationnement des vélos :

Les règles de stationnement des vélos respectent les prescriptions du PDUIF et sont identiques dans toutes les zones, mais varient selon le type de construction :

- *Habitat* : < T2 : 0,75 m²/logement ; > T2 : 1,5 m²/logement ;
- *Bureaux* : 1,5 m²/100 m² de surface de plancher ;
- *Hôtels* : 1 m²/100 m² de surface de plancher

Concernant le commerce et l'artisanat, le PDUIF fixe une norme au regard du nombre d'employés. Or les permis de construire ne pouvant être instruits avec cette donnée, le PLU fixe une règle en fonction de la surface de plancher (> 300 m² de surface de plancher : 1 place/100 m² de surface de plancher).

L'article 14 : le coefficient d'occupation du sol

Cet article, supprimé par la loi ALUR, ne figure pas dans le règlement.

L'article 15 : les performances énergétiques et environnementales

Depuis le décret n°2012-290 du 29 février 2012 mettant en application les lois Grenelle, le PLU peut définir les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales. Ces dispositions figurant dans le PLU de Soisy-sous-Montmorency apportent de véritables nouveautés par rapport au POS précédent.

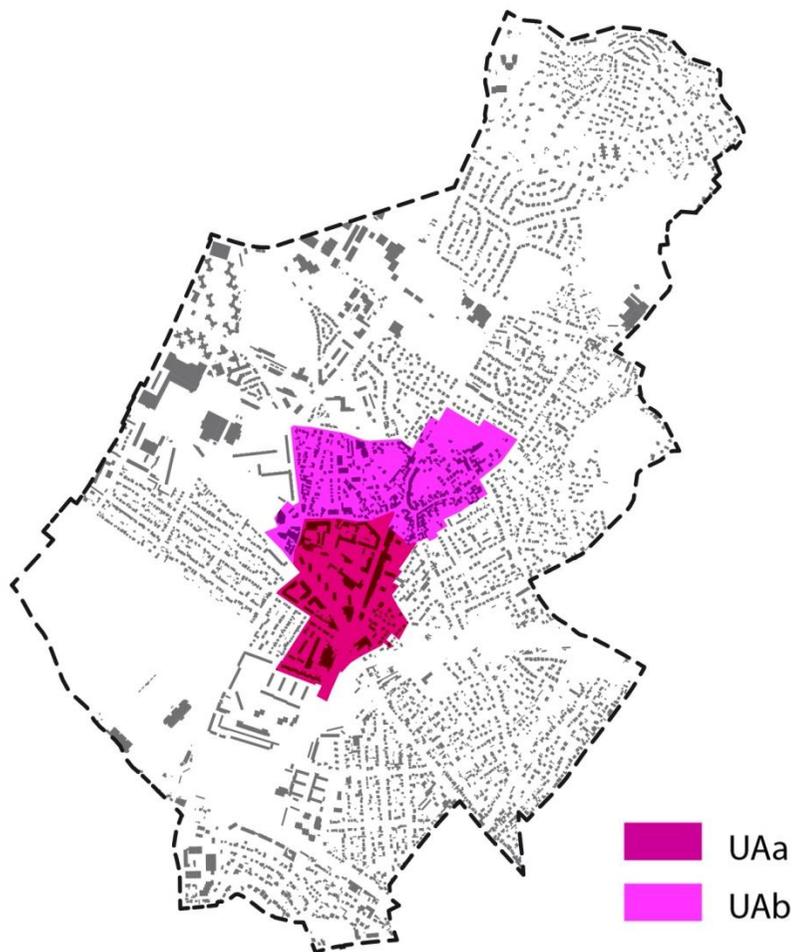
Il s'agit notamment de garantir une conception bioclimatique des constructions futures et le recours aux énergies renouvelables. Disposant de peu de ressources naturelles, le recours aux énergies renouvelables pourraient notamment porter à Soisy-sous-Montmorency sur la récupération d'énergie sur l'assainissement, la géothermie (sur nappe ou sur sondes) ou sur le solaire (thermique ou photovoltaïque). La zone N n'est pas concernée par cet article.

L'article 16 : les infrastructures et réseaux de communication électroniques

Cet article issu des lois Grenelle est réglementé dans toutes les zones urbaines et pas dans la zone N. Il s'applique aux seules constructions nouvelles pour lesquelles le raccordement au réseau de communication numérique doit être prévu.

2.3 Des règles distinctes selon les zones

2.3.1 La zone UA



En termes de modes d'occupation des sols autorisés dans la zone UA, les règles du PLU visent à favoriser la mixité des fonctions urbaines dans cette zone dense de la commune conformément aux orientations du PADD et à l'esprit des lois SRU et Grenelle qui encouragent la mixité fonctionnelle et la densification des pôles de centralité.

Sont listées avec exhaustivité les occupations du sol interdites ([article 1](#)). Elles se limitent aux installations et constructions qui nuiraient à la préservation de la qualité de vie en milieu urbain : les activités nuisibles (bruit, odeurs...), incompatibles ou inadaptées avec le mode de vie urbain d'un centre-ville (industrie, entrepôts, exploitation agricole ou forestière), les modes d'occupation des sols qui nuisent au paysage urbain (dépôts, garages collectifs de caravanes, habitations légères de loisirs...).

Tous les autres modes d'occupation du sol sont autorisés ou autorisés sous conditions particulières ([article 2](#)). Dans le règlement de la zone UA, les installations classées soumises à déclaration, et leurs extensions sont autorisées sous conditions.

L'[article 2](#) permet également de fixer des règles qui accompagnent tous les dispositifs créés au titre de différents articles du code de l'urbanisme qui ne figuraient pas dans le POS précédent. Il s'agit :

- D'inciter à l'implantation et à la permanence des commerces en rez-de-chaussée. Au titre de l'article L.151-16 le règlement prévoit ainsi des linéaires commerciaux (*voir § 4.1 du présent rapport*), en bordure desquels la transformation des rez-de-chaussée est interdite. Le PLU apporte ici une nouveauté par rapport au POS afin de renforcer la mixité des fonctions de la zone UA.
- De sauvegarder des éléments de bâti protégés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme (*voir § 4.2 du présent rapport*). La zone UA et ses deux secteurs concentrent ainsi l'essentiel des tissus ancien et traditionnel soiséen. En lien avec la volonté du PADD de préserver

l'identité du territoire, ces éléments de patrimoine (constructions et clôtures) sont protégés.

- De maintenir les espaces verts publics ou privés qui forment des espaces de respiration à l'intérieur de cette zone dense. Des conditions d'aménagement des espaces paysagers protégés (EPP) au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (*voir § 4.3 du présent rapport*) sont ainsi fixées (cheminements, accès).
- De protéger les habitants des nuisances en indiquant des prescriptions spécifiques pour les constructions situées aux abords des voies classées sources de nuisances sonores pour les populations.

En termes de paysage urbain et de densité, les règles définies dans la zone UA ont vocation à développer les caractéristiques urbaines et architecturales des zones de centralité et leurs fonctions. L'implantation des constructions n'est plus conditionnée par des polygones à l'intérieur desquels les bâtiments devaient s'implanter comme dans la zone UPM du POS. Le règlement du PLU offre plus de souplesse pour la construction neuve. En revanche, le PLU conserve l'esprit du POS pour cette zone de centre-ville : implantation des constructions à l'alignement des voies et espaces publics ([article 6](#)) et implantation des constructions sur au moins l'une des deux limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte ([article 7](#)).

L'[article 6](#) impose l'implantation des constructions à l'alignement des voies et emprises publiques sur tout ou partie de la façade de la construction de manière identique sur le secteur UAa et UAb. Cette règle vise à protéger le caractère historique et paysager du centre-ville.

Le règlement reprend la règle de l'alignement graphique de part et d'autre de l'avenue de Paris qui existait dans le POS précédent. Ce retrait a pour but de permettre l'aménagement à terme d'un site propre pour un transport en commun, de voies réservées aux vélos ainsi que des trottoirs confortables pour les piétons.

De plus, un alignement graphique est créé sur le secteur de renouvellement urbain situé à l'angle des avenues du Général de Gaulle et de Leclerc et de la rue Roger

Mangiameli, pour permettre l'insertion qualitative des futurs projets. Les nouvelles constructions devront s'implanter sur le retrait graphique défini.

L'[article 7](#) régleme l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. Dans les deux secteurs, les constructions doivent s'implanter sur au moins une des deux limites séparatives aboutissant à l'espace de desserte. Elles peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait des autres limites séparatives. Les distances varient selon le secteur (UAa ou UAb), selon la hauteur de la façade et selon la présence d'ouvertures ou non, afin de réduire les effets de vis-à-vis et préserver la qualité de vie. Les retraits par rapport aux limites séparatives sont plus importants dans le secteur UAa que ceux imposés par le POS : $L=H$ avec minimum 6 m si ouvertures, au lieu de 4 m et $L=H/3$ avec minimum 3 m si mur aveugle, au lieu de 1,50 m. Dans le secteur UAb la règle est la même que celle du POS en UPM quand les façades comportent des ouvertures, 4 m minimum.

Pour ne pas contraindre les projets d'intérêt général, le PLU fixe une règle plus souple pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif aux [articles 6 et 7](#).

Comme le POS précédent, et afin de maîtriser les vis-à-vis entre les constructions dans une zone relativement dense, l'[article 8](#) est réglemé en fixant des distances minimales entre deux bâtiments. L'objectif est de préserver l'intimité des populations et l'ensoleillement des bâtiments et des espaces ouverts. Aussi la règle est plus contraignante que celle du POS : distance minimum de 8 m au lieu de 4 m dans le POS quand l'une des façades comprend des ouvertures et 4 m minimum au lieu de 2,50 m dans le POS, quand les façades sont aveugles.

L'[article 9](#) fixe une emprise au sol différente en UAa (50%, 100% si la construction est à destination commerciale en rez-de-chaussée) et en UAb (45%, 60% en cas de commerce en RDC). L'emprise est ainsi dégressive en fonction du degré de centralité des secteurs. Elle est globalement plus élevée que celle du POS qui découlait des polygones d'emprise indiqués au plan. Ces seuils permettent également de garantir l'existence d'espaces libres, pouvant constituer des points de respiration et préserver la nature en ville dans cette partie du territoire dense.

En termes de hauteurs (**article 10**), le POS fixait une limite de 19 mètres et un nombre de niveaux défini sur les polygones d'implantation en UPM. La règle reste sensiblement la même dans le règlement du PLU : les hauteurs autorisées sont plus importantes en UAa (19 mètres) où la fonction commerciale est plus marquée qu'en UAb (12 mètres) et où le renouvellement urbain doit se faire en priorité.

L'**article 11** rappelle les dispositions R.111-27 (ex R.111-21) du code de l'urbanisme, permettant de refuser un projet s'il est de nature à dénaturer le quartier et/ou le paysage dans lequel il s'inscrit. Cet article reprend une grande partie des dispositions du POS précédent.

Le règlement identifie par ailleurs des constructions d'intérêt architectural et/ou urbain ainsi que les clôtures au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, dites protégées, où les modifications et les travaux de restauration sont encadrés à l'**article 11** (voir § 4.2 du présent rapport).

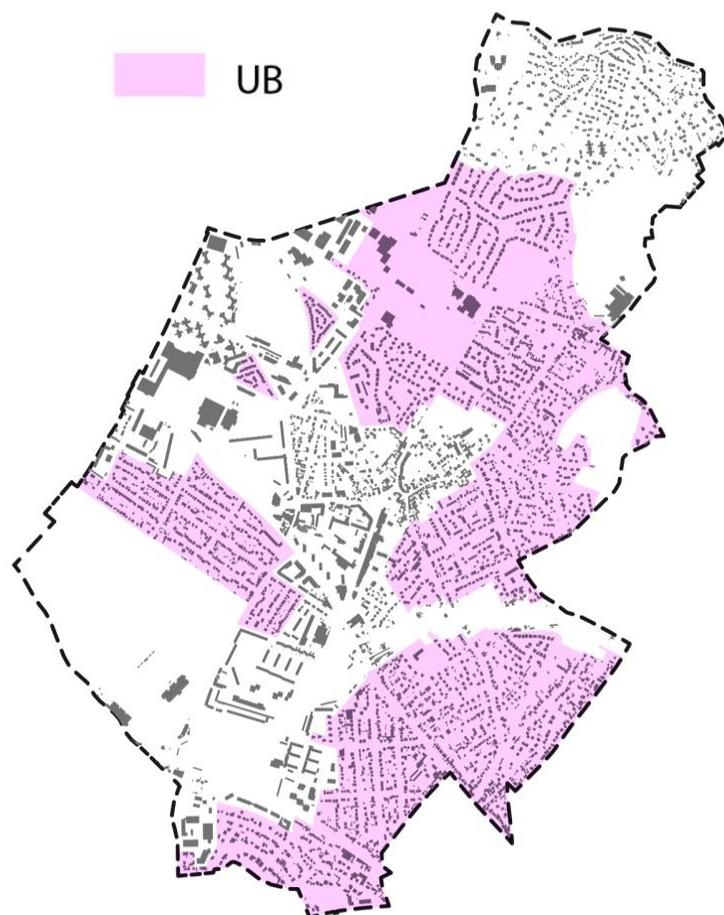
L'**article 13** régit les espaces libres, les aires de jeux et de loisirs et les plantations. **Il est bien plus exigeant que dans le POS.**

Il intègre un nouvel outil de mesure et de renforcement de la présence de la nature en ville introduit par la loi ALUR : **le coefficient de biotope**. Cet outil permet de garantir que les projets futurs maintiendront ou développeront des espaces dédiés à la biodiversité, tout en garantissant une certaine souplesse. En effet, cela peut se traduire par des espaces de pleine terre, mais également des espaces verts sur dalle, des surfaces semi-ouvertes, des toitures végétalisées ou encore des murs végétaux... Lorsqu'il est réglementé (**UAa et UAb**), il s'élève toujours à 0,3, afin de respecter les objectifs du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE). L'**article 13** impose en outre un pourcentage de pleine terre de 10% sur les deux secteurs excepté en UAa en cas de construction comprenant des commerces à rez-de-chaussée.

Les règles édictées à l'**article 13** favorisent le maintien d'espaces participant à l'infiltration des eaux pluviales, et améliorant ainsi, comme le stipule le PADD, la gestion de la ressource en eau sur le territoire. L'**article 13** exige aussi que les aires de stationnement de plus de quatre places soient végétalisées et plantées à raison d'un arbre par tranche de 50 m² minimum. Les espaces libres non bâtis devront être végétalisés en fonction de leur superficie.

Enfin, cet article est complété par des règles propres aux éléments relevant de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Il s'agit des **espaces paysagers protégés** (où les plantations doivent être maintenues ou remplacées en nombre équivalent) et des alignements d'arbres protégés (dont l'abattage et le remplacement sont soumis à conditions) (voir § 4.3 du présent rapport)

2.3.2 La zone UB



En termes de modes d'occupation des sols autorisés dans la zone UB, les règles visent à conforter la vocation dominante de la zone (la fonction résidentielle principalement sous forme pavillonnaire), tout en maintenant les activités existantes (artisanat, commerce...) et en autorisant celles compatibles avec l'habitat (bureaux). Le PLU autorise la mixité fonctionnelle de la zone UB, mais à un degré moindre que celui de la zone UA.

Conformément au PADD, il convient également de garantir l'évolution maîtrisée de ce tissu urbain constitué soit de manière diffuse avec des constructions réalisées au « coup par coup », soit de manière plus organisée sous forme de « lotissements » ou d'opérations d'ensemble.

Sont listées avec exhaustivité les occupations du sol interdites ([article 1](#)). Elles se limitent aux installations et constructions qui nuiraient à la préservation de la qualité de vie en milieu urbain : les activités nuisibles (bruit, odeurs...), incompatibles ou inadaptées avec le mode de vie urbain (industrie, entrepôts, exploitation agricole ou forestière), les modes d'occupation des sols qui nuisent au paysage urbain (dépôts, garages collectifs de caravanes, habitations légères de loisirs...). La zone UB étant concernée, sur sa partie sud, par le périmètre de la zone C du PEB repérée sur le document graphique complémentaire, [l'article 2](#) rappelle que les règles du PEB s'imposent.

Tous les autres modes d'occupation du sol sont autorisés ou autorisés sous conditions particulières ([article 2](#)). Dans le règlement de la zone UB, les constructions liées au commerce et à l'artisanat sont soumises à des conditions particulières. En effet, la zone UB, de par son caractère résidentiel et l'éloignement de certains de ses secteurs du centre-ville, n'a pas vocation à accueillir un dynamisme commercial. Les surfaces de plancher, les implantations des constructions commerciales et artisanales sont ainsi réglementées, afin de s'assurer de leur bonne insertion dans les quartiers dans lesquels elles s'inscrivent et de l'absence de nuisances pour le voisinage.

Afin d'inciter à la pérennisation des commerces en rez-de-chaussée, le long de la route départementale en entrée sud est de la commune, le règlement prévoit la protection des linéaires commerciaux (*voir § 4.1 du présent rapport*) : la transformation de la vocation commerciale des rez-de-chaussée est interdite.

Les conditions d'aménagement des espaces paysagers protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (voir § 4.3 du présent rapport) sont fixées à l'article 2 (cheminements, accès aux constructions, annexes).

Par ailleurs, la zone UB présente la particularité d'être soumise à divers types de contraintes environnementales. La traduction réglementaire du PLU vise à protéger les populations contre les risques et les nuisances : les prescriptions visant à ne pas accroître la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances (zone C du PEB) et à réaliser une isolation acoustique selon le classement de la voie (arrêté préfectoral du 21 décembre 2001).

Les parties nord et est de la zone sont soumises au règlement de la zone bleue du PPRMT dont les règles sont présentées en annexe du PLU.

En termes de paysage urbain et de densité, les règles définies dans cette zone ont vocation à préserver les caractéristiques urbaines et architecturales des différents quartiers d'habitat pavillonnaire.

L'article 6 impose que les constructions s'implantent en retrait de l'alignement des voies, en reprenant les règles des zones UG et UH du POS (retrait de 4 mètres minimum). Les secteurs concernés par le retrait graphique doivent respecter à minima la distance de celui-ci. Le PLU accroît la distance de retrait à respecter entre le portail et la porte du garage, afin de rendre plus aisé le stationnement d'un deuxième véhicule sur la parcelle et maintenir ainsi un paysage aéré en front de rue.

L'article 7 laisse la possibilité de s'implanter sur une limite séparative aboutissant à l'espace de desserte ou en retrait de $L = H$, avec un minimum de 4 mètres si la façade* de la construction* comporte des ouvertures ; et $L = H/3$, avec un minimum de 2,5 mètres en cas de mur aveugle, reprenant les dispositions du POS.

Afin de maîtriser les vis-à-vis entre les constructions, l'article 8 reprend les règles en vigueur dans le POS (zones UG et UH). Il fixe une distance minimale de 8 mètres entre deux bâtiments comportant des ouvertures pour préserver l'intimité et l'ensoleillement, et de 4 mètres entre deux façades aveugles.

L'article 9 fixe une emprise au sol de 40 % maximum, similaire à la zone UG du POS précédent, mais supérieure à celle de la zone UH (25%). Combinée à la suppression du COS, cela marque un assouplissement des règles dans le PLU.

L'article 10 régleme la hauteur maximale des constructions à 10 mètres, ce qui est supérieur de 2 mètres à ce qui préexistait dans le POS. Compte tenu des différents quartiers regroupés dans cette zone, une hauteur de 10 mètres correspondant aux constructions plus anciennes du début du siècle dernier qui comportaient des toitures à pente supérieure à 35°. Pour les constructions comprenant des toitures terrasses ou des toitures à faible pente, la hauteur maximum est fixée à 7 m, afin de préserver les façades à R+1, comme dans les constructions plus traditionnelles.

Cette règle laisse plus de souplesse dans les projets sans nuire à la qualité d'ensemble. Pour les constructions en opérations groupées, l'architecture devant être préservée à l'article 11, cette règle n'entre pas en conflit avec d'autres dispositions, c'est le cas dans les anciennes zones NA du POS.

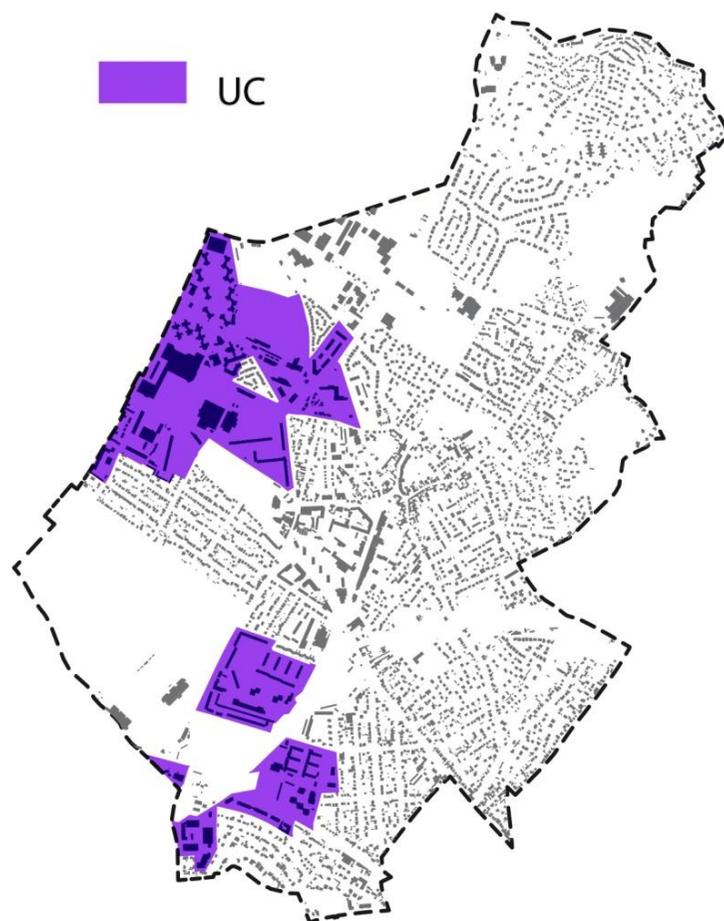
L'article 11 rappelle les dispositions de l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, permettant de refuser un projet s'il est de nature à dénaturer le quartier et/ou le paysage dans lequel il s'inscrit comme dans le POS précédent. Cet article distingue les constructions en opérations groupées qui souvent ont des architectures semblables ou similaires, des constructions individuelles isolées ou en lot à bâtir. Les dispositions ont pour but de préserver le caractère urbain, paysager et architectural de chaque quartier, notamment par la réglementation des clôtures qui contribuent très largement à la qualité des espaces publics.

L'article 13 est bien plus contraignant que le POS pour développer la nature en ville et les continuités écologiques. Il impose que les espaces de pleine terre représentent au moins 40 % de l'unité foncière des constructions. Il régleme aussi la végétalisation à raison d'un arbre minimum par tranche entamée de 50 m² (POS 1 arbre pour 150 m² en UG et pour 100 m² en NA) ; les espaces libres ainsi que les aires de stationnement en surface de plus de quatre emplacements devront être plantés au minimum à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 50 m² (idem POS). En corollaire de l'emprise au sol, ces règles permettront

d'améliorer la gestion des eaux pluviales sur le territoire et participeront au maintien et au renforcement de la trame paysagère de la ville.

Enfin, cet article est complété par des règles propres aux éléments relevant de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Il s'agit des espaces paysagers protégés (où les plantations doivent être maintenues ou remplacées en nombre équivalent et où en dehors des aménagements et constructions autorisés sous condition à l'article 2, l'ensemble de la surface de ces espaces sera conservé en pleine terre) et des alignements d'arbres protégés (dont l'abattage et le remplacement sont soumis à conditions) (*voir § 4.3 du présent rapport*).

2.3.3 La zone UC



En termes de modes d'occupation des sols autorisés dans la zone UC, les règles visent à conforter la vocation mixte de la zone : sa fonction résidentielle principalement sous forme d'habitat collectif et les équipements de proximité qui l'accompagnent ainsi que la vocation commerciale, sous forme de commerces de proximité mais aussi de grandes surfaces commerciales.

Sont listées avec exhaustivité les occupations du sol interdites ([article 1](#)). Elles se limitent aux installations et constructions qui nuiraient à la préservation de la qualité de vie en milieu urbain : les activités nuisibles (bruit, odeurs...), incompatibles ou inadaptées avec le mode de vie urbain (industrie, entrepôts, exploitation agricole ou forestière), les modes d'occupation des sols qui nuisent au paysage urbain (dépôts, garages collectifs de caravanes, habitations légères de loisirs...). La zone UC étant concernée, sur sa partie sud aux abords du groupe scolaire Descartes, par la zone C du PEB, [l'article 1](#) rappelle que seules les constructions autorisées à [l'article 2](#) sont autorisées dans ce périmètre ou des nuisances sonores affectent l'environnement.

Tous les autres modes d'occupation du sol sont autorisés ou autorisés sous conditions particulières ([article 2](#)). Les **installations classées** soumises à déclaration sont autorisées à conditions de ne pas apporter de nuisances et de risques aux habitants de la zone. L'aménagement des locaux à rez-de-chaussée est possible à condition de **maintenir la destination commerciale** conformément aux dispositions de l'article L.151-6 dans les secteurs repérés au document graphique du règlement. Il s'agit de maintenir le commerce de proximité dans les quartiers pour répondre aux besoins des habitants.

La zone UC comprend également un certain nombre d'**espaces paysagers protégés au titre de l'article L.151-23** dont les conditions d'aménagement sont limitées (cheminements, accès et annexes). Ces espaces participent au maintien de la nature en ville et à sa fonction écologique.

Enfin, la zone UC est soumise à des nuisances acoustiques. [L'article 2](#) rappelle les réglementations spécifiques sur les secteurs inclus dans le périmètre de la zone C du PEB et aux abords des voies classées (arrêté préfectoral du 21 décembre 2001).

En termes de paysage urbain et de densité, les règles définies dans cette zone ont vocation à conforter les caractéristiques urbaines et architecturales du tissu urbain : des emprises bâties assez faible, des hauteurs bâties importantes, le tout présentant un aspect « aéré ».

Le POS exigeait l'implantation des constructions avec un retrait des voies et emprises publiques au moins égal à 8 mètres (article 6). Le PLU instaure une règle différenciée selon les secteurs pour respecter la morphologie urbaine existante : les constructions doivent s'implanter sur l'alignement graphique ou au-delà de celui-ci quand il est défini. Le long de l'avenue de Paris, les bâtiments devront respecter un retrait au moins égal à celui repéré sur l'alignement graphique. En l'absence de règle graphique, l'implantation peut se faire à l'alignement ou avec un retrait de 6 mètres minimum, soit une règle plus souple que dans le POS.

Pour respecter les implantations actuelles des constructions, le PLU autorise, sans l'imposer, l'implantation sur les limites séparatives contrairement au POS qui imposait obligatoirement un retrait (article 7). En revanche, la marge de retrait quand elle existe est plus contraignante dans le PLU ($L=H$ avec un retrait minimum de 6 m) que dans le POS ($L=H$ avec un minimum de 4 mètres quand la façade comprend des ouvertures ; en cas de mur aveugle la marge définie dans le PLU ($L=H/3$ avec un minimum de 3 m) est un peu différente de celle du POS ($L=H/2$ avec un minimum de 2,5 m), plus conforme à celle observée sur site.

La distance à respecter entre deux constructions sur une même propriété est simplifiée dans le PLU par rapport au POS qui précisait : « ...implantées de telle manière que les baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, du linteau de ces baies, serait vu sous un angle de 45° au-dessus du plan horizontal » (article 8). Les plans intérieurs n'étant plus une pièce obligatoire lors du dépôt du permis de construire, il n'y a plus de moyen de vérifier les pièces d'habitation ou de travail. De plus, l'application de la règle n'était pas très simple à comprendre pour les pétitionnaires et les instructeurs. Aussi, la règle du PLU fixe une distance de 8 mètres minimum quand il y a l'un des bâtiments comprend des ouvertures et à 4 mètres en cas de mur aveugle.

Le POS ne réglementait pas l'article 9, la densité était contrôlée par les articles 5 et 14 qui ont été supprimés par la loi ALUR. Afin de gérer le paysage urbain et notamment le rapport entre « vides et pleins », le PLU instaure une **emprise au sol** maximale de 40 % afin de garantir une part importante d'espaces non bâtis sur les emprises foncières tout en permettant les extensions et les constructions neuves.

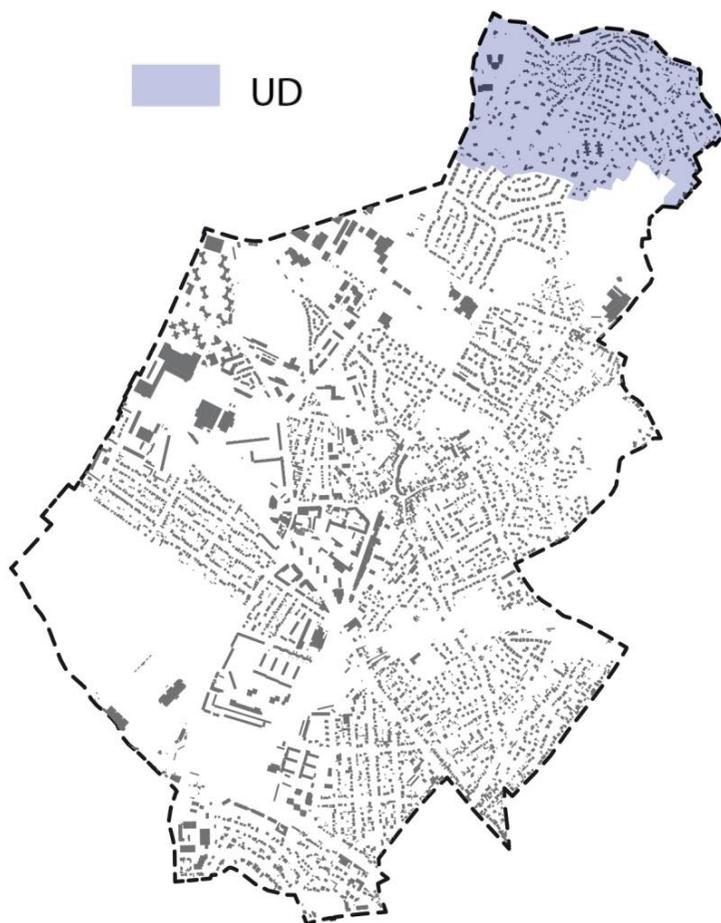
Le PLU reprend la règle de hauteur maximale des constructions (article 10) fixée par le POS à 16 mètres qui correspond à cinq niveaux de plancher (R+4). Le PLU précise que cette règle ne s'applique qu'aux constructions nouvelles pour permettre l'aménagement et l'extension des constructions existantes qui ont très souvent des hauteurs plus élevées.

L'article 11 rappelle les dispositions R.111-27 du code de l'urbanisme, permettant de refuser un projet s'il est de nature à dénaturer le quartier et/ou le paysage dans lequel il s'inscrit. Il reprend une grande partie des dispositions du POS précédent.

L'article 13 réglemente les espaces libres, les aires de jeux et de loisirs et les plantations. Ses règles ont vocation à développer la place de la nature au sein du tissu urbain existant et à maintenir une part importante des espaces perméables susceptibles d'améliorer la gestion des eaux pluviales. Le coefficient de biotope (fixé à 0,3), les espaces libres (végétalisés à hauteur de 50%) et les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements (plantées au minimum à raison d'un arbre par tranche entamée de 100 m²) sont réglementés dans ce sens. Le PLU va donc plus loin que le POS en matière de plantations et d'espaces végétalisés qui fixait 1 arbre pour 100 m² d'espace non construit hors place de stationnement et 30% minimum d'espaces libres. Il s'agit de renforcer la nature en ville et la biodiversité.

Enfin, cet article est complété par des règles propres aux éléments relevant de l'article L.151-19° du code de l'urbanisme. Il s'agit des espaces paysagers protégés (où les plantations doivent être maintenues ou remplacées en nombre équivalent) et des alignements d'arbres protégés (dont l'abattage et le remplacement sont soumis à conditions) (voir § 4.3 du présent rapport).

2.3.4 La zone UD



En termes de modes d'occupation des sols autorisés, les règles visent à conforter la vocation dominante de la zone UD, fonction résidentielle principalement sous forme d'habitat individuel et à limiter l'urbanisation pour tenir compte des risques naturels à l'œuvre sur cette zone et en protégeant la lisière de la forêt de Montmorency. La traduction réglementaire du PLU se base ainsi sur les orientations du PADD qui vise à protéger les populations contre les risques et les nuisances relativement importants à Soisy-sous-Montmorency.

Sont listées avec exhaustivité les occupations du sol interdites ([article 1](#)). Elles se limitent aux installations et constructions qui nuiraient à la préservation de la qualité de vie en milieu urbain : les activités nuisibles (bruit, odeurs...), incompatibles ou inadaptées avec le mode de vie urbain (industrie, entrepôts, l'exploitation agricole ou forestière), les modes d'occupation des sols qui nuisent au paysage urbain (dépôts, garages collectifs de caravanes, habitations légères de loisirs...). Tous les autres modes d'occupation du sol sont autorisés ou autorisés sous conditions particulières à l'article 2.

La vocation principale étant l'habitat, les constructions destinées au commerce, aux bureaux ou à l'artisanat sont soumises à des conditions particulières dans le PLU afin de ne pas apporter de nuisances aux habitants ([article 2](#)), ce qui reprend, avec plus de précision les dispositions du POS précédent, zone UHa. Les commerces sont autorisés s'ils sont situés en rez-de-chaussée d'immeubles d'habitation, et à condition de ne pas excéder 100 m² de surface de plancher tout comme pour les bureaux et les constructions destinées à l'artisanat.

Le PLU autorise ainsi une mixité de fonctions, tout en garantissant la compatibilité avec la fonction résidentielle, majoritaire de la zone. Aussi, les **installations classées** soumises à déclaration sont autorisées à conditions de ne pas apporter de nuisances et de risques aux habitants de la zone.

De plus la zone UD comprend plusieurs **espaces paysagers protégés au titre de l'article L.151-23** du code de l'urbanisme dont les conditions d'aménagement sont limitées (cheminements, accès et annexes). Ces espaces participent au maintien d'une trame paysagère et à sa fonction écologique notamment en fond de parcelle

ou aux abords des équipements médico-sociaux (établissements du « parc ») à l'extrémité nord du territoire.

Par ailleurs, la zone UD est particulièrement affectée par deux types de risques naturels : les mouvements de terrain (contrainte « moyenne » à « forte » selon le PPRMT) et le retrait gonflement des argiles (aléa « fort » sur l'extrémité nord de la zone et « moyen » sur la partie centrale). L'article 2 rappelle ainsi que chaque construction nouvelle devra respecter la réglementation en vigueur du PPRMT.

En termes de paysage urbain et de densité, les règles définies dans cette zone ont vocation à conforter les caractéristiques urbaines et architecturales du tissu urbain composé principalement par des constructions d'habitat individuel réalisées au « au coup par coup » et par des opérations groupées. Le règlement vise à maintenir les qualités paysagères de la zone liées à ses caractéristiques topographiques particulières.

A l'article 6, le PLU impose une implantation des constructions en retrait de l'espace public de 4 mètres minimum comme le POS précédent en UHa. Ce retrait est porté à 6 mètres dans le PLU entre le portail et le garage des habitations pour garantir le stationnement des véhicules sur la parcelle.

L'implantation par rapport aux limites séparatives (article 7) est aussi identique au POS (implantation sur les limites ou en retrait L=H avec un minimum de 4 mètres si ouvertures en façade ou 2,5m si mur aveugle). Cette règle permet l'aménagement et l'extension des constructions existantes.

Les distances entre les vis-à-vis sur un même terrain (article 8) sont réglementées en fonction de la présence d'ouvertures ou non sur la façade, identiquement à la zone UH du POS.

L'article 9 fixe une emprise au sol de 25 % comme le POS précédent. Cette emprise permet de garantir une densification limitée de la zone, afin de protéger les populations et la lisière de la forêt de Montmorency. Il s'agit également de garantir le maintien d'espaces libres afin de permettre les connexions écologiques cartographiées au PADD entre la zone UD et le Châtaignier brûlé à l'est.

L'article 10 fixe une hauteur maximale à 10 mètres pour les toitures à pente et 7 mètres pour les toitures terrasses. La règle était de 7 mètres maximum sans distinction de nature de toiture au POS précédent. Cette règle permet des extensions par surélévation.

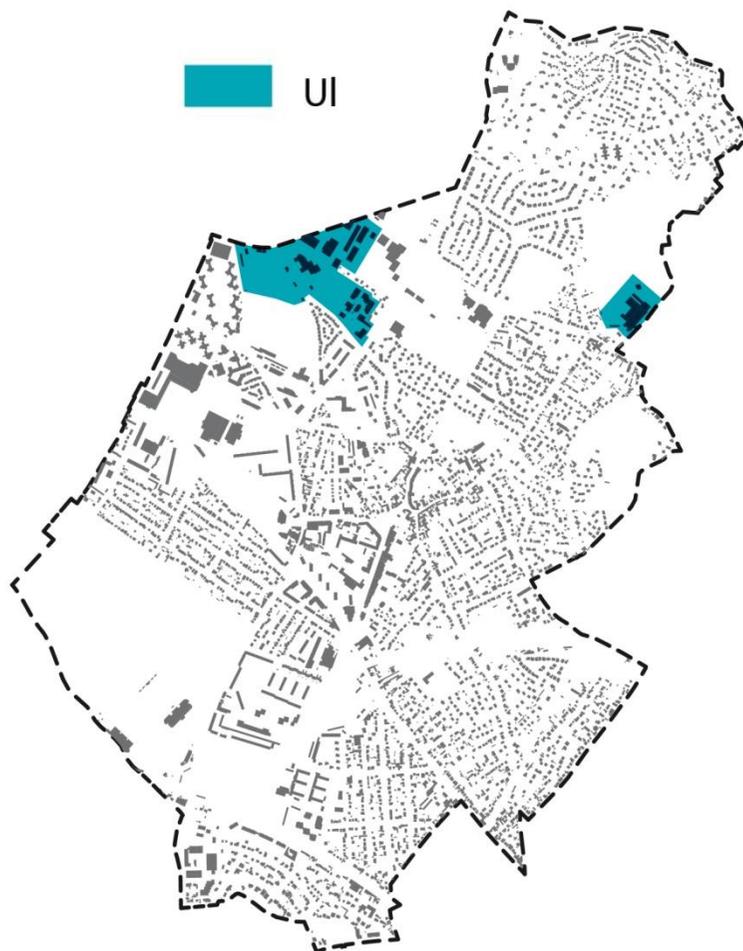
L'article 11 rappelle les dispositions R.111-27 du code de l'urbanisme, permettant de refuser un projet s'il est de nature à dénaturer le quartier et/ou le paysage dans lequel il s'inscrit comme dans le POS précédent.

Le règlement du PLU fait une distinction entre les constructions réalisées dans le cadre d'opération groupée et celles réalisées au coup par coup. Il s'agit de préserver dans les premières, les caractéristiques architecturales des bâtiments et les clôtures qui participent à l'harmonie des paysages. Les aménagements, travaux et extensions devront respecter l'esprit d'origine.

L'article 13 régit de façon plus contraignante que le POS, les espaces libres, les aires de jeux et de loisirs et les plantations. Il précise davantage que le POS les arbres à planter en fonction de la taille des parcelles. Le PLU impose également des arbres pour les aires de stationnement à partir de quatre emplacements, à raison d'un arbre par tranche de 100 m² de superficie.

Enfin, cet article est complété par des règles propres aux éléments relevant de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Il s'agit des espaces paysagers protégés (où les plantations doivent être maintenues ou remplacées en nombre équivalent et où en dehors des aménagements et constructions autorisés sous condition à l'article 2, l'ensemble de la surface de ces espaces sera conservé en pleine terre) et des alignements d'arbres protégés (dont l'abattage et le remplacement sont soumis à conditions) (voir § 4.3 du présent rapport).

2.3.5 La zone UI



En termes de modes d'occupation des sols autorisés dans la zone UI, les règles visent à conforter la vocation d'activités de la zone et à ne pas nuire à son fonctionnement en autorisant des occupations du sol inadaptées. Le règlement de la zone vise ainsi à traduire règlementaire l'orientation du PADD selon laquelle il convient de conforter les pôles économiques existants et de garantir de bonnes conditions d'accueil et de permanence de leurs activités.

Sont listées avec exhaustivité les occupations du sol interdites ([article 1](#)). Les modes d'occupation des sols qui nuisent au paysage urbain (dépôts, garages collectifs de caravanes, habitations légères de loisirs...) sont ainsi interdits.

Tous les autres modes d'occupation du sol sont autorisés ou autorisés sous conditions particulières ([article 2](#)). Les constructions destinées à l'habitation sont autorisées à condition d'être nécessaires au fonctionnement, à la surveillance ou au gardiennage des constructions d'activités. En effet, l'accueil de nouvelles populations sur cette zone ne serait pas compatible avec la vocation d'activités pouvant générer des nuisances, des flux et un fonctionnement général non compatible avec des zones d'habitation.

Les installations classées sont autorisées à condition que des dispositions soient prises pour qu'il n'en résulte pas une création ou une aggravation de risques et nuisances incompatibles avec le voisinage.

Les conditions d'aménagement des espaces paysagers protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme (*voir § 4.3 du présent rapport*) sont fixées à [l'article 2](#) (cheminements, accès aux constructions, annexes). Les alignements d'arbres protégés au titre du même article doivent être préservés.

Par ailleurs, la zone UI est soumise aux nuisances acoustiques de la route départementale. Aussi, le règlement du PLU impose pour les constructions concernées, que soit réalisée une isolation acoustique des bâtiments selon le classement de la voie (arrêté préfectoral du 21 décembre 2001).

En termes de paysage urbain et de densité, les règles définies dans cette zone ont vocation à encadrer le développement des activités. Du fait de leur localisation en entrée de ville et en bordure de quartiers résidentiels, la maîtrise du paysage urbain des zones d'activités est capitale. En ce sens, le PLU attache une attention particulière aux implantations des bâtiments par rapport aux voies et aux limites séparatives (**article 6 et 7**), à l'emprise au sol (**article 9**) et à la hauteur des constructions (**article 10**).

L'**article 6** régleme nte l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. Le règlement reprend la règle de l'alignement graphique de part et d'autre de la RD 144 qui existait dans le POS précédent. Les nouvelles constructions devront s'implanter en retrait de cet alignement lorsqu'il est représenté. Dans le cas inverse, les constructions doivent s'implanter avec un retrait moins égal 6 mètres.

Comme au POS, l'**article 7** exige un retrait par rapport aux limites séparatives. Ce retrait varie en fonction de l'ouverture ou non, des façades.

L'**article 8** n'est pas régleme nté, puisque la zone UI n'a pas vocation à connaître une densification de son tissu urbain à l'avenir.

L'**article 9** impose une emprise au sol maximale de 60 % de l'unité foncière. Cette règle, identique au POS précédent, permet la densification de la zone et l'extension des activités tout en la libérant du foncier pour le stationnement sur la parcelle et l'aménagement paysager des abords des bâtiments.

L'**article 10** fixe une hauteur maximale de 16 mètres comme le POS précédent. Les bâtiments actuels ont des hauteurs moins élevées, mais cette règle laisse une plus grande souplesse, le cas échéant, pour des activités à venir.

L'**article 11** rappelle les dispositions R.111-27 du code de l'urbanisme, permettant de refuser un projet s'il est de nature à dénaturer le quartier et/ou le paysage dans lequel il s'inscrit comme dans le POS précédent.

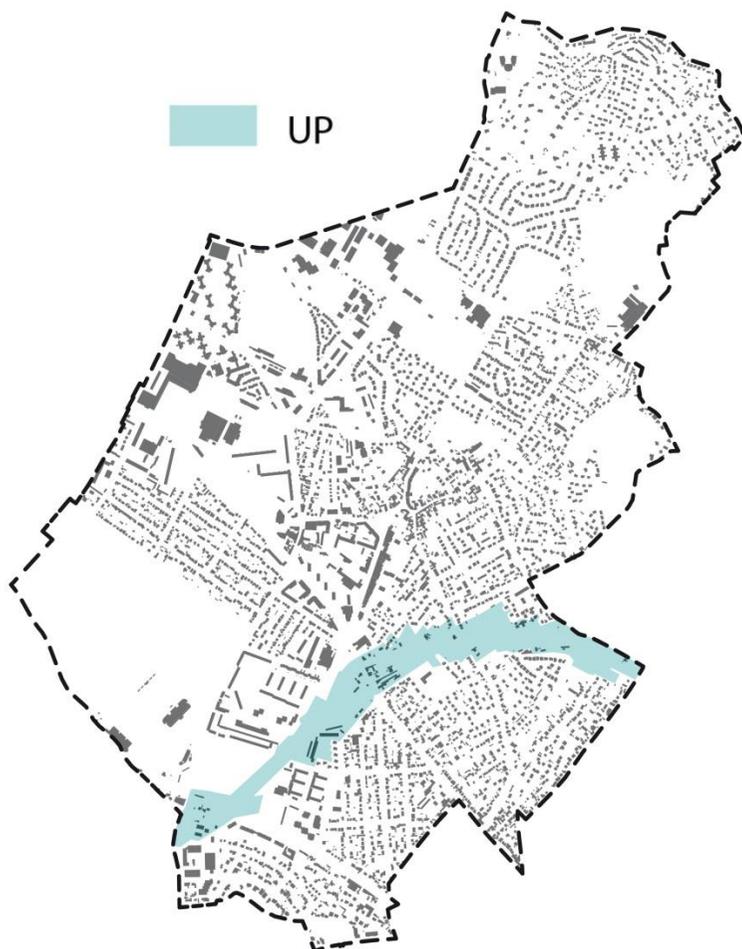
L'**article 13** régleme nte les espaces libres, les aires de jeux et de loisirs et les plantations. Le PLU introduit un coefficient de biotope (fixé à 0,3 dont 10 % d'espaces de pleine terre minimum), impose 50% d'espaces libres végétalisés et de planter les aires de stationnement en surface comportant plus de quatre emplacements à raison d'un arbre minimum par tranche entamée de 100 m².

Le PLU prolonge donc le POS qui prévoyait des écrans boisés autour des parcs de stationnement ainsi que la plantation d'arbres au-dessus de 2000 m².

Ses dispositions ont pour objectif d'éviter les nappes de parking en enrobé qui pourraient imperméabiliser des surfaces importantes et de permettre le maintien de la biodiversité en milieu urbain. Il s'agit également de maintenir les nombreux espaces ouverts qui caractérisent le tissu urbain généré par les bâtiments d'activités.

Enfin, cet article est complété par des règles propres aux éléments relevant de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Il s'agit des espaces paysagers protégés (où les plantations doivent être maintenues ou remplacées en nombre équivalent) et des alignements d'arbres protégés (dont l'abattage et le remplacement sont soumis à conditions) (*voir § 4.3 du présent rapport*).

2.3.6 La zone UP



La zone UP est une zone particulière qui vise à limiter les occupations du sol dans l'attente du projet de l'avenue du Parisis. Ce projet viendra traverser la ville d'est en ouest sur sa partie sud. En lien avec les orientations du PADD, il convient de créer une zone spécifique sur l'emprise et les abords de ce projet d'envergure afin de ne pas hypothéquer l'avenir.

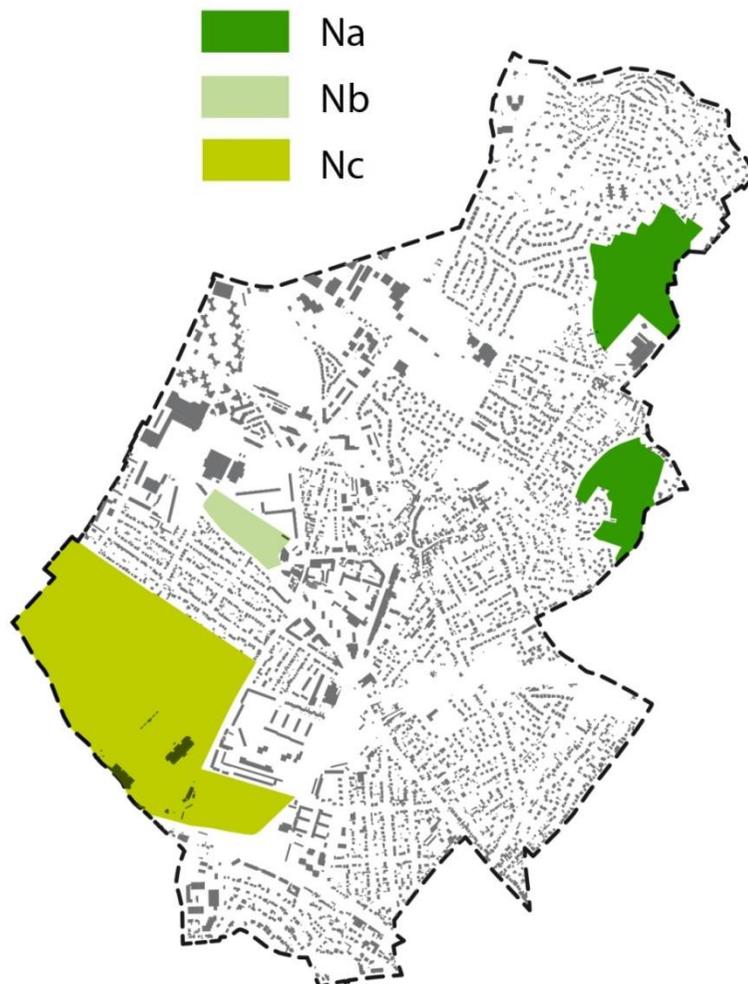
En termes de modes d'occupation des sols autorisés dans la zone UP, les **articles 1 et 2** sont réglementés afin de permettre uniquement l'implantation des constructions nécessaires à l'exploitation des infrastructures routières.

En termes de paysage urbain et de densité et conformément à l'article R-123-9 du code de l'urbanisme, seuls les **articles 6 et 7** sont réglementés.

La règle permet l'implantation à l'alignement ou en retrait d'un mètre minimum.

La règle permet l'implantation sur les limites séparatives ou en retrait d'un mètre minimum.

2.3.7 La zone N



L'ensemble des règles énoncées dans le règlement de la zone N vise à limiter la constructibilité des espaces naturels ou forestiers du territoire communal. Les règles permettant de réaliser les rares constructions autorisées ont vocation à maintenir le caractère naturel et paysager de ces espaces. La traduction réglementaire a pour objectif de protéger et renforcer, comme le PADD le stipule, la biodiversité existante sur le territoire tout en affirmant la place de la nature en ville. Le POS intégrait dans la zone naturelle des zones d'urbanisation future NA qui n'existent plus dans le PLU.

La zone N du PLU correspond uniquement à la zone ND du POS.

En termes de modes d'occupation des sols, les règles énoncées dans la zone N (articles 1 et 2) ont pour objet de limiter les nouvelles constructions de toute nature : seules les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole et forestière, l'aménagement des constructions existantes, les aménagements légers de promenade, les constructions nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, ou encore les habitations nécessaires au fonctionnement des équipements existants sont autorisées selon la nature des secteurs de la zone N, comme c'était le cas dans le POS précédent.

Dans les secteurs concernés par le PPRMT, les prescriptions de ce plan doivent être respectées comme c'était le cas dans le POS.

En termes de paysage et de densité, l'implantation des constructions définie aux articles 6 et 7 permet d'inscrire les projets autorisés dans le respect de l'environnement et des paysages. Le PLU s'inscrit dans la lignée du règlement de la zone ND du POS : il impose une implantation par rapport aux voies et emprises publiques en retrait de 10 mètres minimum à l'article 6, et impose le retrait des limites séparatives avec une distance égale à la hauteur de la construction (L=H) à l'article 7.

Contrairement au POS, l'article 8 n'est pas réglementé puisque la zone N n'est pas destinée à accueillir de nouvelles constructions.

L'emprise au sol (article 9) est fixée à 10% maximum alors que le POS fixait une emprise de 2 % pour permettre les constructions nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

Dans la même logique, la hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'article 10 pour minimiser l'impact des bâtiments sur le paysage. Le POS différenciait les hauteurs selon les secteurs ; cette disposition n'est pas reprise dans le PLU car seul le secteur de l'hippodrome est concerné et il n'est pas fixé de règles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*.

L'article 11 rappelle les dispositions R.111-27 du code de l'urbanisme, permettant de refuser un projet s'il est de nature à dénaturer le quartier et/ou le paysage dans lequel il s'inscrit comme dans le POS précédent

L'article 13 régleme les espaces libres, les aires de jeux et de loisirs et les plantations. Il fixe un pourcentage de pleine terre de 80% de la superficie du terrain afin de garantir une part prépondérante des espaces libres, boisés et végétalisés.

Cet article est complété par des règles propres aux éléments relevant de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Il s'agit d'une part des espaces paysagers protégés en limite nord de l'hippodrome et au sud du Trou du loup où les plantations doivent être maintenues ou remplacées en nombre équivalent et, d'autre part des alignements d'arbres protégés le long de la Chaussée Jules César au sud de l'hippodrome où leur abattage et leur remplacement sera autorisé uniquement pour des raisons phytosanitaires ou de dangerosité(*voir § 4.3 du présent rapport*).

3 LES EVOLUTIONS POS ET PLU

La révision du POS en PLU ne marque pas de grande transformation en termes de délimitation des zones compte tenu du caractère très urbanisé du territoire de Soisy-Sous-Montmorency. Le PLU sanctuarise les derniers espaces « naturels » ou verts de la commune dans une zone N et simplifie le zonage en zones urbaines du POS précédent. Le passage du POS au PLU marquant en effet la fin d'un urbanisme de « zoning » qui se caractérisait par la définition de zones aux vocations particulières sur des périmètres parfois restreints, il en ressort une certaine simplification entre le POS (qui comportait huit zones urbaines) et le PLU (qui comporte six zones urbaines).

Les zones UH, UF, UY et NA du POS précédent sont supprimées et intégrées dans diverses zones du PLU notamment dans la zone UB (qui couvre désormais environ 43% de la superficie du territoire) venant remplacer la zone UG du POS. Les zone UD remplace le secteur UHa au nord couvrant le tissu pavillonnaire soumis à des risques naturels et la zone UP est créée afin de correspondre aux emprises du projet de l'avenue du Paris. La plus importante transformation entre le POS et le PLU réside dans l'intégration des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) dans le document d'urbanisme ainsi que l'intégration en zones urbaines des zones NA (zones d'urbanisation future dans le POS, auparavant considérées comme des zones naturelles).

En termes de proportions, la part des zones urbaines augmente sensiblement en comparaison avec le POS précédent du fait du classement des périmètres de ZAC en zone urbaine (« Le parc de Soisy » et « Dures Terres »). Leur superficie équivaut à un peu moins de 5 % de la commune et vient s'ajouter à la superficie des zones urbaines : ces dernières constituent aujourd'hui 85 % environ la superficie communale territoire contre 80 % environ dans le POS précédent.

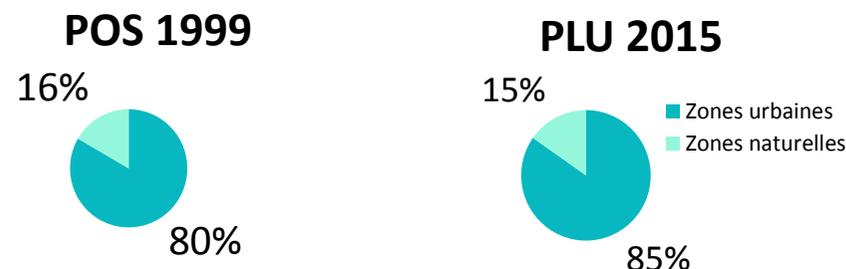
La zone naturelle voit, quant à elle, sa surface quasiment inchangée. De légères modifications ont été réalisées afin d'intégrer notamment le parc du Val Ombreux. Une partie de la zone N est réduite par le déclassement de la partie est de la zone NDa au POS couvrant l'hippodrome du fait de la création de la zone UP au PLU.

ÉVOLUTION DE LA DELIMITATION DES ZONES ENTRE LE POS ET LE PLU
Source : Agence Karine Ruelland, à partir des données du POS de 1999

	POS 1999			PLU 2016		
	Zones	Superficie (ha)*	Part de la superficie totale (%)	Zones	Superficie (ha)	Part de la superficie totale (%)
Zones urbaines	UC	46,7	11,7	UA	37,9	9,6
	UPM	28,4	7,1	UB	170,4	43,1
	UG	153,4	38,5	UC	56,2	14,2
	UH	43,3	10,9	UD	38,5	9,7
	UF	7,6	1,9	UI	12,8	3,2
	UI	12,0	3,0	UP	19,6	5,0
	UY	2,5	0,6			
	NA	23,7	6,0			
Zones naturelles	ND	63,3	15,9	N	60,4	15,3
ZAC		17,2	4,3			
TOTAL		398,0	100,0		395,8	100,0

* à partir des données du rapport de présentation du POS de 1999

NOTA BENE : Il existe un léger écart entre la superficie communale du POS et celle du PLU. D'après l'INSEE, celle-ci est arrondie à 400 hectares en 2012. Néanmoins, pour la même année, l'IAU IDF constate une superficie de 395,78 hectares. Le rapport de présentation du POS quantifiait la superficie communale à 398 hectares. Le PLU paraît donc présenter la superficie communale se rapprochant le plus de la réalité. Face à ces incertitudes relatives à la superficie de la commune, il faut tenir d'un léger écart dans le calcul des surfaces de chaque zone entre le POS et le PLU.



4 LES ELEMENTS VISES AU TITRE DES ARTICLES R.123-11 ET R.123-12 DU CODE DE L'URBANISME (*ANCIEN CODE*)

4.1 Les linéaires commerciaux au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme

4.1.1 Définition

L'article L.151-16 du code l'urbanisme stipule que le règlement peut :

« Identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ».

En outre, l'article L. 101-2 du Code de l'Urbanisme précise que le PLU doit déterminer les conditions permettant d'assurer :

« (...) 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,... ».

4.1.2 Les linéaires commerciaux à Soisy-sous-Montmorency

Dans la perspective de qualifier et valoriser l'activité commerciale, le règlement du PLU apporter ici une nouveauté par rapport au POS. Il fixe des linéaires commerciaux dans les secteurs centraux et denses (zone UA), aux abords des voies structurantes (zone UB-avenue du Général Leclerc) et des quartiers d'habitat collectif (zone UC-avenue Descartes).

La mise en place de cet outil se justifie par la volonté de maintenir un dynamisme et une activité conviviale et vectrice de lien social dans ces secteurs et éviter le remplacement de ces commerces par d'autres activités ne participant pas à l'animation urbaine. Ces linéaires empêchent toute transformation de surfaces commerciales ou artisanales à rez-de-chaussée sur rue ([article 1](#)).

En outre, l'[article 2](#) prévoit que le long des voies repérées au document graphique, sont autorisés les locaux situés à rez-de-chaussée sur rue à condition d'être destinés au commerce et à l'artisanat. Ces dispositions ne s'appliquent qu'aux constructions situées le long de ces linéaires, sont donc circonscrites géographiquement, et ne peuvent pas être générales et absolues.

4.2 Le bâti protégé au titre de l'article L. 151-19° du code de l'urbanisme

4.2.1 Définition

Article L. 151-19 du code de l'urbanisme :

«Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et **délimiter 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** et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

4.2.2 Le bâti protégé à Soisy-sous-Montmorency

Au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, les documents graphiques du PLU identifient plusieurs éléments bâtis d'intérêt historique et architectural à préserver sur Soisy-sous-Montmorency situés dans la zone UA.

En effet, la commune de Soisy-sous-Montmorency comprend un grand nombre de maisons présentant un intérêt architectural situées pour l'essentiel en zone UB, zone résidentielle à dominante pavillonnaire qui ne va évoluer qu'à la marge. C'est pourquoi il n'a pas été jugé utile de toutes les protéger.

En revanche, la zone UA étant destinée à accueillir le renouvellement urbain, il est apparu important de protéger les éléments du patrimoine bâti qu'il est souhaitable de préserver et de mettre en valeur. Il s'agit de constructions mais aussi de clôtures qui participent à la qualité du paysage de l'espace public.

L'article 2 du règlement précise que seuls les aménagements et les extensions sont autorisés à condition de respecter l'identité architecturale de la construction. Les clôtures, notamment les murs en pierre enduite devront être réhabilités à l'identique. Dans quelques cas, ces clôtures ont été détériorées, l'article L. 151-19

du code de l'urbanisme permet de retrouver la structure d'origine en cas de travaux.

Les démolitions des éléments protégés sont interdites, sauf en cas d'impératifs de sécurité (bâti et murs).

Les prescriptions concernant la préservation de ces bâtiments sont développées à l'article 11 du règlement de la zone UA dans laquelle elles s'inscrivent. Elles sont de nature à encadrer les aménagements et les modifications du bâti et des clôtures dans le respect de leurs caractères originaux.

CARTE DU BATI PROTEGE DU PLU
Source : Agence Karine Ruelland



4.3 Les espaces paysagers protégés au titre de l'article L. 151-23

4.3.1 Définition

Article L. 151-23 du code de l'urbanisme :

« 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, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4.

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.

De fait, les travaux ou aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié comme présentant un intérêt paysager doivent être précédés, *a minima*, d'une déclaration préalable.

4.3.2 Les espaces protégés à Soisy-sous-Montmorency

De nombreux éléments ont été repérés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Il s'agit d'éléments de paysage (alignements d'arbres, espaces jardinés, boisements...) comme présentés ci-après.

Les Espaces Paysagers Protégés (EPP)

Le PLU précédent disposait d'Espaces Boisés Classés qui ont tous été supprimés. L'EBC est un dispositif lourd, que les documents d'urbanisme utilisaient de manière soutenue par le passé. Rappelons que le code forestier (article L. 341-3) protège les massifs forestiers d'importance en soumettant tout défrichement à autorisation. En grande couronne francilienne, le seuil est de 1 hectare.

Ainsi, les boisements du Trou du Loup et du Châtaignier brûlé, qui sont des massifs de plus de 1 ha et sont donc protégés par le code forestier, ont été déclassés.

Les autres EBC étaient constitués de parcs et d'espaces publics (Val ombreux, René Bailly, promenade de la Pointe Raquet, square rue Brebant...) ou de jardins et parcs privés. Tous présentent des qualités paysagères indéniables mais sur lesquels le pétitionnaire doit pouvoir intervenir si besoin pour valoriser au mieux ces espaces (spécimens banals ou peu diversifiés, arbres en bords de voie ou de plan d'eau...). Ainsi, la quasi-totalité de ces espaces ont été reclassés en EPP. Cette trame, à cette occasion, a largement été complétée. Elle permet aujourd'hui de protéger plus complètement les espaces « verts » qui contribuent à la qualité de vie soisienne.

Dénomination de l'EBC PLU précédent	Justifications du déclassement	Mesure de protection dans le nouveau PLU
Boisement du trou du Loup	Massif supérieur à 1 ha	Zonage Na
Boisement du Châtaignier brûlé	Massif supérieur à 1 ha	Zonage Na
Parc du Val ombreux	Faciliter la revitalisation et la diversification de ce parc arboré (supérieur à 1 ha)	Zonage Nb
Parc René Bailly	Permettre la valorisation de ce parc paysager dans le respect de son site patrimonial	Espace paysager protégé
Promenade de la Pointe Raquet	Faciliter les interventions sur le cheminement et ses abords	Espace paysager protégé
Place rue Brebant	Faciliter les interventions sur l'espace public	
Parc privé rue d'Andilly	Permettre les évolutions ponctuelles de ces parcs remarquables dans le respect de leur environnement	Espace paysager protégé
Parc du foyer Edmond Dobler		Espace paysager protégé
Parc de la maison de retraite		Espace paysager protégé
Bord du petit Lac Nord	Faciliter les interventions nécessaires en bord de lac	Espace paysager protégé

Ainsi, à partir du diagnostic portant sur le paysage urbain, les documents graphiques identifient des espaces à préserver. Il peut s'agir d'espaces ouverts et/ou boisés, dédiés à la promenade ou aux loisirs, tels que la place de Mairie, le Châtaignier Vert ou le Bois Gazet, comme des espaces privés jardinés et/ou plantés. Ils prennent la forme de jardins, de bandes enherbées ou encore de masses arborées, et localisés soit en front de rue, soit en limite séparative ou encore en cœurs d'îlots.

Les EPP sont un outil très utilisé dans les quartiers d'habitat collectif (zone UC du PLU) et parfois au sein du tissu urbain pavillonnaire (zones UB et UD du PLU), pour préserver les « vides » autour des constructions. Le PLU saisit l'opportunité

de l'outil d'EPP pour protéger ces espaces paysagers qui participent à l'identité des différents tissus urbains de la ville.

Les EPP affichent une constructibilité limitée sur ces secteurs à enjeux paysagers.

L'article 2 de chaque zone comptant des EPP définit les constructions qui y sont autorisées. Dans toutes les zones concernées (UA, UB, UC, UD, UI) sont autorisés :

- Les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable ou végétalisée ;
- L'aménagement des accès aux constructions ;
- Les annexes* n'excédant pas 12 m² d'emprise au sol et de surface de plancher.

Dans les espaces concernées par des EPP, l'article 13 prescrit le maintien des plantations existantes. L'abattage des arbres est autorisé seulement pour des raisons phytosanitaires ou de dangerosité tandis que leur remplacement doit impérativement se faire avec des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques du territoire.

En zone UB et UD, l'article 13 impose par ailleurs que en dehors des aménagements et constructions autorisés sous condition à l'article 2, l'ensemble de la surface de ces espaces soit conservé en pleine terre.

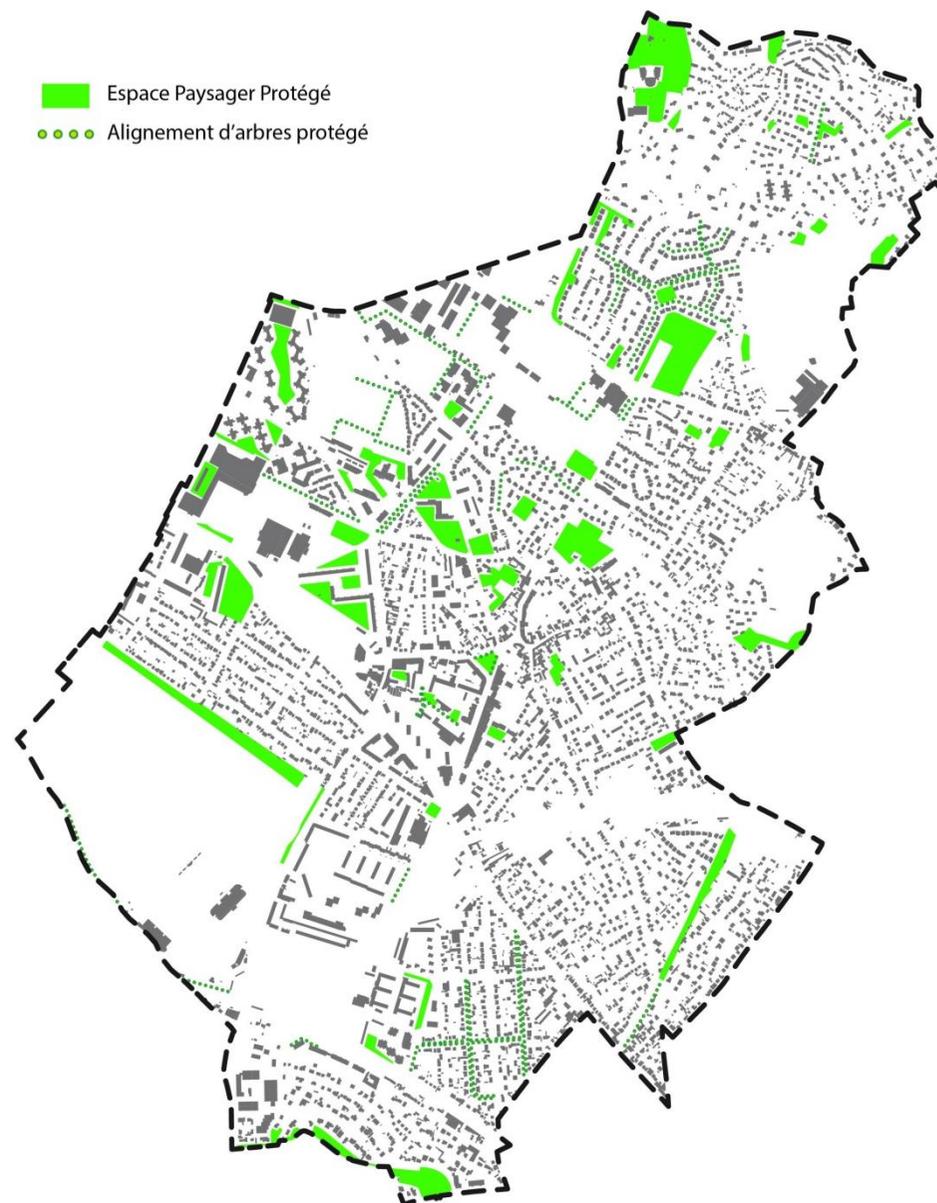
Les alignements d'arbres protégés

Le document graphique du PLU fait figurer des alignements d'arbres structurants pour le paysage. Ces alignements sont répartis sur le territoire communal et concernent toutes les zones du PLU, exceptée la zone UP.

Il s'agit d'un outil de protection du principe d'alignement, de la nature des essences et de la composition d'ensemble, bien plus qu'une localisation exacte des arbres. Ces alignements assurent un rythme dans le paysage urbain soiséen qu'il convient de conforter. Il s'agit donc de motifs d'ordre écologique qui sont à l'origine de cette protection mais aussi de paysage.

Les prescriptions associées à la préservation des alignements d'arbres restent fortes puisque les plantations existantes doivent être impérativement maintenues ou remplacées par des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre au moins équivalents (article 13 du règlement du PLU).

CARTE DES EPP ET DES ALIGNEMENTS D'ARBRES DU PLU
 Source : Agence Karine Ruelland



4.4 Les emplacements réservés

Définition

L'article L. 151-41 du code de l'urbanisme indique que :

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des **emplacements réservés aux voies et ouvrages publics** dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des **emplacements réservés aux installations d'intérêt général** à créer ou à modifier ;

3° Des **emplacements réservés aux espaces verts** à créer ou à modifier ou **aux espaces nécessaires aux continuités écologiques** ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° »

Ainsi les PLU peuvent délimiter des emplacements réservés au bénéfice de la commune ou de tout autre collectivité. L'inscription d'un emplacement réservé rend le (ou les) terrain(s) concerné(s) inconstructible(s) pour toute autre opération que la vocation projetée (équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général,...).

Application à Soisy-sous-Montmorency

Le PLU de Soisy-sous-Montmorency compte 22 emplacements réservés au titre de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme sur le territoire communal.

L'ensemble de ces emplacements réservés existaient déjà au POS. Le PLU ne prévoit pas de nouvel emplacement réservé.

Leur objet, leur surface approximative et leur bénéficiaire sont précisés sur le document graphique, pièce n°5.2 du dossier de PLU.

PARTIE 5 : INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

1 INTRODUCTION

L'élaboration d'un document d'urbanisme comme le PLU est susceptible d'avoir des impacts sur l'environnement.

Le PLU peut contribuer à maîtriser ces impacts (limitation des extensions et du mitage, choix pertinent des zones constructibles, réserves d'emprises foncières pour des équipements collectifs, protection d'éléments naturels...). A l'inverse, l'extension ou la création de zones constructibles à vocation résidentielle ou économique peut avoir des impacts négatifs (consommation d'espace, multiplication des transports routiers, destruction d'habitats naturels, de sols agricoles, dégradation de paysages).

Les incidences du PLU peuvent être des incidences avérées (augmentation des consommations en eau potable, augmentation de la production de déchets...) ou des incidences potentielles qui peuvent devenir des impacts avérés en l'absence de précautions (non prise en compte des prescriptions géotechniques...).

La prise en compte des diverses préoccupations environnementales se fait à différents niveaux :

- Au stade de l'analyse de l'état initial du site et de l'environnement, dégagant les principales qualités et les principales sensibilités de cet environnement qu'il soit naturel ou qu'il ait été façonné par l'homme.
- Au stade du PADD, et de la définition des orientations générales de la commune.
- Au stade de la traduction réglementaire et graphique.
- Au stade des OAP, qui intègrent des principes d'aménagement, de liaisons...

Ce chapitre expose les incidences notables probables de la mise en œuvre du PLU de Soisy-sous-Montmorency sur l'environnement.

2 MILIEUX NATURELS ET BIODIVERSITE

2.1 Situation actuelle et enjeux principaux

La commune de Soisy-sous-Montmorency se caractérise par un environnement fortement urbanisé. A l'exception de deux boisements denses en partie orientale (anciennes carrières du Trou du Loup et du Châtaignier brûlé), la commune ne compte pas d'espaces naturels d'envergure. Toutefois, Soisy-sous-Montmorency bénéficie du cadre naturel et boisé de la forêt de Montmorency à laquelle elle s'adosse (réservoir de biodiversité inscrit au SRCE)..

Aucun espace naturel ne bénéficie d'un classement impliquant des mesures de protection strictes ou ne fait l'objet d'inventaires. Toutefois, le SDRIF identifie une liaison verte le long de la future avenue du Parisis.

Le territoire se distingue par la présence d'une nature « ordinaire » contributrice du cadre de vie s'appuyant notamment sur de nombreux jardins et parcs, sur les friches en attente du projet d'avenue du Parisis et sur les espaces boisés précités. La trame boisée est importante mais clairsemée, portée aussi bien par les espaces publics et privés et davantage présente sur le tiers nord de la commune.

Les espaces en eau et les zones humides sont réduites au lac Nord, diverticule septentrionale du lac d'Enghien, corridor écologique de la sous-trame bleue inscrit au SRCE. La DRIEE identifie des zones « potentiellement » humides (secteurs argileux) sur des secteurs totalement urbanisés du coteau.

Les enjeux pour la commune sont de protéger et d'accroître le pool de biodiversité en protégeant les derniers secteurs « naturels », en affirmant le rôle de la nature en ville et en encourageant la création de connexions biologiques entre les espaces forestiers les plus riches.

2.2 Prise en compte dans le PLU pour préserver l'environnement et pour annuler, limiter ou compenser les éventuelles incidences négatives

Les dispositions prises dans le PLU pour préserver les espaces naturels et pour développer une trame verte et bleue cohérente sont présentées dans les paragraphes suivants.

2.2.1 Dans le PADD

Le PADD tient directement compte de la biodiversité et de la trame verte et bleue dans son orientation « 1.3. Renforcer la biodiversité et affirmer la place de la nature en ville » déclinée selon les axes suivants :

Protéger et accroître le pool de biodiversité sur la commune :

- Protéger et valoriser les « cœurs » de nature, c'est-à-dire les espaces les plus remarquables ou sensibles : la forêt de Montmorency et ses abords, les espaces boisés du Trou du Loup et Châtaignier brûlé, les jardins et parcs publics (Parc du Val Ombreux, parc Bailly, promenade du Refoulons, jardins familiaux...) et parcs privés d'envergure
- Définir une palette végétale pour les espaces publics et privés proscrivant les espèces invasives et limitant les espèces allergisantes
- Exiger une conception et une gestion différenciée des espaces verts.

Recréer des connexions biologiques entre les espaces naturels, notamment en affirmant le rôle de l'avenue du Parisis comme support de liens écologiques (en lien avec SDRIF).

Accueillir et sensibiliser la population au sein des parcs et jardins en développant les fonctionnalités (loisirs, détente, pédagogique) de ces espaces et en créant de nouveaux dans le cadre du projet de l'avenue du Parisis (valorisation des friches, prairies et jardins présents aujourd'hui).

Cette orientation prévoit également de restituer l'eau en tant qu'élément façonnant le paysage (notamment aux abords du lac Nord).

Par ailleurs, le PADD dispose d'autres orientations et diverses mesures destinées à optimiser l'urbanisation et limiter les impacts sur l'environnement naturel. Les principales mesures dans cette optique sont les suivantes :

- limiter la consommation foncière en n'autorisant que les projets de rénovation urbaine,
- limiter le recours à la voiture et développer les modes de déplacements alternatifs (collectifs ou actifs).

2.2.2 Dans le règlement et ses documents graphiques

La protection et le renforcement de la biodiversité et des espaces naturels sont déclinés dans le règlement et le document graphique. Les éléments suivants sont repérés et décrits dans ces deux documents :

Les derniers espaces naturels du territoire, à savoir les forêts du Trou du Loup et du Châtaignier brûlé sont protégés par un zonage Na qui n'autorise que les constructions nécessaires aux activités agricoles et forestières ou l'aménagement des constructions existantes à condition de respecter le milieu.

Le zonage Nb protège le parc du Val Ombreux au nord de l'avenue de Paris. Il s'agit du principal parc de la ville, qui participe à la qualité de la biodiversité au cœur du tissu urbain soiséen.

L'hippodrome, ses jardins, et le bois Jacques au sud du territoire sont également classés en zone naturelle (Nc).

En zone urbaine, les espaces verts présentant un intérêt paysager ou écologique sont protégés par les classements suivants :

- Classement en « Espaces paysagers protégés » au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme des espaces verts qui participent de la qualité paysagère et environnementale des zones urbanisées. Au sein de ces espaces, toute nouvelle construction est interdite. Seuls sont autorisés, sous condition d'un aménagement paysager qualitatif, les cheminements piétons et/ou cycles de nature perméable ou végétalisée, l'aménagement des accès aux constructions, les annexes n'excédant pas 12 m² d'emprise au sol et de surface de plancher. L'article 13 prescrit le maintien des plantations existantes. L'abattage des arbres est autorisé seulement pour des raisons phytosanitaires ou de dangerosité tandis que leur remplacement doit impérativement se faire avec des plantations d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques du territoire. Par ailleurs, en zone UB, UD le règlement impose que en dehors des aménagements et constructions autorisés sous condition à l'article 2, l'ensemble de la surface de ces espaces soit conservé en pleine terre. Ce classement protège les parcs et jardins publics et privés situés en zones urbaines (parc René Bailly, parcs du foyer Edmond Dobler et de la maison de retraite, parc privé rue d'Andilly), la promenade de la Pointe Raquet, ainsi que de nombreux cœurs d'ilot des collectifs et des zones pavillonnaires. Les bords du Lac Nord sont également protégés.
- Classement en « Alignements d'arbres protégés » au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme des alignements d'arbres remarquables ou d'intérêts qui doivent être maintenus ou remplacés par des arbres d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques en nombre équivalent. (article 13). Il s'agit d'un outil de protection du principe d'alignement, de la nature des essences et de la composition d'ensemble bien plus que de la localisation exacte des arbres.

Ainsi, le nombre d'espaces protégés s'est accru par rapport au précédent PLU. Si les EBC ont totalement disparu, une diversité et une quantité importante d'éléments

de protection des espaces naturels et paysagers ont été repérés sur le document graphique, règlementés dans le PLU, confortant ainsi l'importance des enjeux écologiques et paysagers sur le territoire.

Par ailleurs, le règlement intègre des dispositions permettant la protection et le renforcement des espaces naturels au sein des zones urbaines. Ainsi l'article 13 impose :

- Des coefficients de biotope dont une part de pleine terre

	Coefficient de biotope
UA	0,3 (dont 1/3 de pleine terre en UAa)
UB	0,4 dont 75 % de pleine terre
UC	0,4 dont 50 % de pleine terre
UD	0,5 dont 75 % de pleine terre
UI	0,3 dont 25 % de pleine terre
UP	0,3 dont 75 % de pleine terre
N	80 % de pleine terre

- Une densité de plantations des espaces libres non bâtis (hors stationnements ou aires de jeux et de loisirs) fonction de la taille de l'opération (seuils < 50 m², entre 50 et 100m², entre 100 et 200m² et >200 m²)
- De planter les aires de stationnement de plus de quatre emplacements à raison d'un arbre de haute tige d'essences locales au moins pour 50 m² de ces espaces en UA, UB et UD et pour 100 m² en UC et UI
- Une liste des plantes adaptées aux conditions locales et une liste des espèces invasives est annexée au règlement.
- Enfin, le règlement (article 11) favorise la mobilité de la petite faune sauvage en encourageant les clôtures perméables, soit par un espace libre en bas de la clôture, soit par des passages prévus à cet effet au sein de la zone UD (zone tampon en bordure de la forêt de Montmorency).

2.2.3 Dans les OAP

Les trois OAP s'inscrivent dans une démarche respectueuse de l'environnement et des ressources naturelles.

La présence du végétal est particulièrement affirmée au sein de chacune des OAP par :

- Le maintien sur place des spécimens arborés existants
- L'implantation des espèces végétales locales, non exotiques ni invasives ou rares et en anticipant sur une gestion différenciée des espaces verts (c'est-à-dire sans emploi de produits phytosanitaires, avec un arrosage nul ou limité)
- L'autorisation d'accueillir de la végétation sur les structures bâties notamment au pied et sur les murs et en toiture

Les OAP 2 et 3 prévoient un espace de compostage pour valoriser les déchets verts sur place.

Enfin, les eaux pluviales doivent être gérées de manière alternative et pourront ainsi contribuer à façonner un paysage de qualité et à limiter l'imperméabilisation des sols.

3 RESSOURCE EN EAU

3.1 Situation actuelle et enjeux principaux

La commune de Soisy-sous-Montmorency appartient au territoire du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Bassin Seine et cours d'eau côtiers normands adopté le 5 novembre 2015 par le Comité de bassin. Un Schéma de Gestion des Eaux (SAGE) est également en cours d'élaboration sur son territoire (SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer).

La commune appartient au bassin versant de la Seine Amont et au sous-bassin versant du ru d'Enghien : le ruisseau d'Andilly et le ru Saint-Valéry sont en totalité canalisé. Leurs exutoires – le ru d'Enghien et le Lac Nord, extension septentrionale du lac d'Enghien sont de qualité médiocre et bénéficient d'un report de délai pour l'atteinte des objectifs de bon état écologique et bon état chimique à 2027 dans le SDAGE 2016.

La masse d'eau souterraine profonde concernée est l'Eocène du Valois qui est globalement considérée comme de bonne qualité (objectifs de bon état qualitatif et quantitatif du SDAGE atteint en 2015). Le territoire est classé en zone vulnérable « nitrates » comme l'ensemble du département.

Le sud de la commune est touché par les périmètres d'aléa du gisement hydrominéral d'Enghien-les-Bains et les mesures de protection qui s'y appliquent.

Le réseau d'adduction d'eau potable est affermé au Syndicat des eaux d'IDF. La distribution est déléguée à VEOLIA Eau Ile-de-France SNC. L'eau distribuée à Soisy-sous-Montmorency est puisée dans l'Oise à Méry-sur-Oise. En outre, un secours peut être assuré en eau de Marne en provenance de l'usine de Neuilly-sur-Marne/Noisy-le-Grand. Le réseau ne présente pas de problèmes particuliers.

La CAVAM dispose de la compétence « assainissement » : eaux usées (assainissement collectif et individuel) et eaux pluviales. Le Syndicat

Intercommunal d'Assainissement de la Région d'Enghien les Bains (SIARE) assure le transport des eaux usées et des eaux pluviales à l'aval des réseaux de collecte de la CAVAM. L'ensemble du territoire est en assainissement collectif. Le traitement des effluents d'assainissement est assuré par le Syndicat Intercommunal d'Assainissement de l'Agglomération Parisienne (SIAAP) dans l'usine de dépollution d'Achères et la nouvelle usine de Triel-sur-Seine avant rejet à la Seine. Un zonage d'assainissement récent régleme l'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales sur la commune.

3.2 Prise en compte dans le PLU pour préserver l'environnement et pour annuler, limiter ou compenser les éventuelles incidences négatives

Les enjeux de protection de la ressource en eau sur Soisy-sous-Montmorency se traduisent dans le PLU par les dispositions suivantes :

3.2.1 Dans le PADD

La question de la ressource en eau est prise en compte spécifiquement dans le PADD au sein de l'orientation « 1.3. Renforcer la biodiversité et affirmer la place de la nature en ville » qui prévoit notamment de « Protéger une ressource en eau très artificialisée sur la commune » et ce, de la manière suivante :

- Économiser l'eau potable : limiter les consommations internes (ménages, industries, arrosage...), encourager la récupération des eaux de pluie ;
- Limiter la pollution des eaux rejetées en résolvant les dysfonctionnements liés à la collecte des eaux usées (fuites, usures des collecteurs...) et en traitant si besoin les eaux pluviales ;
- Adopter une gestion « douce » des épisodes pluvieux sans accentuer le risque d'inondation en aval en limitant les surfaces imperméabilisées si

cela est possible et en encourageant le recours aux techniques alternatives en fonction du contexte local (nature des sols, pente, risques d'inondation, réseau existant).

Cette orientation prévoit également de restituer l'eau en tant qu'élément façonnant le paysage (notamment aux abords du lac Nord).

3.2.2 Dans le règlement et ses documents graphiques

Les contraintes liées au gisement hydrominéral d'Enghien sont affichées en annexes (carte et prescriptions).

Concernant l'assainissement, le règlement et son article 4 impose notamment dans toutes les zones :

- Le respect du zonage d'assainissement en vigueur.
- La mise en place d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales pour toute nouvelle construction
- Pour les eaux usées : le branchement à un réseau collectif d'assainissement pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées (avec éventuellement nécessité d'un prétraitement).
- Pour les eaux pluviales : pour toute construction ou surface nouvellement imperméabilisée la mise en place d'un dispositif de collecte, de rétention et/ou directement d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle (zéro rejet) sauf impossibilité dûment justifiée (dans ce dernier cas rejet à débit régulé). Incitation à utiliser des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales (noues, fossés, chaussées réservoirs, espaces verts inondables tranchées drainantes,...) et/ou limitant l'imperméabilisation (revêtements perméables, toitures végétalisées...), ainsi que des systèmes de récupération des eaux de pluie. Maintien du libre écoulement des eaux pluviales. En cas de pollution des eaux pluviales, nécessité de pré-traitement avant rejet (obligation de dispositif anti-pollution pour les aires de stationnement de plus de 10 emplacements).

L'article 9, en fixant des coefficients maximums d'emprise au sol des constructions (de 10 % pour la zone N à 50 % pour la zone UAa), combiné à l'article 13 qui impose un coefficient de biotope par unité foncière (dont des parts de pleine terre) contribue également à limiter l'imperméabilisation des sols et à faciliter la rétention des eaux à la parcelle.

	Emprise au sol max. des constructions	Coefficient de biotope
UA	UAa* = 50 % / UAb* = 45 %	0,3 (dont 1/3 de pleine terre en UAa)
UB	40 %	0,4 dont 75 % de pleine terre
UC	40%	0,4 dont 50 % de pleine terre
UD	30 %	0,5 dont 75 % de pleine terre
UI	60 %	0,3 dont 25 % de pleine terre
UP	Pas de règle	0,3 dont 75 % de pleine terre
N	10 %	80 % de pleine terre

**Drogations possibles en cas de commerces*

3.2.3 Dans les OAP

Les OAP s'inscrivent dans une démarche respectueuse de l'environnement et des ressources naturelles.

L'OAP Place de l'Eglise, située dans une zone fortement urbanisée, prévoit la mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales intégrée aux espaces verts (limiter autant que possible les surfaces imperméabilisées).

Les deux autres OAP, situées en dents creuses, affichent des objectifs plus précis et prévoient la mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales :

- adaptée au contexte de la parcelle : nature des sols (capacité d'infiltration à définir avant tout aménagement), pente
- intégrée aux espaces verts (limiter autant que possible les surfaces imperméabilisées) et restituant l'eau en tant qu'élément façonnant le paysage (noues, fossés...)
- qui pourra être mutualisée à l'échelle de l'opération

Dans ces deux dernières OAP, la forte présence du végétal doit également contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols.

4 POLLUTIONS ET NUISANCES

4.1 Situation actuelle et enjeux principaux

Une gestion des déchets satisfaisante

La CAVAM délègue au Syndicat Emeraude la collecte et le traitement des déchets. La moyenne des déchets produits sur Soisy-sous-Montmorency est de 426 kg par an et par habitant (données 2013) ce qui demeure inférieur à l'objectif fixé par le Plan régional d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés (440 kg/hab en 2019).

Une qualité de l'air encore insatisfaisante

En 2013, à Soisy-sous-Montmorency, la qualité de l'air n'a été mauvaise que 22 jours dans l'année. La pire classe n'a jamais été atteinte. Néanmoins la qualité de l'air quotidienne reste insatisfaisante en Île-de-France pour certains polluants, plus particulièrement au cœur de l'agglomération parisienne et à proximité du trafic. Le SRCAE classe la commune de Soisy-sous-Montmorency en zone sensible pour la qualité de l'air.

Une ambiance sonore dégradée

La commune de Soisy-sous-Montmorency subit une ambiance sonore dégradée par le trafic routier, le trafic aérien -le Plan d'Exposition au Bruit de Roissy limite l'urbanisation d'environ 20 % de la commune classée en zone C et impose des mesures d'isolation acoustique sur tout le reste de la commune classé en zone D- et dans une moindre mesure le trafic ferroviaire.

Le Plan de Prévention du Bruit sur l'Environnement (PPBE) réalisé en 2013 par la CAVAM identifie des zones à enjeux diurnes (< 300 habitants impactés) et nocturnes (< 50 habitants impactés) sur le territoire soiséen. Plusieurs routes (dont

le projet d'avenue du Parisis) ainsi que la voie ferrée font l'objet d'un classement au titre des infrastructures sonores.

4.2 Prise en compte dans le PLU pour préserver l'environnement et pour annuler, limiter ou compenser les éventuelles incidences négatives

Le PLU prévoit une urbanisation et une densification maîtrisée de la commune. Les incidences en termes de pollutions induites (déchets produits, pollutions atmosphériques et bruit) seront donc limitées. Les dispositions prises pour répondre à cet enjeu et à celui de limiter les populations impactées sont présentées ci-après.

4.2.1 Dans le PADD

Dans son orientation « 2.6 Protéger les populations des risques et nuisances », le PADD encourage à « poursuivre les efforts de réduction des déchets à la source et de leur valorisation ».

Bien que le PADD n'affirme pas directement sa volonté d'améliorer la qualité de l'air, l'orientation « 2.2. Faciliter les déplacements des Soiséens » contribue à limiter les rejets polluants dans l'atmosphère (cf. détails dans le paragraphe suivant 5 - Energie, GES et matières premières).

Cette même orientation affirme la volonté du PLU de lutter contre les nuisances sonores par les moyens suivants :

- Diminuer les nuisances sonores à la source en travaillant l'évolution des mobilités (cf. « 2.2 Faciliter les déplacements des Soiséens »)

- Préserver la population des nuisances existantes et à venir en respectant les prescriptions imposées par le PEB de Roissy et en adaptant les vocations des zones à l'ambiance sonore dégradée notamment le long des axes routiers à fort trafic (rôle des bâtiments « écrans » à vocation d'activité ou d'espaces verts « tampons »)

4.2.2 Dans le règlement et ses documents graphiques

Le règlement des zones urbaines (hors UP) prévoit à l'article 15 les dispositions nécessaires à la bonne gestion des déchets : « Il devra être prévu pour tout type de construction un local ou une aire de stockage spécifique pour les conteneurs de déchets ménagers » et « Pour les constructions destinées à l'habitation de plus de 20 logements, la solution des bornes enterrées sera privilégiée. ». L'accès des véhicules de collecte des déchets est garanti par l'article 3 qui indique notamment que « les caractéristiques des voies et accès doivent permettre de satisfaire aux exigences [...] de l'enlèvement des ordures ménagères. »

Concernant le bruit issu du trafic aérien, les contraintes en termes d'urbanisation imposées aux zones UB et UC sont rappelées dans l'article 2 de ces zones : « Les constructions individuelles non groupées situées dans des secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances ».

Le règlement des zones urbaines (hors UP) intègre également des dispositions visant à favoriser ces modes de déplacements plus doux :

- L'article 12 des zones urbaines favorise et encadre l'intégration d'une surface réservée et aménagée pour le stationnement des vélos aux seins (majoritairement local clos, couvert et en rez-de-chaussée):
 - Des constructions destinées à l'habitation : 3 m² minimum, 0,75 m² par logement de moins de 2 pièces et 1,5 m² pour les logements plus grands
 - Constructions destinées aux bureaux : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher

- Constructions destinées à l'artisanat et au commerce : 1 place pour 100 m² de surface de plancher pour les constructions de plus de 300 m² de surface de plancher
- Constructions destinées à l'hébergement hôtelier : 1 m² pour 100 m² de surface de plancher

afin de permettre le développement de ce mode de transport.

- L'article 16 des zones urbaines (hors UP) ou à urbaniser précise que toute construction ou installation nouvelle devra prévoir son raccordement au réseau de communication numérique, ce qui peut favoriser la pratique du télétravail et limiter les besoins en déplacements.

Pour une information claire, le PLU expose en annexes le plan d'exposition au bruit intercommunal et ses zones à enjeux, ainsi que le zonage lié au plan d'exposition au bruit de Roissy et les fuseaux d'isolation imposées aux infrastructures de transports terrestres classées au titre des infrastructures sonores.

4.2.3 Dans les OAP

Les trois OAP s'inscrivent dans une démarche respectueuse de l'environnement et des ressources naturelles.

Ainsi, les deux dernières OAP, situées en dents creuses, prévoient, compte tenu du volume d'espaces verts attendu, un espace de compostage pour valoriser les déchets verts sur place.

Les principes de liaisons piétonnes suggérées dans les OAP du Bois Gazet et de la rue Saint Paul contribuent à favoriser les modes actifs (piétons, vélos) et ainsi limiter l'usage de la voiture et les nuisances sonores inhérentes.

5 RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

5.1 Situation actuelle et enjeux principaux

Des risques de mouvements de terrain et d'effondrements liés à la nature du sol

Le territoire soiséen est concerné par plusieurs phénomènes distincts de risques de mouvements de sols qui ont conduit la commune à réaliser un Plan de Prévention des Risques de Mouvement de Terrain (PPRMT) en 2002. Ce PPR vaut servitude d'utilité publique et s'impose au PLU.

Les deux carrières anciennement exploitées, la Fontaine Bourdonnais et le Trou du Loup, font l'objet d'un périmètre R111-3 valant PPR. Ces carrières présentent des risques de mouvements de terrains liés à la présence de cavités issues de l'exploitation en souterrain et des risques de glissement de terrains provoqués par les fortes pentes créées artificiellement lors de l'exploitation à ciel ouvert.

Le territoire communal comporte également des secteurs gypsifères, instables au contact de l'eau, et pouvant faire l'objet d'une érosion interne responsable de cavités à l'origine de l'instabilité des terrains situés au-dessus.

La partie nord du territoire, présente des pentes importantes (entre 5 et 10°), qui, conjuguées à la présence de sables de Fontainebleau, accentuent le risque de glissements de terrain.

Enfin, le PPR de 2002 a confirmé la sensibilité des sols au tassement différentiel lors des alternances de dessiccation et d'humectation. L'aléa fort concerne l'ensemble de la commune en dessus de la cote 120 NGF.

Un risque d'inondation par remontée de nappe

Il existe sur la commune plusieurs secteurs où les nappes sont sub-affleurantes, et qui peuvent donc être exposés à un risque d'inondation par remontées de nappe en période de nappe haute. Ceci concerne des zones urbanisées étendues au centre et au sud de la commune.

Des inondations par ruissellement sont constatées ponctuellement au sud de la commune, à proximité du lac d'Enghien

La présence d'activités humaines sources de nuisances potentielles

Deux ICPE soumises à autorisation et 56 activités susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement sont recensées par la base de données BASIAS sur la commune. Le site pollué recensé par la base de données BASOL de l'entreprise LIBIOL SA à 200 m du lac d'Enghien est en cours de traitement.

Un risque de transport de matières dangereuses

Les infrastructures routières à fort trafic (RD109, RD928 et RD144) et dans une moindre mesure, la voie ferrée, représentent des zones à risques vis-à-vis du transport de matières dangereuses.

5.2 Prise en compte dans le PLU pour préserver l'environnement et pour annuler, limiter ou compenser les éventuelles incidences négatives

Plusieurs risques sont identifiés sur la commune. Les dispositions prises dans le PLU pour la prise en compte de ces risques et la réduction des incidences sur la population (existante et future) sont décrites ci-après.

5.2.1 Dans le PADD

Le PADD a prévu une orientation spécifique concernant la protection contre les risques naturels et technologiques. Il s'agit de son orientation 2.6 « Protéger les populations des risques et nuisances » qui prévoit notamment de protéger, d'informer et de sensibiliser la population contre les risques suivants :

- les risques de mouvements de terrain et d'effondrements liés à la nature du sol : inconstructibilité sur les anciennes carrières et contraintes faibles à fortes selon la concentration de gypse dans le sol, la pente et la présence d'argiles ;
- les risques d'inondations par remontée de nappe (au centre de la commune) mais également localement par ruissellement à proximité du lac d'Enghien, en adoptant notamment une gestion des eaux pluviales n'accroissant pas ce risque ;
- les risques issus des activités humaines passées et présentes telles que le transport de matières dangereuses aux abords des voies routières les plus fréquentées et de la voie ferrée.

Par ailleurs, en préconisant « d'adopter une gestion « douce » des épisodes pluvieux sans accentuer le risque d'inondation en aval » (orientation 1.3. Renforcer

la biodiversité et affirmer la place de la nature en ville) le PADD participe à la lutte contre le risque d'inondation.

5.2.2 Dans le règlement et ses documents graphiques

La première action du PLU est de maintenir et de renforcer un zonage cohérent avec les risques recensés. Aussi les secteurs présentant des risques forts ne sont pas urbanisables ou l'urbanisation y est limitée.

Les zones rouges du PPR mouvements de terrains (correspondant aux cœurs des deux anciennes zones de carrières – R3C) sont classées en zone naturelle, à la constructibilité limitée. Le PPR contraint plus ou moins fortement le nord de la commune qui demeure urbanisable (zone UD et UB).

Dans les zones UA, UB, UC et UD, les constructions soumises à autorisation et à enregistrement au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont interdites (article 1). Les installations classées soumises à déclaration sont autorisées à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants ou usagers de la zone.

L'accès des services de secours aux bâtiments des zones urbaines (hors UP) est garanti par l'article 3 qui indique notamment que « les caractéristiques des voies et accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile [...] . »

6 ENERGIE, GES ET MATIERES PREMIERES

6.1 Situation actuelle et enjeux principaux

Du fait de l'enjeu planétaire que représentent les questions d'énergie et de climat, les politiques énergétiques sont déclinées de l'échelle internationale à l'échelle locale. On peut retenir qu'à l'échelle européenne l'objectif fixé est celui dit 3 X 20, consistant à diminuer de 20 % les émissions de gaz à effet de serre par rapport à 1990, réaliser 20 % d'économie d'énergie, atteindre 20 % d'énergies renouvelables dans le mix énergétique européen.

Les enjeux en matière d'énergie, de gaz à effet de serre et de matières premières sont rappelés ci-après :

Des sources d'énergies valorisables

Avec environ 1 700 heures d'insolation, la commune bénéficie d'un potentiel suffisant pour exploiter de manière passive ou active l'énergie solaire.

Il est possible de créer et structurer des filières bois énergie possibles à proximité (PNR du Vexin français et PNR Oise Pays de France).

Enfin, le potentiel de géothermie sur nappe est fort à très fort sur toute la commune (cf. carte ci-après). Cela signifie que l'installation de pompes à chaleurs sur nappe aquifère est envisageable.

Les GES

Le total des émissions directes de gaz à effet de serre (GES) dans le Val d'Oise en 2012 est de 4,21 millions de tonnes équivalentes CO₂ par an soit 10 % des émissions franciliennes. Les principaux contributeurs aux émissions directes de

GES dans le Val d'Oise sont le trafic routier (37 %) et le résidentiel et tertiaire (35 %).

Peu de ressources naturelles et minérales exploitables

La commune ne comprend aucun espace agricole ou forestier exploitable.

Le gisement de gypse autrefois exploité est aujourd'hui en quasi-totalité stérilisé du fait de l'urbanisation.

6.2 Prise en compte dans le PLU pour préserver l'environnement et pour annuler, limiter ou compenser les éventuelles incidences négatives

Le PLU prévoit une urbanisation et une densification maîtrisée de la commune, ce qui limite les incidences en terme de consommation énergétique supplémentaire. Les dispositions prises dans le PLU sur les questions d'énergie, de gaz à effet de serre et de matières premières sont décrites ci-après.

6.2.1 Dans le PADD

Les questions d'énergie au sein des bâtiments sont notamment prises en compte par l'orientation « 1.2. Affirmer les qualités paysagères » du PADD qui affirme « Préserver et valoriser l'identité paysagère de chaque quartier (architecture, abords des constructions, espaces paysagers...) en permettant l'atteinte d'une bonne performance énergétique et environnementale des bâtiments (isolation par l'extérieur,...), ainsi que l'exploitation des énergies renouvelables (géothermie, photovoltaïque).

L'orientation « 2.2. Faciliter les déplacements des Soiséens » participe également de la limitation des émissions de gaz à effet de serre par les actions suivantes :

- Développer un pôle multimodal autour de la gare, en tenant compte du projet de l'avenue du Parisien en garantissant un accès de qualité et un usage facilité à l'image d'un espace partagé, pour toutes les mobilités
- S'assurer de la qualité des liaisons entre le pôle multimodal et les quartiers de Soisy-sous-Montmorency, notamment le centre-ville, par l'aménagement de la liaison douce nord/sud.
- Faciliter la « mobilité des courtes distances », en privilégiant les mobilités douces de proximité en centre-ville.
- Restructurer les abords de l'avenue de Paris pour encourager les modes actifs

Enfin, le projet de renforcer et développer un centre-ville dynamique et apaisé du centre historique jusqu'au futur pôle d'équipements au sud de l'avenue de Paris doit permettre de limiter et de concentrer les déplacements quotidiens des habitants.

6.2.2 Dans le règlement et ses documents graphiques

En cherchant à maîtriser le développement urbain et à le recentrer dans son enveloppe actuelle, le PLU de Soisy-sous-Montmorency participe à la lutte contre le réchauffement climatique : limitation de l'extension des réseaux et de nouvelles voiries, intensification du centre-ville et recentrage des déplacements...

Le règlement intègre des dispositions visant à favoriser les économies d'énergie, à développer les énergies renouvelables, à favoriser les modes de déplacements doux (piétons, vélos) :

- L'article 11 de toutes les zones (sauf zone UP) prévoit les préconisations à suivre pour l'installation de capteurs solaires.
- L'article 12 des zones urbaines (hors UP) favorise et encadre l'intégration d'une surface réservée et aménagée pour le stationnement des vélos aux

seins des constructions destinées à l'habitation, aux bureaux, à l'artisanat et au commerce, à l'hébergement hôtelier (cf. détails § Pollutions et nuisances)

- L'article 15 des zones urbaines ou à urbaniser impose, pour les constructions nouvelles, un haut niveau de performance énergétique par :
 - L'obligation d'une conception bioclimatique, c'est-à-dire faiblement consommatrices de chauffage, de froid et d'éclairage artificiel.
 - Un recours systématique aux énergies renouvelables et/ou au raccordement à un réseau de chaleur.
 - Le choix d'équipements performants permettant de réduire les consommations énergétiques dans les domaines de la génération de chaleur, de froid, pour la ventilation mécanique, les pompes de circulation, la régulation thermique...
- L'article 16 des zones urbaines ou à urbaniser précise que toute construction ou installation nouvelle devra prévoir son raccordement au réseau de communication numérique, ce qui peut favoriser la pratique du télétravail et limiter les besoins en déplacements.

6.2.3 Dans les OAP

Les trois OAP s'inscrivent dans une démarche respectueuse de l'environnement et des ressources naturelles. Ainsi, elles prévoient des actions en faveur du réchauffement climatique et des émissions de gaz à effet de serre : valorisation du potentiel climatique de la parcelle par une orientation préférentiellement Ouest-Est voire Nord-Sud des bâtiments. Ces derniers seront traversants. Ils seront conçus avec des matériaux durables, économes en énergie et/ou utilisant des énergies renouvelables, pour la construction comme pour la réhabilitation.

Les principes de liaisons piétonnes suggérées dans les OAP du Bois Gazet et de la rue Saint Paul contribuent à favoriser les modes actifs (piétons, vélos) et ainsi limiter l'usage de la voiture et les nuisances sonores inhérentes.

7 SOL

7.1 Situation actuelle et enjeux principaux

Depuis le dernier POS, la commune de Soisy-sous-Montmorency a pratiquement achevé l'urbanisation de son territoire. En effet, excepté les espaces naturels sanctuarisés (bois du Trou du Loup et du Châtaignier brûlé, parc du Val ombreux), l'espace ouvert enherbé du Bois Jacques servant d'aire de stationnement pour l'hippodrome et les friches et jardins situés sur le tracé de la future Avenue du Parisis, tout le reste du territoire est urbanisé. La ville doit désormais se construire sur elle-même.

7.2 Prise en compte dans le PLU pour préserver l'environnement et pour annuler, limiter ou compenser les éventuelles incidences négatives

Le PLU prévoit une urbanisation et une densification maîtrisée de la commune, ce qui limite les incidences en terme de consommation foncière. Les dispositions prises dans le PLU sur ces questions sont décrites ci-après.

7.2.1 Dans le PADD

Le PADD affirme clairement son objectif de limitation de la consommation de l'espace. Cela passe par :

- Contenir l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine existante et respecter l'objectif chiffré de « zéro hectare consommé » sous forme d'extension urbaine ;

- Proposer une densité adaptée aux capacités du territoire et selon les quartiers ;
- Optimiser le foncier notamment dans les secteurs de restructuration urbaine : au sud du centre-ville, de part et d'autre des avenues du Général de Gaulle et de Paris.

7.2.2 Dans le règlement et ses documents graphiques

La volonté de maîtriser le développement urbain est clairement affichée et traduit dans le PLU de Soisy-sous-Montmorency. La révision du POS en PLU ne marque pas de grande transformation en termes de délimitation des zones compte tenu du caractère très urbanisé du territoire. Le PLU sanctuarise les derniers espaces « naturels » ou verts de la commune dans une zone N et simplifie le zonage en zones urbaines du POS précédent.

Il n'y a aucune zone à urbaniser.

Le rapport entre zones urbaines et zones naturelles et forestières évolue légèrement en faveur des premières. De légères modifications ont été réalisées afin d'intégrer notamment le parc du Val Ombreux en zone naturelle. Néanmoins, une partie est de la zone NDa au POS couvrant l'hippodrome a été reclassé en en zone UP au PLU. Le projet d'avenue du Parisis n'est pas encore arrêté mais la volonté affichée dans le PADD de « Recréer des connexions biologiques entre les espaces naturels, notamment en affirmant le rôle de l'avenue du Parisis comme support de liens écologiques (en lien avec SDRIF) » devra être traduite dans le projet en temps voulu. Plusieurs hectares de surfaces d'espaces naturels (espaces tampons, de respiration, de liaison) devront être retrouvés au sein du projet.

	POS 1999	PLU 2016
Zones à vocation urbaine	317,6 ha + 17,2 ha de ZAC	335,4 ha
Zones à vocation naturelle	63,3 ha	60,4 ha
	398 ha	396 ha

Par ailleurs, le PLU diversifie les possibilités de protection des espaces à caractère naturel grâce aux espaces paysagers protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et situés principalement en zones urbaines : environ 18 hectares.

Synthèse des incidences du PLU sur l'environnement

Le PLU de Soisy-sous-Montmorency, à travers des mesures permettant de préserver les éléments patrimoniaux, d'éviter, de limiter ou de compenser les éventuelles incidences négatives sur l'environnement, prend en compte les différents enjeux environnementaux qui ont été identifiés dans la commune.

Le PADD, les OAP, le règlement et son document graphique prennent notamment en compte les thématiques de la biodiversité et des milieux naturels, de l'eau, des pollutions et nuisances (déchets, bruit, pollutions atmosphériques), des naturels et technologiques ainsi que de l'énergie et des émissions de gaz à effet de serre.

Ces éléments du PLU permettent soit de maintenir, soit de compenser, soit d'améliorer la situation existante vis-à-vis des problématiques environnementales auxquelles la commune peut être confrontée.

De ce fait, par rapport à la situation existante, aucune incidence négative sur l'environnement n'est attendue de la mise en œuvre du PLU de Soisy-sous-Montmorency, qui vise une amélioration de l'état actuel sur la plupart des thématiques environnementales. Le projet d'avenue du Parisis demeure encore une grande inconnue du devenir du territoire. Les volontés affichées dans le PADD devront être affirmées et traduites concrètement lorsque les grandes lignes du projet seront connues.

PARTIE 6 : LES INDICATEURS A ELABORER POUR L’EVALUATION DES RESULTATS DE L’APPLICATION DU PLAN

RAPPELS

Rappel du code de l'urbanisme article L-101-2

« 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 maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- 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 du patrimoine bâti remarquables ;
- 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 ;

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 ».

Rappel du code de l'urbanisme article L-153-27

« Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.

L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan ».

Rappel du code de l'urbanisme article R-151-4 et R151-3

« Le rapport de présentation doit identifier les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27.

Par ailleurs, au titre de l'évaluation environnementale, ces critères « doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ».

La mise en place d'un dispositif de suivi est une étape clé dans la démarche évaluative. En effet, c'est ce suivi qui permettra de conduire le bilan du document d'urbanisme tout au long de sa durée au cours de sa mise en œuvre, tel que le prévoit le code de l'urbanisme, et si nécessaire de le faire évoluer ».

LES INDICATEURS DE SUIVI

Les indicateurs de suivi seront notamment les suivants :

1. Suivi du parc de logements existants :

- Nombre et destination des changements de destination (déclarations préalables ou permis de construire)
- Nombre et type de demandes d'autorisation dans le parc de logements existants

2. Suivi de la construction neuve :

- Nombre de logements produits
- Bilan annuel des surfaces démolies et construites dédiées au logement
- Nombre et taux de logements sociaux dans la livraison des logements neufs
- Nombre de logements en accession à coûts maîtrisés
- Répartition par taille des logements (nombre de pièce et surface en m²)
- Répartition par type de logements (individuel ou collectif)

3. Suivi des effectifs scolaires :

- Nombre d'enfants scolarisés par classe en maternelle et élémentaire
- Nombre moyen d'enfants par classe en maternelle et élémentaire
- Taux de raccordements au réseau de communication numérique