

CONCERTATION

PLU DE SOISY-SOUS-MONTMORENCY

BILAN DE LA CONCERTATION

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

095-219505989-20160630-DEL2016063001-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 01/07/2016

INTRODUCTION

La commune de Soisy-sous-Montmorency a engagé la procédure de révision du Plan d'Occupation des Sois (POS) valant élaboration du Plan Local de l'Urbanisme (PLU), par la **délibération** du conseil municipal en date du 26 juin 2014, portant sur les **objectifs** suivants :

- *« adapter le PLU aux dernières lois adoptées en matière d'aménagement, d'urbanisme et d'environnement,*
- *maintenir les équilibres actuels du cadre de vie, la qualité environnementale, préserver et requalifier les espaces arborés et végétalisés,*
- *poursuivre la politique actuelle de développement et de soutien du commerce local,*
- *poursuivre la requalification des ensembles d'habitat collectif,*
- *maintenir l'équilibre de la structure du parc d'habitat collectif entre logements privés et habitat social,*
- *maintenir la morphologie urbaine avec ses diverses typologies du bâti, les volumétries et architectures selon les quartiers et les époques de construction en adoptant une certaine unité dans leurs dimensions et d'éviter ainsi des disparités,*
- *maintenir le bon niveau d'équipements actuel,*
- *développer les liaisons douces, piétonnes et autres pour améliorer le cadre de vie, les liaisons entre quartiers ainsi qu'entre espaces verts et équipements publics,*
- *favoriser le développement de l'usage des transports collectifs. »*

Ainsi, la commune de Soisy-sous-Montmorency a fixé, dans sa délibération du 26 juin 2014, les **modalités de concertation** devant permettre d'associer les acteurs du territoire, de la façon suivante :

- *« un affichage en mairie de la présente délibération pendant toute la durée des études nécessaires à l'élaboration du PLU,*
- *la tenue de réunion(s) publique(s) de concertation,*
- *la tenue d'atelier(s) de concertation,*
- *une exposition publique en mairie dans le cadre de laquelle un registre spécifique sera mis à la disposition du public pour qu'il puisse y consigner ses éventuelles observations,*
- *une publication régulière des travaux d'élaboration dans le bulletin municipal, sur le site internet, dans le Soisy Magazine et éventuellement d'autres documents spécifiques,*
- *la mise à disposition pendant toute la durée des études d'un registre d'observations au public en mairie aux heures d'ouverture du service urbanisme. »*

Mise en œuvre de la concertation

Les études ont démarré en septembre 2014. Tout au long de la procédure d'élaboration du PLU, la ville a informé les habitants par :

- L'affichage en mairie ;
- La mise en place d'un registre d'observations ;
- La publication régulière d'éléments des travaux d'élaboration
 - o sur son site internet ;
 - o dans le Soisy Infos ;
 - o dans le Soisy Magazine ;
- Une exposition publique ;
- Trois réunions publiques de concertation ;
- Deux ateliers de concertation.

L'affichage en mairie

La délibération de prescription de la révision du POS valant élaboration du PLU a été affichée en mairie à compter du 2 juillet 2014 jusqu'à ce jour.

A partir du 30 septembre 2015, la ville a affiché en mairie la délibération relative au débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

La mise à disposition d'un registre d'observations au public au service urbanisme

La ville a ouvert un registre d'observations afin de permettre aux habitants de s'exprimer tout au long de la procédure d'élaboration du PLU. Ce registre était disponible en mairie, aux horaires d'ouverture du service urbanisme. Aucune remarque n'a été formulée dans le registre.

La publication régulière des travaux d'élaboration ...

... sur le site internet

Depuis le 5 mai 2015, à l'issue du diagnostic, première étape des études, la ville a informé les habitants de l'état d'avancement de la révision du POS en PLU sur le site internet de la ville :

<http://www.soisy-sous-montmorency.fr>

Le site internet servait également de relais pour communiquer sur l'organisation des différentes réunions publiques. La ville mettait également à disposition pour consultation et téléchargement le compte-rendu de la délibération valant révision du POS en PLU ainsi que la présentation projetée aux habitants lors de la dernière réunion publique de concertation.

The screenshot shows a website page titled "ACTUALITÉS" and "PLU : ZONAGE ET RÈGLEMENT D'URBANISME" dated 05/05/2015. The main content includes a news article about the progress of the PLU revision process, mentioning the presentation of the PADD and the upcoming public consultation. There is also a section titled "Le Plan de Zonage comporte deux Zonages" with a list of zones: ZN (zone naturelle), ZN2 (zone naturelle à vocation agricole), ZN3 (zone naturelle à vocation forestière), ZN4 (zone naturelle à vocation récréative), ZN5 (zone naturelle à vocation industrielle), ZN6 (zone naturelle à vocation commerciale), ZN7 (zone naturelle à vocation artisanale), ZN8 (zone naturelle à vocation artisanale et commerciale), ZN9 (zone naturelle à vocation artisanale et commerciale), ZN10 (zone naturelle à vocation artisanale et commerciale).

... dans le Soisy Magazine, bulletin municipal

Tout au long de la procédure d'élaboration du PLU, la ville a informé les habitants en publiant :

- Un article d'une page sur la procédure du PLU « *Plan Local d'Urbanisme : Préserver le cadre de vie et construire l'avenir* », son contenu et les évolutions par rapport au POS, ainsi que sur les grandes étapes de l'élaboration, dans le Soisy Magazine d'avril 2015.
- Une double page sur la synthèse du diagnostic et les principaux thèmes retenus pour le PADD « *Un PLU pour Soisy : urbanisme maîtrisé et cadre de vie préservé* », dans le Soisy Magazine d'octobre 2015 ;



... dans le Soisy Infos, lettre mensuelle

Tout au long de la procédure d'élaboration du PLU, la ville a informé les habitants en publiant :

- Une demi-page rappelant le rôle du PADD « *Plan Local d'Urbanisme : Ensemble, préparons le Soisy de demain* », ainsi que l'importance de la concertation, dans le Soisy Infos de juin 2015 ;
- Une demi-page invitant les Soisiens à se rendre aux réunions publiques avant l'arrêt du projet et traitant du contenu et du rôle de la traduction réglementaire, « *PLU : zonage et règlement d'urbanisme* », dans le Soisy Infos d'avril 2016.



Une exposition publique en mairie

Lors de chaque réunion publique de concertation, une exposition publique s'est tenue. Celle-ci sera également représentée lors de l'enquête publique qui aura lieu aux environs de septembre ou octobre 2016.

Cette exposition évolutive s'est tenue à chacune des phases d'élaboration du PLU et a été alimentée au fur et à mesure.



Cinq panneaux au total exposent de façon synthétique et pédagogique le déroulement et le contenu des études :

- Le **contenu et la procédure** : les objectifs de la révision du PLU ; le déroulement de l'étude ; le contenu du dossier (panneau 1) ;
- La **synthèse du diagnostic** : le positionnement ; la population ; le logement ; l'activité économique et l'emploi ; les équipements ; l'aménagement de l'espace ; l'environnement ainsi que les transports et les déplacements. (panneau 2) ;
- Le **projet d'aménagement et de développement Durables** (panneau 3) : les grandes orientations du PADD et la carte de synthèse ;
- Les objectifs et principes des trois **Orientations d'Aménagement et de Programmation – OAP –** (panneau 4) ;
- La **traduction réglementaire du projet** (panneau 5), présentant :
 - o les outils mis en place pour la protection des espaces naturels et paysagers du patrimoine bâti ;
 - o le découpage en zones et leur vocation.

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Le contenu et la procédure

Les objectifs de l'élaboration du PLU

Le contenu du dossier

La procédure

1. Synthèse du DIAGNOSTIC

Le positionnement

Les populations habitées

Le logement

Activités économiques et emplois

Equipements

Aménagement de l'espace

Environnement et déplacements

Le patrimoine

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

1. Définir le territoire à aménager

2. Définir le cadre de l'aménagement

3. Les O.A.P. Orientations d'Aménagement et de Programmation

O.A.P. n°1 : Place de l'école

O.A.P. n°2 : Bois Galet

O.A.P. n°3 : Rue Saint Paul

4. Synthèse du REGLEMENT

Quel sera le rôle du règlement ?

Le découpage zonal du règlement

La tenue d'ateliers de concertation

Deux ateliers de concertation ont été organisés au cours du mois de juin 2015.

Atelier de concertation n°1

Le premier atelier de concertation s'est tenu le 16 juin 2015 de 14h30 à 16h dans les locaux des services techniques de la mairie. Au cours de celui-ci, le président et les membres de l'ASL du Clos Giffier ont été invités à s'exprimer afin de construire une traduction règlementaire du projet partagée entre la population et les élus.

Atelier de concertation n°2

Le second atelier de concertation s'est tenu le 16 juin 2015 de 16h30 à 18h dans les locaux des services techniques de la mairie. Réunissant le bureau d'études en charge du PLU, les élus ainsi que la présidente et les membres de l'ASL du Parc, celui-ci a porté sur la traduction règlementaire du projet de PLU.

La tenue de réunions publiques de concertation

Trois réunions publiques de concertation ont été organisées aux phases décisives de l'élaboration du PLU.

La population a été informée de l'organisation des réunions publiques de différentes manières :

- Des campagnes d'affichage en mairie ;
- Des annonces dans le magazine municipal d'information ;
- Des annonces dans la lettre d'information communale.



Par ailleurs, les conclusions des différentes réunions publiques ont été inscrites dans les divers magazines municipaux d'informations publiés et distribués par la ville. Le compte-rendu de chacune de ces réunions est joint au présent bilan de la concertation.

La première réunion publique de concertation

La première réunion publique s'est tenue le mardi 12 mai 2015 de 20h30 à 23h en salle des mariages de la mairie. Elle a réuni une vingtaine d'habitants au cours de laquelle la synthèse du diagnostic a été présentée.

Les échanges ont notamment porté sur :

- le transport en général ;
- le manque de certains équipements ;
- la densification identifiée au SDRIF.



La seconde réunion publique de concertation

La seconde réunion publique s'est tenue le mardi 16 juin 2015 de 20h30 à 22h30 en salle des mariages de la mairie. Réunissant une trentaine d'habitants, elle avait pour objet la présentation du PADD et de ses orientations à la population.

Les échanges ont notamment porté sur :

- le projet de l'Avenue du Paris ;
- l'accessibilité aux transports en commun (PMR, stationnement, ...) ;
- le devenir de plusieurs secteurs de la commune (champ de pivoines, équipements culturels, ...).

La troisième réunion publique de concertation

La troisième et dernière réunion publique s'est tenue le mercredi 6 avril 2016 à 20h30 en salle des mariages de l'Hôtel de Ville et a réuni une trentaine d'habitants pendant deux heures. Elle avait pour objet la présentation à la population des Orientations d'Aménagement et de Programmation ainsi que de la traduction réglementaire du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU.

Au cours de cette réunion, les habitants ont été invités à réagir autour des thématiques présentées. En fin de réunion, il a été rappelé la tenue de l'exposition publique en mairie accessible à tous.

Les échanges ont notamment porté sur :

- l'évolution des règles d'urbanisme en vigueur au POS ;
- les délais d'élaboration du PLU.



Annexes

ANNEXE 1 : Compte-rendu de la réunion publique n°1.

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE SOISY-SOUS-MONTMORENCY

REUNION PUBLIQUE DE CONCERTATION N°1 SYNTHESE DU DIAGNOSTIC

12 MAI 2015

Une vingtaine d'habitants était présente.

La présentation se fait avec le support d'une vidéo-projection jointe au présent compte-rendu. Le compte rendu retranscrit de façon synthétique les principaux échanges et débats, ayant un lien avec le PLU.

M. le Maire introduit la réunion en expliquant qu'il s'agit de la première réunion publique de concertation portant sur la révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) ayant valeur d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Il rappelle que le POS a été approuvé en 1999 après trois années de travail et qu'il a fait l'objet de plusieurs modifications par la suite, dont la dernière date de 2014.

Par délibération du 26 juin 2014, la commune a prescrit l'élaboration du PLU, et en a défini les objectifs. Après avoir énoncé ces objectifs, M. le Maire insiste sur la nécessité d'adapter le document d'urbanisme au cadre réglementaire, tout en maintenant une qualité de vie harmonieuse.

S'agissant d'un exercice complexe, la ville s'est dotée des compétences d'un bureau d'études d'architectes-urbanistes. M. le Maire indique que l'objet de cette réunion est de présenter le diagnostic, c'est-à-dire une photographie du territoire, d'un point de vue extérieur. A l'issue de la présentation, les habitants pourront commenter et enrichir cette photographie au regard de leur vécu.

Plusieurs habitants sont intervenus pour faire part de leurs remarques ou commentaires autour des thématiques présentées. Les réponses ont été apportées par M. le Maire et le bureau d'études (BE).

↳ **Concernant le stationnement, une particularité soiséenne est la présence d'un parking gratuit en pied de gare. Cela sera maintenu à l'avenir ?**

M. le Maire explique que cela fait l'objet de discussions avec le STIF (Syndicat des Transports d'Île-de-France). Il précise que seul le parking de Saint-Gratien est payant, et à des prix accessibles. Les autres communes voisines proposent des parkings gratuits et sécurisés. Le souhait de la commune est de le conserver.

↳ **Le diagnostic évoque la question des circulations en ville, mais ne parle pas des difficultés de circulations pour les camions des entreprises Fayolle et Auchan.**

M. le Maire rappelle l'historique de l'urbanisation de la ZAE des Cures puis d'Auchan, qui explique la complexité du fonctionnement urbain. Il rappelle que la circulation est néanmoins règlementée.

↳ **Le diagnostic relève un manque d'équipements de plein air et de loisirs ouverts, or la commune dispose d'un complexe sportif important, qui est ouvert à tous les Soiséens.**

M. le Maire répond qu'en effet le complexe sportif est ouvert aux habitants, sans nécessité de disposer d'une licence. Le BE précise que les équipements sportifs ont bien été identifiés, le manque soulevé porte sur des espaces ouverts de loisirs ; seul le parc du Val Ombreux propose ce type d'équipement.

M. le Maire rappelle que les espaces libres ouverts pâtissent de problème de sécurité. Dans le cadre du troisième volet du Contrat Régional, le parc du Val Ombreux sera réaménagé, et le démarrage des travaux est prévu à l'automne 2015.

- ↳ **Dans le cadre de la création d'une grande intercommunalité, les projets futurs seront-ils réalisés en interaction avec les communes voisines ? Comment le futur de la commune est-il envisagé ?**

M. le Maire expose la problématique des nouvelles intercommunalités et la nécessaire prise en compte de l'échelon communal.

M. le Maire indique que la commune compte environ 6 000 habitants/km² et est quasiment achevée. A l'avenir, elle n'a pas vocation à évoluer. Les élus souhaitent un développement harmonieux, sans consommation d'espace et en limitant la construction de logements aux opportunités dans le centre ville.

- ↳ **Comment est envisagée la densification identifiée au SDRIF en partie sud de la commune ?**

M. le Maire rappelle la contradiction entre le SDRIF prônant la densification et le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) limitant la constructibilité, sur un même territoire (portion sud/sud-est du territoire). Le PLU devra démontrer que la densification n'y sera pas possible et que le développement ne se concentrera qu'en centre ville, avec la création d'environ 300 nouveaux logements.

- ↳ **Comment est envisagée l'avenue du Parisis ?**

M. le Maire expose l'historique du projet d'avenue du Parisis en précisant qu'aujourd'hui, le profil de la voie compte 2x2 voies, avec des bandes cyclables et des trottoirs, détachés de l'avenue afin d'éviter les nuisances pour leurs usagers. A terme, une des deux voies pourra accueillir un Transport Collectif en Site Propre (TCSP).

Ce projet est encore à l'étude et fera encore l'objet d'une phase de concertation.

- ↳ **Dans le diagnostic, le parc des Sources est mentionné comme une opération groupée d'intérêt urbain et architectural. Or cette opération subit aujourd'hui une forte dégradation, notamment par une généralisation de murs en mitoyenneté, là où le règlement initial imposait des claires-voies. En quoi le PLU pourra intervenir ?**

Le BE indique que le PLU pourra fixer des règles sur les clôtures, peut être plus précises que le POS.

M. le Maire indique que la difficulté du PLU à venir, dans le cadre juridique actuel, sera de trouver des outils règlementaires pour pallier la levée du Coefficient d'Occupation des Sols (COS) et des superficies minimales.

M. le Maire clôt la réunion à 23 heures en remerciant l'ensemble des participants. La photographie proposée par le BE illustre que la ville s'est construite au fil du temps, sans préservation d'un patrimoine remarquable, mais qui réussit malgré tout à conserver une certaine cohérence, que l'équipe municipale souhaite poursuivre.

ANNEXE 2 : Compte-rendu de la réunion publique n°2.

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE SOISY-SOUS-MONTMORENCY

REUNION PUBLIQUE DE CONCERTATION N°2 PRESENTATION DU PADD

16 JUIN 2015

Une trentaine d'habitants était présente.

La présentation s'est faite avec le support d'une vidéo-projection jointe au présent compte-rendu. Le compte rendu retranscrit de façon synthétique les principaux échanges et débats, ayant un lien avec le PLU.

M. le Maire introduit la réunion en expliquant qu'il s'agit de la seconde réunion publique de concertation portant sur la révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) ayant valeur d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Par délibération du 26 juin 2014, la commune a prescrit l'élaboration du PLU. S'agissant d'un exercice complexe, la ville s'est dotée des compétences d'un bureau d'études d'architectes-urbanistes.

M. le Maire présente le calendrier prévisionnel et rappelle qu'une photographie du territoire, le diagnostic, a été menée par le bureau d'études et a fait l'objet d'une première réunion publique de concertation le 12 mai 2015.

Il indique que l'objet de cette réunion est de présenter le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). A l'issue de la présentation, les habitants pourront commenter et questionner ce projet.

Il rappelle que l'enjeu majeur pour la commune est la cohérence entre la volonté de densification exprimée par le SDRIF et la limitation de la constructibilité induite par la zone C du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de Paris Charles-de-Gaulle. La volonté communale est ainsi de se limiter aux constructions prévues dans le cadre du Plan Local de l'Habitat intercommunal (PLHi) afin de conserver le caractère humain et l'âme de village de Soisy-sous-Montmorency.

Plusieurs habitants sont intervenus pour faire part de leurs remarques ou commentaires autour des thématiques présentées. Les réponses ont été apportées par M. le Maire et le bureau d'études (BE).

↳ **Comment se concrétise le réaménagement de l'avenue de Paris et du Général Leclerc ?**

M. le Maire explique que le long de ces avenues, le bâti est intéressant et que par ailleurs il existe des emprises réservées pour l'avenue du Parisis. Il s'agit donc d'un travail qualitatif sans changements majeurs jusqu'à l'arrivée de l'avenue du Parisis qui fera l'objet d'études préalables.

Le BE précise que le Plan Local d'Urbanisme n'a pas vocation à « faire » mais à permettre la réalisation des futurs aménagements avec une vision globale à la commune.

↳ **L'avenue du Général Leclerc restera-t-elle en zone pavillonnaire ?**

M. le Maire répond qu'en effet l'avenue restera pavillonnaire, notamment du fait de l'impact du PEB mais également d'une volonté de protéger certaines constructions qui ont une valeur patrimoniale pour la ville.

↳ **L'avenue Gavignot subit les nuisances liées au trafic de camions, des bus, des trains et des avions. Quid du bruit ?**

M. le Maire répond que l'avenue Gavignot est en effet passante, et que malheureusement tout le quartier est soumis aux nuisances. La solution est de limiter les nuisances à la source. Concernant le trafic aérien, l'obsolescence des appareils et le changement qu'elle induit est un facteur de baisse des nuisances. Concernant le trafic des bus, deux lignes passent par cette avenue, leur nombre a augmenté, répondant à un besoin communal, mais les nouveaux appareils génèrent moins de bruit.

↳ **Une meilleure accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR) est-elle envisageable concernant les quais de la gare SNCF ?**

M. le Maire indique qu'en effet cela est inscrit dans la loi. La solution privilégiée ne serait pas l'installation d'ascenseurs (sujets aux pannes et aux dégradations) mais le déplacement de l'accès passagers vers le champ de courses afin de permettre l'aménagement d'une pente douce à la place des actuelles marches d'escaliers.

↳ **Le parking de la gare SNCF étant complet dès 19 heures et utilisé par les habitants et usagers des autres communes, une extension est-elle envisageable ?**

M. le Maire rappelle que le parking est géré par la communauté d'agglomération. Il indique que la Ville a toutefois obtenu du bailleur de la SNCF un bail pour étendre ce parking d'environ 200 places.

↳ **Quels sont les délais concernant l'avenue du Parisis ?**

M. le Maire expose l'historique du projet d'avenue du Parisis en précisant qu'aujourd'hui le projet est en cours de travaux à l'ouest et est validé à l'est ; en revanche il est encore à l'étude concernant Soisy-sous-Montmorency et fera encore l'objet d'une phase de concertation. Il ajoute qu'au regard du projet actuel, le profil de la voie compte 2x2 voies, avec des bandes cyclables et des trottoirs, détachés de l'avenue afin d'éviter les nuisances pour leurs usagers. A terme, une des deux voies pourra accueillir un Transport Collectif en Site Propre (TCSP).

↳ **Quel est le devenir du champ de pivoines ?**

M. le Maire indique que le champ de pivoine, une propriété privée, fait l'objet d'un emplacement réservé. Un accord avec le propriétaire pourrait permettre à la ville de l'acheter si elle le souhaite.

↳ **Quel est le devenir des bâtiments de La Poste, du dispensaire, de la piscine et des anciennes fonderies ?**

M. le Maire indique que les équipements culturels de la ville sont vieillissants. La Ville a acheté les bâtiments cités et a lancé un concours d'architecture afin de créer de nouveaux équipements : une salle des fêtes, une médiathèque ou encore des salles à destination des associations. Le projet prévoit également la réalisation de nouveaux logements ainsi que des commerces en pied d'immeubles. Les démolitions devraient débuter en 2017 ou 2018.

↳ **Le chemin du parc étant dangereux pour les cyclistes, est-il envisageable de prolonger la piste cyclable qui s'étend actuellement de la gare au centre-ville, vers le nord de la commune ?**

M. le Maire explique que cette option est à l'étude car cela comporte des risques. Il indique que la Ville est favorable à la notion de continuité et qu'en ce sens, une zone 30 est envisagée sur l'avenue du Général De Gaulle, où le piéton et le cycliste seraient prioritaires.

↳ **Des aménagements du stationnement en centre-ville sont-ils envisagés ?**

M. le Maire indique que, pour les derniers logements réalisés, la Ville prévoyait trois places de stationnements. Concernant les logements standards, une place et demie est légalement prévue et sera appliqué par la Ville. Par ailleurs, 350 places de stationnement seraient créées dans le cadre du nouvel équipement culturel.

↳ **Le terrain situé rue des Fosseaux est-il convoité par des promoteurs ?**

M. le Maire indique qu'en effet des promoteurs s'y intéressent. Néanmoins, le terrain est découpé en plusieurs parcelles, dont l'une appartient à la Ville ; les autres sont des propriétés privées et les propriétaires sont, pour l'heure, opposés à la vente.

M. le Maire clôt la réunion à 22 heures et 30 minutes en remerciant l'ensemble des participants.

ANNEXE 3 : Compte-rendu de la réunion publique n°3.

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE SOISY-SOUS-MONTMORENCY

REUNION PUBLIQUE DE CONCERTATION N°3 PRESENTATION DES OAP ET DU REGLEMENT

6 AVRIL 2016

Une vingtaine d'habitants était présente dans la salle des mariages de l'hôtel de ville.

La présentation s'est faite avec le support d'une vidéo-projection jointe au présent compte-rendu. Le compte rendu retranscrit de façon synthétique les principaux échanges et débats, ayant un lien avec le PLU.

M. le Maire introduit la réunion en expliquant qu'il s'agit de la troisième réunion publique relative à la procédure d'élaboration du PLU de Soisy-Sous-Montmorency. L'objet de la réunion est de présenter aux habitants les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ainsi que la traduction réglementaire du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU.

Plusieurs habitants sont intervenus pour faire part de leurs remarques ou commentaires autour des thématiques présentées. Les réponses ont été apportées par Monsieur le Maire, les services de la ville et l'équipe en charge du PLU.

-
- **Quelles sont les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives en zone UB du PLU ? Ces règles marquent-elles une évolution par rapport au POS ?**

Monsieur le Maire précise que, d'une manière générale, les règles du PLU sont identiques au POS. En zone UB, l'implantation des constructions se fait en limites séparatives ou en retrait L=H. Cette souplesse permet de s'adapter à la taille des parcelles et aux constructions parfois mitoyennes.

Monsieur le Maire explique que l'objectif principal de la ville est de conserver l'esprit du POS, de l'adapter aux évolutions législatives récentes, et de le transposer dans le PLU. Celui-ci doit être conforme aux lois et orientations supra-communales prônant notamment la densification des espaces urbanisés d'Ile-de-France tout en garantissant la préservation du cadre de vie soiséen.

- **Comment le PLU traite-t-il les notions « d'emprise au sol », « d'occupation des sols » et de « surface minimale constructible » ?**

L'équipe en charge du PLU souligne que la loi pour l'Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové (ALUR) de 2014 a supprimé les articles 5 et 14 des PLU qui réglementaient respectivement la surface minimale des terrains constructibles et le Coefficient d'Occupation des Sols (COS).

Monsieur le Maire rappelle que la volonté de la ville est d'éviter un urbanisme « débridé » et que d'autres outils comme les Espaces Paysagers Protégés (EPP), les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur les secteurs à enjeux ainsi que la fixation de règles aux articles 6, 7, 8 et 9 ont été imaginés pour pallier la suppression du COS et de la surface minimale constructible.

↳ **Quelles règles s'appliquent aujourd'hui dans le périmètre de la zone UG actuelle du POS ?**

Monsieur le Maire souligne que d'ici à l'approbation du PLU prévue pour la fin de l'année 2016, le POS et son règlement continuent de s'appliquer.

↳ **Comment le PLU traite-t-il le cas de constructions groupées en zone UB et comment assure-t-il la protection de l'harmonie du paysage dans ces secteurs ?**

Monsieur le Maire précise que plusieurs secteurs de la ville sont issus de Zones d'Aménagement Concertées (ZAC) notamment celle du Parc de Soisy. Ces outils possédaient leur propre règlement et leur périmètre était indépendant de celui des POS.

L'équipe en charge du PLU explique que les règlements et des documents graphiques des ZAC sont aujourd'hui intégrés dans les PLU.

Les règles mises en œuvre dans le règlement du PLU garantissent un mode d'occupation du sol, des hauteurs et des aspects extérieurs des constructions respectueux du paysage urbain tels qu'ils étaient conçus dans les ZAC d'origine. Entre autres, la préservation dans l'état d'origine des clôtures ou leur restauration à l'identique est imposée par le PLU. Par ailleurs, l'extension et l'agrandissement des constructions doit se réaliser dans le respect de l'architecture d'origine des bâtiments.

↳ **Des zones limites d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ont-elles été instaurées dans le PLU ?**

Monsieur le Maire souligne qu'aucune bande constructible n'a été fixée aux articles 6 des zones urbaines. Les règles de l'article 6, le repérage d'EPP, la réglementation des distances d'implantation des constructions sur une même unité foncière (article 8) et des emprises au sol (article 9) suffisent à assurer une implantation des constructions éloignées des nuisances tout en préservant les cœurs d'îlots ou espaces verts des parcelles dont la taille est globalement réduite (notamment en zone pavillonnaire).

↳ **Existe-t-il des obligations en termes de délais pour approuver le PLU ?**

Monsieur le Maire explique que, compte tenu des exigences de la loi ALUR, la ville devait démarrer la procédure de révision de son POS en PLU avant le 31 décembre 2015 sinon le POS devenait caduque au 1^{er} janvier 2016 et la commune se serait trouvée sans document d'urbanisme et ne dépendant que du Règlement National d'Urbanisme (RNU). De plus, la commune doit approuver son PLU avant le 27 Mars 2017.

La ville envisage d'approuver son PLU au mois de décembre 2016.

↳ **Existe-t-il des possibilités pour déroger aux règles fixées en termes d'emprises au sol (article 9) du PLU ?**

L'équipe en charge du PLU rappelle que toutes les dispositions des articles 5 et 14 (superficie minimale ou divisions des terrains pour leur constructibilité, COS...) sont caduques et ce depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR le 24 mars 2014.

↳ **Quels sont les changements majeurs en termes d'emprises au sol (article 9) dans les différentes zones entre le POS et le PLU ?**

Monsieur le Maire souligne que, d'une manière générale, les emprises au sol des différentes zones du POS ont été maintenues dans le PLU. Un seul changement notable entre le POS et le PLU a été réalisé pour la zone UA, dédiée au centre ville. Anciennement UPM au POS, la zone disposait d'un règlement contraignant avec des polygones d'implantation qui se substituaient aux règles des articles 6, 7, 8, 9 et 10. Dans le PLU, l'emprise au sol est fixée à 50% en UAa et 45% en UAb.

Une nouveauté du PLU réside dans le fait que l'emprise au sol peut être portée à 100 % (UAa) ou 60 % (UAb) en cas de commerces (à rez-de-chaussée uniquement) afin d'inciter à la mixité des fonctions et au maintien des commerces dans le centre ville.

↳ **Comment respecter les obligations de plantations et de maintien d'espaces verts (article 13) si l'on souhaite installer un réseau de chaleur géothermique ?**

Monsieur le Maire affirme qu'il n'existe pas de dérogation possible.

Monsieur le Maire précise également que, pour bénéficier d'un rendement optimal de ce type d'installations, il convient de disposer d'une surface de terrain conséquente afin de pouvoir assurer la plantation des arbres hors des réseaux et garantir le fonctionnement de la géothermie avec les autres réseaux (assainissement, fibre optique...).

↳ **Serait-il possible d'agrandir les périmètres des zones UI dédiés aux activités ?**

Monsieur le Maire explique que le périmètre de la zone UI à l'ouest du territoire est parfaitement adapté aux besoins et au fonctionnement des activités sur ce secteur. Monsieur le Maire souligne que, à l'origine, la zone UI aurait dû porter sur un périmètre plus vaste mais que les besoins en logements impulsés par l'Etat ont conduit à réduire son développement. Par ailleurs, un autre périmètre de la zone UI situé à l'est du territoire en entrée de ville est réservé à destination de l'accueil d'une centaine d'artisans.

Les seules emprises foncières disponibles se situant sur le périmètre de la zone UP, figée et réservée au projet de l'avenue du Paris, les possibilités d'extension de la zone UI n'est à ce jour, pas d'actualité.

L'équipe en charge du PLU rappelle que le PADD prévoit la possibilité d'implantation des activités le long de la future avenue du Paris. Quand le projet sera défini et prêt à être réalisé, le règlement de la zone UP pourra être modifié dans le cadre d'une modification de PLU pour permettre aux nouvelles activités de s'installer.

Monsieur le Maire conclut la réunion en rappelant qu'une exposition est à disposition des habitants afin de leur faire partager la synthèse des différentes phases du PLU. Les documents écrits sont également à disposition de la population en mairie ainsi qu'un registre destiné à recueillir ses observations.

L'enquête publique aura lieu en septembre/octobre 2016 afin que les habitants puissent faire part de leurs remarques au commissaire enquêteur tout en pouvant prendre connaissance des avis formulés par les Personnes Publiques associées (PPA) dans les trois mois après l'arrêt du projet.

A la suite de l'enquête publique, la ville et l'équipe en charge du PLU apporteront les éventuelles modifications au dossier de PLU avant de le présenter au conseil municipal en décembre pour approbation.

Monsieur le Maire clôt la réunion à 22 heures et 30 minutes en remerciant l'ensemble des participants.

