

MAIRIE DE SOISY SOUS MONTMORENCY

ENQUÊTE PUBLIQUE

RAPPORT ET CONCLUSIONS MOTIVEES

DOCUMENT 3 - PIECES ANNEXES

**Révision du Plan d'Occupation des Sols
valant élaboration du Plan Local
d'Urbanisme de la commune de Soisy-
sous-Montmorency
(Val d'Oise)**

Commissaire-enquêteur : Michel CHEVAL

Destinataires : Monsieur le Maire de Soisy-sous-Montmorency

Madame la présidente du tribunal administratif de Cergy-Pontoise

Jouy le Moutier le 6 janvier 2017

Enquête publique : Révision du POS valant élaboration du PLU de Soisy-sous-Montmorency

Liste des pièces annexées au rapport d'enquête et conclusions motivées qui font l'objet d'un dossier séparé.

Annexe 1 : Avis de l'autorité environnementale (pages 3 à 4).

Annexe 2: Décision n° E16000064/95 du 05/09/2016 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise (page 5).

Annexe 3 : planification du déroulement de l'enquête (page 6).

Annexe 4 : Arrêté municipal 2016-066 du 21 septembre 2016 prescrivant l'enquête publique (pages 7 à 9)

Annexe 5 : Rapport de constat d'affichage sur les lieux du 30/09/2016(pages 10 à 24)

Annexe 6 : Note du commissaire enquêteur du 18/10/2016 (page 25)

Annexe 7 : Note du commissaire enquêteur du 18/10/2016 (page 26)

Annexe 8 : Eléments de réponse de la ville à l'avis de la DDT/95 du 30/09/2016 (page 27 à33)

Annexe 9 : Réponse de la DDT/95 au courrier de la municipalité (page 34 à 35)

Annexe 10 : Procès verbal de synthèse des observations et des éléments recueillis durant l'enquête (pages 36 à 47)

Annexe 11 : Réponses du pétitionnaire de la ville de Soisy-sous-Montmorency au PV de synthèse (pages 48 à 65)

Annexe 12 : plan d'accompagnement de la contribution n°26 (page 66)

Enquête publique : Révision du POS valant élaboration du PLU de Soisy-sous-Montmorency



PRÉFET DU VAL D'OISE

DECISION n° 95-015-2015 en date du 28 DEC. 2015
dispensant de la réalisation d'une évaluation environnementale la révision du plan d'occupation des sols (POS) en vue de l'approbation du plan local d'urbanisme (PLU) de Soisy-sous-Montmorency, en application de l'article R.121-14-1 du code de l'urbanisme

Le Préfet du Val d'Oise,
 Chevalier de la Légion d'Honneur,
 Chevalier de l'Ordre National du Mérite,

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001, du Parlement européen et du Conseil, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.121-10 à L.121-15 et R.121-14 à R.121-18 ;

Vu le schéma directeur de la région d'Île-de-France (SDRIF) approuvé le 27 décembre 2013 ;

Vu le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Île-de-France adopté le 21 octobre 2013 ;

Vu le plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aéroport Paris-Charles de Gaulle approuvé le 3 avril 2007 ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 26 juin 2014 prescrivant la procédure de révision du POS en vue de l'approbation du PLU de Soisy-sous-Montmorency ;

Vu la saisine de l'autorité environnementale reçue et considérée complète le 30 octobre 2015 pour examen au cas par cas de la révision du POS en vue de l'approbation du PLU de Soisy-sous-Montmorency, en application de l'article R.121-14-1 du code de l'urbanisme ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 24 septembre 2015 concernant le débat relatif au projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;

Vu l'avis de l'agence régionale de santé daté du 26 novembre 2015 ;

Considérant que le projet de PLU vise à contenir l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine existante et respecter l'objectif de « zéro hectare consommé » sous forme d'extension urbaine, dans le respect des objectifs du plan local de l'habitat de réaliser 35 logements par an à l'horizon 2021 ;

Considérant que le projet de PLU a pour objectif le renouvellement urbain et la densification du centre-ville et du secteur de la gare ;

Considérant que la commune envisage d'accompagner le projet supra-communal d'avenue du Parisis et d'aménager ses abords en conciliant urbanisation et aménagements paysagers dans l'objectif de maintenir des continuités écologiques, de manière à respecter l'orientation du SDRIF de préserver et valoriser une liaison verte sur ce secteur ;

Considérant que la commune compte un site classé, la sente des quatre sous et se situe en lisière du massif forestier de Montmorency, zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) de type II et réservoir de biodiversité identifié au SRCE ;

Considérant que la commune présente des éléments de la trame bleue à préserver constitués par le lac nord et le ru d'Enghien, identifiés dans la carte des objectifs du SRCE ;

Enquête publique : Révision du POS valant élaboration du PLU de Soisy-sous-Montmorency

Considérant que le projet de PLU a pour objectif de préserver les espaces boisés structurants, de protéger la lisière de la forêt de Montmorency, au nord de la commune, de renforcer la biodiversité et la nature en ville ;

Considérant que le projet de PADD a pour objectif de préserver le patrimoine bâti et l'identité paysagère de chaque quartier ;

Considérant qu'une partie de la commune est soumise aux nuisances sonores liées aux activités de l'aéroport de Paris-Charles-de-Gaulle ;

Considérant que la commune est couverte par les zones C et D du PEB susvisé, et que toute nouvelle urbanisation est limitée en zone C ;

Considérant que la commune est soumise sur sa partie nord à des risques mouvement de terrain liés à la présence d'anciennes carrières de gypse, à la dissolution du gypse et aux glissements de terrain, et que ces risques sont encadrés par un plan de prévention des risques mouvement de terrain s'imposant au PLU ;

Considérant que la commune est soumise au risque inondation par remontée de nappe et par ruissellement pluvial, ce que la commune a pris en compte ;

Considérant que le projet de PADD a notamment pour objectif de protéger les populations des risques et nuisances ;

Considérant que la commune est concernée par la présence d'un site pollué recensé sur la base de données Basol et de 56 sites inventoriés sur la base de données Bastias et qu'en cas de changement d'usage, le réaménagement de ces secteurs devra se conformer aux exigences des articles L.558-1 à 3 du code de l'environnement relatifs aux sites et sols pollués ;

Considérant, au vu de l'ensemble des informations fournies par la commune de Soisy-sous-Montmorency, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, que la révision du POS en vue de l'approbation du PLU de Soisy-sous-Montmorency n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine ;

DÉCIDE

Article 1^{er} :

La révision du POS en vue de l'approbation du PLU de Soisy-sous-Montmorency est dispensée d'évaluation environnementale.

Article 2 :

La présente décision, délivrée en application de l'article R.121-14-1 (IV) du code de l'urbanisme, ne dispense pas des obligations auxquelles le projet peut être soumis par ailleurs, notamment celles de l'article R.123-2 dudit code.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas de la révision du POS en vue de l'approbation du PLU de Soisy-sous-Montmorency serait exigible si les orientations générales de ce document d'urbanisme venaient à évoluer de manière substantielle.

Article 3 :

En application de l'article R.121-14-1 (V) du code de l'urbanisme, la présente décision sera jointe au dossier d'enquête publique de la révision du POS en vue de l'approbation du PLU. Elle sera également publiée sur le site Internet de la DRIEE d'Île-de-France.

Le préfet,



Yannick BLANC

Enquête publique : Révision du POS valant élaboration du PLU de Soisy-sous-Montmorency

DECISION DU

05/09/2016

N° E16000064 /95

REPUBLIQUE FRANCAISE

TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE CERGY-PONTOISE

LE PRESIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

Décision désignation

Vu enregistrée le 31 août 2016, la lettre par laquelle le Maire de la commune de Soisy - sous - Montmorency demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

Révision du Plan d'Occupation des Sols valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Soisy-sous-Montmorency

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu la liste départementale d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établie par la commission du Val d'Oise pour l'année 2016, arrêtée le 17 novembre 2015 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Monsieur Michel CHEVAL est désigné en qualité de commissaire enquêteur titulaire pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Monsieur Philippe MILLARD est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 3 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 4 : La présente décision sera notifiée à la commune de Soisy- sous -Montmorency, à Monsieur Michel CHEVAL et à Monsieur Philippe MILLARD.

Fait à Cergy-Pontoise, le 05/09/2016.

La Présidente,

signé

Brigitte PHEMOLANT



Conformément à l'article R. 123-25 du code de l'environnement, cette décision est exécutoire dès son prononcé, et peut être recourée contre les personnes privées ou publiques par les voies du droit commun.

Enquête publique : Révision du POS valant élaboration du PLU de Soisy-sous-Montmorency

MUNICIPALITE

ARRETE DU MAIRE

MUNICIPALITE

Accuse de réception - Ministère de l'Intérieur

095-215605959-20160921-CL2016AR066-AR

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet: 29/09/2016

Services techniques

CL

N°2016 - 066

OBJET : Arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête publique préalable à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Soisy-sous-Montmorency.

Le Maire de Soisy-sous-Montmorency,
Vice-président délégué du Conseil départemental du Val d'Oise,

VU le code général des collectivités territoriales,

VU le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.153-19 et R.153-8 à R.153-10,

VU le code de l'environnement, et notamment ses articles R.123-1 à R.123-27,

VU la délibération n°2014-06.26.06 du 26 juin 2014 approuvant la mise en révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU),

VU la délibération n°2015-09.24.05 du 24 septembre 2015 prenant acte du débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),

VU les avis des personnes publiques associées recueillis lors des réunions du 24 avril 2015 et 22 mars 2016 ayant fait l'objet des compte rendus annexés au dossier d'enquête publique,

VU la délibération n°2016-06.30.01 du 30 juin 2016 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme,

VU la décision n°E16000064 du 5 septembre 2016 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Cergy Pontoise désignant Monsieur Michel CHEVAL en qualité de commissaire enquêteur titulaire et Monsieur Philippe MILLARD en qualité de commissaire enquêteur suppléant,

VU les pièces du dossier soumis à enquête publique,

Article 1 : Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Soisy-sous-Montmorency, du 15 octobre 2016 – 8h30 au 26 novembre 2016 – 11h45 inclus, soit pendant une durée de 43 jours consécutifs.

Article 2 : Monsieur Michel CHEVAL, ingénieur-chef de projet RTE en retraite, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur titulaire et Monsieur Philippe MILLARD, ingénieur de la ville de Paris en retraite, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant, par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Cergy Pontoise.

Enquête publique : Révision du POS valant élaboration du PLU de Soisy-sous-Montmorency

Article 3 : Les pièces du dossier et un registre d'enquête à feuillet non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront tenus à la disposition du public à la mairie de Soisy-sous-Montmorency pendant toute la durée de l'enquête du 15 octobre 2016 au 26 novembre 2016 aux jours et heures d'ouverture soit :

- lundi 13h30 à 19h00
- du mardi au vendredi 8h30 à 11h45 et 13h30 à 17h00
- samedi 8h30 à 11h45

à l'exception des dimanches et des jours fériés.

Le public pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations, propositions et contre-propositions, sur le registre ouvert à cet effet ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur à l'adresse de la mairie : Hôtel de Ville, Monsieur le Commissaire enquêteur, enquête publique PLU – BP 50029 – 95232 Soisy-sous-Montmorency Cedex.

Les observations envoyées par courrier au commissaire enquêteur seront annexées au registre d'enquête. Elles devront parvenir en mairie au plus tard samedi 26 novembre à 11h45.

Le dossier d'enquête publique sera également disponible, durant la durée de l'enquête publique, sur le site internet de la commune de Soisy-sous-Montmorency à l'adresse suivante : www.soisysous-montmorency.fr

Article 4 : Le commissaire enquêteur assurera une permanence en vue de recevoir le public et ses observations en mairie de Soisy-sous-Montmorency aux dates et heures suivantes :

- le samedi 16 octobre 2016 de 8h30 à 11h45,
- le vendredi 21 octobre 2016 de 8h30 à 11h45,
- le lundi 7 novembre 2016 de 18h00 à 19h00,
- le jeudi 17 novembre 2016 de 13h30 à 17h00,
- le samedi 26 novembre 2016 de 8h30 à 11h45.

Article 5 : A l'expiration du délai d'enquête prévue à l'article 1, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur qui disposera d'un délai de trente jours pour transmettre à M. le Maire de Soisy-sous-Montmorency le dossier avec son rapport et ses conclusions motivées.

Article 6 : Le rapport sera adressé par le commissaire enquêteur à Madame la Présidente du Tribunal Administratif et à Monsieur le Maire de Soisy-sous-Montmorency qui en transmettra une copie à Monsieur le Préfet du département du Val d'Oise. Ce rapport sera tenu à la disposition du public à la mairie de Soisy-sous-Montmorency aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie pendant une durée d'un an ; il sera également publié pendant la même durée sur son site internet www.soisysous-montmorency.fr

Article 7 : Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et répété dans les huit premiers jours de l'enquête, dans deux journaux : le Parisien et les Echos. Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête avant l'ouverture de celle-ci en ce qui concerne la première insertion, et au cours de l'enquête pour la deuxième insertion. L'acte d'ouverture d'enquête sera affiché à la mairie et publié par tout autre procédé en usage dans la commune.

Il sera aussi affiché :

- sur l'ensemble des panneaux municipaux de la ville
- à quatre autres endroits en dehors des panneaux municipaux.

L'avis d'enquête sera également publié sur le site internet de la commune de Soisy-sous-Montmorency : www.soisysous-montmorency.fr.

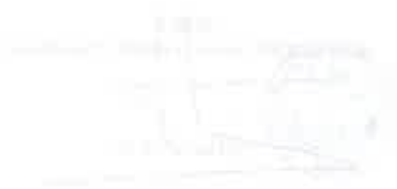
Les affichages feront l'objet d'un certificat d'affichage délivré par la police municipale.

Article 8 : Le conseil municipal se prononcera par délibération sur l'approbation du Plan Local d'Urbanisme ; il pourra, au vu des conclusions de l'enquête publique, décider s'il y a lieu d'apporter des modifications au projet de PLU en vue de cette approbation.

Article 9 : Les informations relatives à ce dossier peuvent être demandées auprès de Madame Lefèvre, responsable du service urbanisme, à la mairie de Soisy-sous-Montmorency.

Enquête publique : Révision du POS valant élaboration du PLU de Soisy-sous-Montmorency

Article 13 : Le directeur général des services, le directeur des services techniques de la ville sont chargés, chacun en ce qui le concerne de l'exécution du présent arrêté dont un exemplaire sera adressé à Monsieur le Préfet du Val d'Oise, à Monsieur le Sous-Préfet de Sarcelle, à Monsieur Michel CHEVAL, commissaire enquêteur titulaire et à Monsieur Philippe MILLARD, commissaire enquêteur suppléant.



Acte certifié exécutoire en vertu des articles L 2131-1 et L 2131-2 du CGCT.

Le 11 SEP. 2016

La présente décision administrative peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise dans le délai de deux mois à compter de sa notification.

Enquête publique : Révision du POS valant élaboration du PLU de Soisy-sous-Montmorency



République Française

Département du Val d'Oise

Communauté d'Agglomération de la Vallée de
Montmorency

Rapport de constatation n°6429 / 2016

EVENEMENT	Réquisition
NATURE DE L'EVENEMENT	Maire
LIEU D'INTERVENTION	23 avenue du Général De Gaulle 95230 Soisy sous Montmorency
DATE ET HEURE	30/09/2016 14:00
<p>Nous soussignés KASPRZAK Geoffrey, matricule : 95-428-277 Agent de Police Judiciaire Adjoint - SOISY SOUS MONTMORENCY</p> <p>GOURMAUD Philippe, matricule : 95-428-115 Agent de Police Judiciaire Adjoint - SOISY SOUS MONTMORENCY</p> <p>TARENTO Gwénael, matricule : 95-428-278 Agent de Police Judiciaire Adjoint - SOISY SOUS MONTMORENCY</p> <p>Vu l'article 21 du Code de Procédure Pénale, Vu les articles L2212-2, L2212-5 et L2212-6 du Code Générale des Collectivités Territoriales, Vu les articles D15, 637 et 429 du Code de Procédure Pénale</p> <p>Agents de Police Judiciaire adjoints, agissant revêtus de notre uniforme, conformément aux articles 21, 21.2°, 76-6 du code de procédure pénale, et agissant conformément aux ordres hiérarchiques, avons l'honneur de rapporter les faits suivants :</p> <p>-- Ce jour, le vendredi 30 septembre 2016, à 14h00, à la demande des Services Techniques de la ville, nous procédons aux clichés photographiques de l'ensemble des panneaux Municipaux affichant l'avis d'enquête publique pour le Plan Local d'Urbanisme.—</p> <p>— Nous pouvons constater la présence de l'avis d'enquête publique pour le Plan Local d'Urbanisme sur les panneaux Municipaux suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rue Carnot - Avenue de Paris - Avenue Kellermann - Chaussée Jules César - Angle avenue Kellermann/rue Victor Hugo 	

Enquête publique : Révision du POS valant élaboration du PLU de Soisy-sous-Montmorency

- Avenue Descartes
- Avenue du Clos Renaud
- Angle rue des Noyers/ rue de l'Egalité
- Rue d'Andilly
- Chemin des lattées
- Rue de Montmorency face rue du Chat
- Allée des Sapins
- Rue Jean Meemoz
- rue de la Caïlle
- Sous le porche de la Mairie
- rue du Docteur Schweitzer
- rue Saint Paul
- 2 avenue du Général De Gaulle
- 14 avenue du Général De Gaulle
- Avenue Alexandre Martin
- Rue du Petit Grill
- Centre social Les Campanules
- Centre social Les Noëls

--- Ci joint, les clichés photographiques attestant de la présence des affichages.---

--- Rapport rédigé à toutes fins utiles.---

Fait et Clos à SOISY SOUS MONTMORENCY le 30/09/2016 16:00

KASPRZAK Geoffroy 95-428-277.

 Assistant(s) :

GOURMAUD Philippe, matricule : 95-428-116
Agent de Police Judiciaire Adjoint - SOISY SOUS MONTMORENCY

TARENTO Gwénael, matricule : 95-428-278
Agent de Police Judiciaire Adjoint - SOISY SOUS MONTMORENCY

Vu et transmis / Le Responsable du Service.
MASSEAU Claude, Matricule : 95-428-114, Responsable - SOISY SOUS
MONTMORENCY



Destinataire(s) :

Monsieur le Maire
Le Directeur des Services Techniques
Archives service

Photos jointes

Enquête publique : Révision du POS valant élaboration du PLU de Soisy-sous-Montmorency



Commentaire : rue d'Andilly



Commentaire : chemin des lattères



Enquête publique : Révision du POS valant élaboration du PLU de Soisy-sous-Montmorency



Commentaire : rue d'Andilly



Commentaire : chemin des tallières



Enquête publique : Révision du POS valant élaboration du PLU de Soisy-sous-Montmorency

Commentaire : avenue du Clos Ronaud



Commentaire : Avenue des Noyers



Commentaire : Rue Carnot

[Handwritten signature]

Enquête publique : Révision du POS valant élaboration du PLU de Soisy-sous-Montmorency



Commentaire : Avenue Kellermann/Victor Hugo



Commentaire : Chaussée Jules Cesar



Enquête publique : Révision du POS valant élaboration du PLU de Soisy-sous-Montmorency

Commentaire : Avenue Descartes



Commentaire : Avenue Kellermann



Commentaire : Avenue de Paris

Enquête publique : Révision du POS valant élaboration du PLU de Soisy-sous-Montmorency



Commentaire : Chaussée Jules César



Enquête publique : Révision du POS valant élaboration du PLU de Soisy-sous-Montmorency

Commentaire : 20 rue du Docteur Schweitzer



Commentaire : Sous la porche mairie

A handwritten signature or mark in black ink, consisting of a stylized, cursive-like shape.

Enquête publique : Révision du POS valant élaboration du PLU de Soisy-sous-Montmorency



Commentaire : rue Jean Merriaz

Enquête publique : Révision du POS valant élaboration du PLU de Soisy-sous-Montmorency



Commentaire : rue Jean Marroz angle rue Papeant

A circular official stamp with a signature written over it. The signature is in black ink and appears to be a stylized 'J' followed by some other characters. The stamp is partially obscured by the signature.

Enquête publique : Révision du POS valant élaboration du PLU de Soisy-sous-Montmorency



Commentaire : allée des Sapins



Enquête publique : Révision du POS valant élaboration du PLU de Soisy-sous-Montmorency

Commentaire : rue de Montmorency



Commentaire : rue Saint Paul



Commentaire : 2 avenue du Général De Gaulle



Commentaire : Centre social Les Noëls

A handwritten signature or mark, possibly a stylized letter 'A' or a similar symbol, located in the bottom left corner of the page.

Enquête publique : Révision du POS valant élaboration du PLU de Soisy-sous-Montmorency



Commentaire : Centre social Les Cerpenules



Commentaire : Rue du Petit Gri



Enquête publique : Révision du POS valant élaboration du PLU de Soisy-sous-Montmorency



Enquête publique : Révision du POS valant élaboration du PLU de Soisy-sous-Montmorency

M Michel CHEVAL

Note du 18 octobre 2016

Révision du POS valant PLU de la commune de Soisy-sous-Montmorency
Enquête publique du 15/10 au 25/11/2016

Monsieur le Maire de Soisy-sous-Montmorency

Je souhaite par la présente vous faire part des mes premières observations vis-à-vis de votre projet de révision du POS valant élaboration du PLU.

L'avis de la DDT /95 du 30 septembre 2016 repose sur l'application dans les PLU de la loi ALUR du 24 mars 2014 qui vise une augmentation de 15% à l'horizon 2030 de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat conformément aux orientations et prescriptions du SDRIF. approuvé le 27 décembre 2013.

L'augmentation des densités justifie que les règles des articles du règlement du projet de PLU de Soisy-sous-Montmorency soient écrites en conséquence et dans tous les cas afin de permettre à minima une augmentation substantielle des densifications par rapport au POS en dehors des servitudes diverses situées sur le territoire communal.

Par ailleurs, si conformément à l'avis de la DDT95, les 2 secteurs identifiés pour recevoir 230 logements nécessitent d'être précisés dans le projet de PLU, l'analyse approfondie d'autres possibilités de densification et/ou de mutation apparaît nécessaire afin de tendre vers l'hypothèse d'évolution démographique n°2 du rapport de présentation (p 209) à l'horizon 2030.

Parmi ces possibilités, la réalisation d'opérations immobilières à taille humaine (R+4 à R+5), inexistantes à ce jour sur le territoire communal, permettrait sans doute de tendre davantage vers l'augmentation souhaitable des densités. Bien entendu, cette possibilité est conditionnée à la disponibilité de surfaces foncières susceptibles de permettre la conception d'immeubles à taille humaine dans des conditions économiques acceptables par les promoteurs.

Je reste à votre disposition pour échanger sur votre projet

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de toute ma considération.

Le commissaire enquêteur


Michel Cheval

Enquête publique : Révision du POS valant élaboration du PLU de Soisy-sous-Montmorency

M Michel CHEVAL

Note du 4 novembre 2016

Révision du POS valant PLU de la commune de Soisy-sous-Montmorency
Enquête publique du 15/10 au 25/11/2016

Monsieur le Maire de Soisy-sous-Montmorency

Suivant l'examen du dossier d'enquête publique, je souhaite vous faire part de mes constatations et observations ci-après :

Suivant le rapport de présentation-2eme partie (p 50), l'évolution du POS vers le PLU marque le passage de 23,7 ha (6% du territoire communal) des zones NA en zones urbaines ainsi que l'intégration des ZAC pour 17.2 ha (4,3% du territoire communal), soit une évolution de plus de 40 ha (10%) des zones urbaines au bénéfice du futur PLU.

La disponibilité foncière urbanisable qui aurait pu notamment résulter du transfert des 23,7 ha des zones NA en zones urbaines est cependant largement diminuée par la création de la nouvelle zone UP à laquelle vient s'ajouter la prise en compte de la nouvelle surface totale de la commune qui diminue également pour s'établir à 395,8 ha.

Au final l'augmentation utile des zones urbaines est ainsi réduite à environ 4 ha (1%).

Par ailleurs, la surface totale des emplacements réservés dont la commune est bénéficiaire apparaît importante au regard de la superficie de la ville notamment pour les emplacements destinés aux espaces et équipements publics.

En fonction des enjeux portant sur l'augmentation de la densité humaine et des espaces d'habitat mentionnés dans l'avis du 30/09/2016 de la DDT/95 et dans le prolongement de ma note du 18/10/2016, il pourrait être souhaitable d'analyser les éventuelles possibilités qui pourraient être issues de diverses situations dont celles décrites ci-dessus qui permettraient de tendre vers une offre plus importante de logements

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de toute ma considération.

Le commissaire enquêteur



Michel Cheval

Enquête publique : Révision du POS valant élaboration du PLU de Soisy-sous-Montmorency

REPUBLIQUE FRANCAISE



Service urbanisme
DP/CL

Soisy-sous-Montmorency, le

Monsieur le Préfet
Direction départementale des territoires
A l'attention de Monsieur François Lefort
Préfecture
CS 20105
5 avenue Bernard Hirsch
95010 Cergy-Pontoise Cedex

Objet : arrêt du PLU du 30 juin 2016 – avis de l'Etat du 30 septembre 2016 – nos éléments de réponse

Monsieur le Préfet,

Vous avez bien voulu nous communiquer votre avis sur le projet de PLU arrêté par le Conseil Municipal le 30 juin 2016.

Avant de répondre point par point à l'annexe 1 de votre courrier, je note que vous émettez un avis favorable à ce projet, sous cependant la réserve d'apporter des « modifications qui doivent permettre une densification plus importante du tissu urbain existant » ; il convient pour cela, d'après vous, d'assouplir les dispositions réglementaires afin que le PLU permette une constructibilité plus importante que le POS.

Dans cet esprit, nous vous proposons les deux modifications suivantes

- Suppression de la bande de constructibilité de 30 m en zones UB et UD,
- Augmentation de l'emprise au sol de 35 % à 40 % en zone UB.

Outre la constructibilité des parcelles sur la totalité de leur surface en respectant les règles notamment d'emprise au sol, l'augmentation de cette emprise au sol est un réel assouplissement :

- Pour partie de la zone UH du POS, l'emprise était de 25 % alors qu'elle devient, en zone UB du PLU, de 40 %,
- L'emprise au sol de 40 % n'est plus pondéré par un COS dans le PLU ; il en résulte un droit à construire plus important.

Vous abordez aussi la nécessité de localiser les deux opérations de construction de logements au centre-ville.

Toute correspondance doit être adressée à M. le Maire - Hôtel de Ville – BP 50029 - 95232 Soisy-sous-Montmorency Cedex
Tél.: 01 34 05 20 00 - Télécopie : 01 34 05 20 01 - Courriel : mairie@soisy-sous-montmorency.fr

Enquête publique : Révision du POS valant élaboration du PLU de Soisy-sous-Montmorency

Il s'agit de terrains situés avenue du Général de Gaulle et appartenant tous à la commune

- Au nord de cette avenue nous trouvons l'îlot Pré Fontaine d'une superficie de 13 333 m² ; nous envisageons la construction sur ce site d'environ 120 logements ; cette opération ne pourra être effective qu'après la désaffectation de l'actuelle salle des fêtes, elle-même à remplacer par un nouvel espace culturel ; cet espace culturel sera situé sur les anciennes fonderies Bernard, au sud du centre-ville ; nous venons de désigner l'architecte de cette opération et le permis de construire doit être déposé dans le courant du 1^{er} trimestre 2017 ; la construction du programme de 120 logements est donc, du fait de cette opération tiroir, à échéance 2022,
- Au sud, sur des terrains communaux de 6 961 m², nous venons d'engager une opération de 110 logements ; le Conseil Municipal du 29 septembre dernier m'a autorisé à céder ces parcelles pour cette opération qui verra donc le jour dans les deux prochaines années.

La jauge de 320 logements, dont vous faites références, comprend, outre ces deux programmes (230 logements), les trois OAP comme détaillées dans le PLU (85 logements) ainsi que des constructions nouvelles diffuses (au minimum 5 logements).

Le 3^{ème} point abordé dans votre courrier concerne l'intégration de règles relatives aux risques naturels ; ces règles seront incorporées au PLU.

Outre ces points de votre courrier, je me permets de vous apporter certaines précisions sur les éléments de l'annexe 1 :

Votre remarque :

Selon l'article L. 131-7 du code de l'urbanisme, le PLU doit être compatible avec les orientations et prescriptions du SDRIF, approuvé le 27 décembre 2013.

La carte de destination générale des différentes parties du territoire (CDGT) du SDRIF indique que la commune de Soisy-sous-Montmorency comprend des quartiers à densifier à proximité des gares. Pour cette orientation, une augmentation minimale de 15 % de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat est attendue à l'horizon 2030 pour l'ensemble de la commune.

Toutefois, la commune de Soisy-sous-Montmorency est concernée par la zone C du plan d'exposition aux bruits (PEB) de l'aéroport de Paris Charles de Gaulle. Le SDRIF n'a pas vocation à se substituer aux servitudes de natures diverses qui pourraient s'imposer localement. Ainsi, la zone C du PEB ne rend pas possible l'application des 15 % d'augmentation des densités.

Cependant, la zone C du PEB ne concerne que 20 % du territoire communal. Or, le projet de PLU prévoit une augmentation de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat de l'ordre de 5 à 7 % à l'horizon 2030.

La contrainte de la zone C du PEB sur 20 % de la superficie communale ne justifie pas une augmentation des densités aussi faible. Les densités humaines et des espaces d'habitats doivent donc être importantes hors zone C.

H²

Enquête publique : Révision du POS valant élaboration du PLU de Soisy-sous-Montmorency

Notre réponse :

Dans le secteur de la gare, la commune n'est pas seulement concernée par la zone C du PEB mais également par une zone naturelle (l'hippodrome et son parking) et par les emprises de l'avenue du Parisis.

Une opération de densification a déjà été réalisée dans ce secteur, dans le quartier des Noëts où 30 logements ont été démolis pour en construire 62.

La suppression de la bande de constructibilité va permettre la densification de terrains dans ce secteur dit « de la gare » seulement par des maisons individuelles, conformément à la réglementation de la zone C du PEB.

Votre remarque :

Par ailleurs, le règlement du projet de PLU les règles de nombreuses zones du POS ajoute dans les articles 6 des zones UB et UD une bande de constructibilité de 30 mètres.

Par conséquent, le règlement du projet de PLU ne permet pas une densification par rapport au POS, et l'ajout de cette bande de constructibilité réduit de fait la constructibilité dans les zones représentant la majeure partie de la commune. La division de terrain devient notamment plus difficile en zone C du PEB.

Notre réponse :

En zone UD, nous avons un risque supplémentaire qui est la présence de gypse avec un PPR.

La zone UA du PLU couvre très largement le périmètre de la zone UPM du POS. Cette zone prescrivait des règles strictes et contraignantes en termes d'implantation et d'emprise au sol. Les règles de la zone UA du PLU viennent assouplir celles du POS pour favoriser les nouvelles constructions et les extensions qui étaient limitées dans notre POS à cause de ces gabarits.

De plus, le quartier du Petit Lac, qui était en zone UH dans le POS, passe en zone UB et avec une emprise au sol plus importante (de 25 % à 40 % en tenant compte de notre proposition ci-dessus).

Enfin, les terrains qui n'avaient pas les caractéristiques de constructibilité en zone UG et UH, voyaient leur extension limitée en ne pouvant pas augmenter de plus de 50 % leur emprise au sol existante et de plus 50 % la SDP existante. Ces règles ne s'appliquent plus avec le PLU.

De plus, nous vous proposons de supprimer, comme indiqué précédemment, la bande de constructibilité de 30 m.

Enquête publique : Révision du POS valant élaboration du PLU de Soisy-sous-Montmorency

Votre remarque :

L'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000, impose désormais un taux de 25 % de logements locatifs sociaux parmi les résidences principales, pour les communes qui entrent dans son champ d'application.

A l'inventaire du 1^{er} janvier 2015, la commune de Soisy-Sous-Montmorency comptait 24,85 % de logements locatifs sociaux (LLS) par rapport au nombre de résidences principales. A ce jour, il reste 11 LLS à réaliser pour atteindre l'objectif de 25 %.

Le commune, bien que très proche du taux de 25 %, doit garantir l'atteinte et le maintien de ce taux. Il semble donc indispensable de compléter le règlement et les OAP en indiquant l'obligation de réaliser 25 % de LLS dans les opérations de plus de 10 logements.

Il convient de compléter le règlement sur ce point.

Notre réponse :

Depuis de nombreuses années, nous nous évertuons à réaliser des programmes de logements sociaux bien intégrés dans le tissu urbain en conservant une certaine mixité de la population.

La résidentialisation du quartier du Noyer Crapaud, comme celle des Noëls, sont des exemples de réussite de programmes concertés avec la population, et sur le plan urbanistique.

Pour la seule période 2012/2015, nous avons conventionné 63 logements et construits d'une part 19 pavillons locatifs sociaux et d'autre part 32 nouveaux logements sociaux, dans ce quartier des Noëls.

Au 1^{er} janvier 2017, nous totaliserons plus de 25 % de logements sociaux : à horizon 2030, nous resterons au-dessus de ce taux en tenant compte à la fois des 320 nouveaux logements à venir, et du programme détaillé en annexe d'augmentation du parc locatif social.

Nous sollicitons donc de ne pas être contraints dans le PLU par une obligation de réaliser des logements sociaux dans les programmes de plus de 10 logements, comme vous l'avez mentionné dans votre avis.

Votre remarque :

Il convient d'ajouter un article dans le titre I du règlement sur les dispositions générales, concernant les risques naturels. Celui-ci sera rédigé de la manière suivante :

➤ *Plan de prévention des risques naturels mouvements de terrain :*

La commune est notamment exposée aux risques de mouvements de terrains liés à la présence d'ouvrages souterrains abandonnés, à la dissolution du gypse et aux glissements de terrain. Un plan de prévention des risques naturels, annexé au présent PLU, a été approuvé le 08/07/2002 afin de prendre en compte ces risques dans l'aménagement. Dans les secteurs exposés, tout aménagement ou utilisation du sol devra respecter les dispositions issues de ce PPRN.

➤ *Risques de mouvements de terrains liés aux terrains alluvionnaires compressibles.*

4

Enquête publique : Révision du POS valant élaboration du PLU de Soisy-sous-Montmorency

Le plan des contraintes du sol et du sous-sol annexé matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques liés aux terrains alluvionnaires compressibles. Dans ces secteurs, il importe au constructeur :

- D'effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement,*
- De prendre toutes dispositions pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.*

➤ *Risques de mouvements de terrains liés au retrait-gonflement des sols argileux :*

La carte « retrait-gonflement des sols argileux » annexée matérialise les secteurs géographiques du territoire communal présentant des risques de mouvement de terrain liés au retrait-gonflement des sols argileux. Dans ces secteurs, il importe au constructeur de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans le plaquette retrait-gonflement des sols argileux » jointe en annexe.

Il convient d'ajouter dans l'article 2 du règlement des zones ??? et ??? le paragraphe suivant : Dans les secteurs concernés par le Plan de Prévention des Risques de Mouvement de Terrain (annexé au dossier du PLU) : Les constructions sont autorisées à condition de respecter les prescriptions du PPRMT en vigueur, servitude d'utilité publique. Les zones concernées ainsi que les prescriptions applicables sont présentées en annexe du présent dossier de PLU.

Notre réponse :

Les modifications seront apportées au PLU.

Votre remarque :

Le projet de PLU a identifié sur le plan de zonage secteur naturel Na, au nord, grévé d'un emplacement réservé (E) pour la réalisation d'un espace libre public destiné à des équipements de sports et de loisirs. Ce secteur est repéré comme un espace boisé structurant à préserver dans la carte du PADD.

Or, le secteur est localisé en espace boisé à préserver sur la CDGT du SDRIF. Il est également concerné par la zone rouge du plan de prévention des risques de mouvements de terrain (PPRMT), ainsi que par le site classé « Sente des quatre sous ».

Ainsi, l'accumulation de plusieurs documents supra-communaux et de servitudes d'utilité publique sur le secteur ne rend pas possible le maintien de cet emplacement réservé.

Il conviendra de supprimer l'emplacement réservé E du plan de zonage.

Notre réponse :

L'emplacement réservé va être supprimé.

Enquête publique : Révision du POS valant élaboration du PLU de Soisy-sous-Montmorency

Votre remarque :

L'article R. 123-9 du code de l'urbanisme permet la réglementation de l'aspect extérieur des constructions mais n'autorise pas les PLU à prescrire ou à interdire l'emploi de certains matériaux.

Or, les articles 11 du règlement des zones UB et UD du projet de PLU arrêté indiquent que les vérandas seront conçues en bois ou en métal de couleur foncée.

Cette règle correspond à une prescription de matériaux.

Il convient de modifier la rédaction des articles 11 et de la rendre conforme à la réglementation.

Notre réponse :

La rédaction sera modifiée comme demandé.

Votre remarque :

Le projet de PLU affiche une volonté de « Protéger et valoriser les alignements d'arbres ». Plusieurs alignements d'arbres sont ainsi représentés sur la carte du PADD (en page 15).

Cependant, ces alignements d'arbres présents sur la carte du PADD ne sont pas matérialisés sur le plan de zonage du PLU alors que, d'autres alignements d'arbres non prévus par le PADD sont protégés sur le plan de zonage et dans le règlement.

Il convient de rendre les documents du PLU cohérents entre eux en reprenant sur le plan de zonage les éléments protégés qui sont matérialisés sur la carte du PADD.

Notre réponse :

Les documents seront mis en cohérence.

Votre remarque :

L'ensemble des documents du PLU prévu par l'article R. 123-1 du code de l'urbanisme présent dans le projet arrêté.

Cependant, selon l'article R. 123-13-2° du code de l'urbanisme, les annexes indiquent les zones d'aménagement concerté.

La commune de Soisy-sous-Montmorency est couverte par deux ZAC qui n'ont pas encore été clôturées. Il s'agit des ZAC Parc de Soisy (créée le 10/03/1986 et approuvée le 18/04/1988) et Dures Terres (créée le 26/04/1993 et approuvée le 20/04/1995).

Notre réponse :

Les ZAC seront intégrées sauf dans le cas bien entendu d'une procédure aboutie de clôture d'une ou de ces ZAC.

6/1

Enquête publique : Révision du POS valant élaboration du PLU de Soisy-sous-Montmorency

Voire remarque :

De plus, les annexes doivent être complétées par l'arrêté inter-préfectoral du 03 avril 2007 approuvant le plan d'exposition aux bruits (PEB) de l'aéroport de Paris-Charles de Gaulle.

Il convient de compléter les annexes du PLU par le périmètre de ces ZAC et l'arrêté inter-préfectoral approuvant le PEB.

Notre réponse :

Les annexes seront complétées

Voilà les réponses que je souhaitais apporter à votre avis en vous précisant une nouvelle fois que nous avons bien pris en compte les obligations légales en matière de densification du territoire comme de taux de logements sociaux.

Je vous prie de croire, Monsieur le Préfet, l'expression de ma considération distinguée.

Le Maire,
Vice-président délégué du Conseil départemental,


Luc STREHAIANO

Enquête publique : Révision du POS valant élaboration du PLU de Soisy-sous-Montmorency



PRÉFET DU VAL-D'OISE

DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DES TERRITOIRES

Cergy-Pontoise, le 23 OCT. 2016

Service de l'urbanisme
et de l'aménagement durable

Pôle urbanisme

Affaire suivie par Annick ALLICO
Tél. 01 34 25 25 35
annick.allico@val-d'oise.gouv.fr
ref : SUAD/PU/AA/2016_484

Monsieur le Maire,

Vous avez bien voulu me faire part des modifications que vous envisagez d'apporter à votre projet de PLU après l'enquête publique afin de lever les réserves émises dans l'avis de l'État du 30 septembre 2016 sur le projet de PLU.

Après examen de ces propositions de modification, je constate que la majorité des réserves sera levée par les modifications qui seront apportées au projet de PLU avant son approbation.

Cependant, concernant la localisation des opérations de constructions de logement hors OAP, notamment les 230 logements, les éléments communiqués dans votre courrier m'ont permis de localiser certes le terrain de 13 333 m² situé dans l'îlot Pré-fontaine, (page 126 du rapport de présentation) sur lequel est prévu un projet de 120 logements, mais pas celui de 6961 m² sur lequel est prévu la construction de 110 logements. Un simple complément d'information sur les tableaux accompagnés de cartes figurant aux pages 122 à 126 du rapport de présentation suffirait à localiser ces terrains.

Des OAP avec un schéma d'aménagement de principe spécifiant la réalisation d'une opération mixte auraient toutefois permis de mieux identifier ces opérations d'envergure et aurait eu le mérite de clarifier la lecture du PLU. Ce point n'est toutefois qu'une simple observation.

Concernant l'objectif de densité humaine et d'habitat fixé par le SDRIF, les éléments développés dans votre courrier démontrent bien que la collectivité tend vers cet objectif. Ces arguments qui vont dans le sens d'une densité plus importante devraient être repris dans le rapport de présentation comme la suppression de la règle des 30 mètres, l'augmentation de l'emprise au sol des zones intermédiaires (UB) ainsi que les autres éléments mentionnés dans votre courrier comme le changement de zonage UH en UB, les OAP et les opérations d'aménagement importantes de 120 et 110 logements ainsi que celles contribuant au renouvellement urbain avec des densités plus fortes (quartier des Noëls).

Pour votre information, l'hippodrome n'entre pas dans le calcul de la densité (ce type de poste n'est pas identifié au MOS 2012 comme de l'espace urbain), ce point n'est donc pas pénalisant contrairement à la zone C du PEB, dans une certaine limite (servitude impactant seulement 20 % du territoire communal), et les emprises de l'avenue du paris.

Monsieur le Maire
Hôtel de Ville
2, avenue du Général de Gaulle
95230 SOISY-SOUS-MONTMORENCY

Direction départementale des territoires du Val-d'Oise
Préfecture - CS 20105 - 5 avenue Bernard Hirsch - 95010 Cergy-Pontoise Cedex
Téléphone : 01 34 25 25 35 - Télécopie : 01 34 25 25 41 - courriel : direction@val-d'oise.gouv.fr - site internet <http://www.val-d'oise.gouv.fr>

Enquête publique : Révision du POS valant élaboration du PLU de Soisy-sous-Montmorency

Nous n'avons pas de remarque particulière sur la zone UD, assez contrainte en matière de risques naturels et en limite d'un espace naturel sensible (massif de la forêt de Montmorency).

Le tableau sur la réalisation de logements locatifs sociaux à l'horizon 2030 n'est pas assez explicite. L'articulation entre les 119 logements sociaux et les 320 logements programmés et mentionnés dans le PLU doit être précisée.

Enfin, si vous ne souhaitez pas imposer dans le règlement du PLU 25% dans les opérations de plus de 10 logements, ce point pourrait cependant être négocié directement avec les opérateurs, comme celui d'imposer, lorsque le contexte s'y prête, du 100% social dans les petites opérations en VEFA.

Je vous laisse le soin d'en informer le commissaire enquêteur, Monsieur Cheval, qui peut toutefois nous contacter pour tout renseignement complémentaire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Le directeur départemental



FABRICE LAVALETTE

Enquête publique : Révision du POS valant élaboration du PLU de Soisy-sous-Montmorency

**PROCES-VERBAL DE SYNTHESE MOTIVE DES OBSERVATIONS ET DES ELEMENTS
RECUEILLIS DURANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE DU 15/10/2016 AU 26/11/2016**

**REVISION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS VALANT
ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Ville de SOISY-sous-MONTMORENCY

* * *

Le procès verbal traite de la participation du public et de ses observations. Elles sont suivies d'une analyse et/ou questions émises par le commissaire enquêteur. Les divers éléments complémentaires qui ont été recueillis durant l'enquête font également l'objet d'une analyse.

I) La participation du public et ses contributions à l'enquête publique

L'enquête a été marquée par une forte présence des soisiens aux permanences, les personnes qui se sont déplacées ont toutes montrées un vif intérêt à une enquête publique qui les concerne directement. Environ 30 personnes ont souhaité exprimer oralement au commissaire enquêteur leurs interrogations et observations.

Ces dernières, ont la plupart du temps, été exposées au cours de longs entretiens qui ont notamment donné lieu à l'extension des créneaux horaires de trois permanences sur cinq afin de pouvoir entendre l'ensemble des personnes qui se trouvaient en situation d'attente dans le couloir de la mairie.

Parmi les Soisiens qui se sont présentés, certains d'entre eux sont revenus lors d'une autre permanence, ils n'ont cependant pas tous laissé une contribution sur les registres.

Le nombre total de contributions recueillies au cours des 43 jours consécutifs d'enquête s'est élevé à 29.

Les contributions ont été en grande majorité préparées avant les permanences, elles sont pour la plupart d'entre elles fortement motivées et accompagnées d'une documentation abondante. Elles ont été exprimées sous des formes différentes qui sont détaillées et analysées suivant le chapitre ci-après « les contributions recueillies sur les registres de l'enquête »

Au regard de l'implication des Soisiens durant les permanences et suivant leurs contributions écrites sur les registres de l'enquête, accompagnées ou non d'une documentation, la participation des Soisiens à l'enquête a été importante :

Les entretiens durant les permanences

Les entretiens avec les Soisiens ont été riches, ils ont été l'expression :

- d'un simple besoin de connaissance
- d'une préoccupation liée à un projet
- de remarques suivant analyse du projet de PLU

Enquête publique : Révision du POS valant élaboration du PLU de Soisy-sous-Montmorency

Les préoccupations et remarques qui ont été exposées traduisent un souhait marqué de prise en compte d'observations sur le projet concernant les principaux points ci-après :

- certaines dispositions réglementaires projetées limitent la portée de la loi ALUR, notamment la bande de 30 m prévue en zone UB et le nombre élevé de places de stationnement en zone UAb (1,6 par logement).
- contrairement au POS en vigueur, les zones UB et UD qui sont proposées selon les documents graphiques, présentent une absence de lisibilité et de discernement des risques naturels existants au nord de la commune qui porte diverses conséquences pour les habitants.
- l'OAP n°3 interpelle certains Soiséens compte tenu qu'elle concerne des terrains pour lesquels ils signalent ne pas être vendeurs.
- le stationnement et l'utilisation du parking près de la gare sont sujets à des questionnements.
- La zone Na du PLU correspondant à la Fontaine du Bourdonnais qui a fait l'objet d'une activité de décharge récente est en limite de plusieurs habitations. Parmi diverses actions souhaitées, les soiséens concernés demandent l'établissement d'un périmètre de paysage protégé de la zone Na en bordure des limites privées et publiques.

Les contributions recueillis sur les registres de l'enquête

29 contributions ont été rassemblées dans les registres d'enquête, y compris les lettres qui m'ont été adressées par courrier par l'intermédiaire de la Mairie de Soisy-sous-Montmorency.

Ils comportent les contributions complètes consignées directement sur les pages des registres ainsi que les pages de contributions préalablement écrites par les Soiséens qui ont été jointes au registre d'enquête soit directement ou par l'intermédiaire du soussigné.

Parmi les contributions qui portent sur 46 pages soit l'équivalent de 2 registres d'enquête, deux d'entre elles sont des lettres ouvertes qui ont été soumises à l'approbation de plusieurs Soiséens :

- lettre ouverte de 5 pages d'un habitant qui comporte notamment un lien numérique qui a permis au commissaire enquêteur de pouvoir consulter par internet, le jour de la clôture de l'enquête (26/11/2016), une liste de 20 personnes censées être signataires de la dite lettre ouverte
- lettre ouverte de 2 pages d'une habitante à laquelle sont joints 28 courriers ou courriels de personnes déclarant approuver les termes de la lettre.

Les contributions ne sont jamais hostiles et ne révèlent pas d'avis globalement défavorable vis-à-vis du projet. Si elles présentent plusieurs points de désaccord, elles s'inscrivent nettement dans une démarche constructive suivant des remarques clairement exprimées ainsi que par des nombreuses propositions alternatives. Elles témoignent majoritairement d'une préparation importante qui démontre une forte implication de la part de leurs auteurs ainsi que d'une attente à la hauteur de leurs considérations.

Les observations sont réparties en cinq thèmes qui pour l'essentiel rejoignent les remarques et préoccupations exposées par les Soiséens durant les permanences

La diversité des contre-propositions qui sont nombreuses et particulièrement motivées appellent des réponses de la part de la municipalité. En vue de ces réponses, les contre-propositions ont, dans la mesure du possible, été analysées au cas par cas.

Enquête publique : Révision du POS valant élaboration du PLU de Soisy-sous-Montmorency

Les thèmes

- 1) Les dispositions réglementaires et l'habitat
- 2) Les zonages et les dispositions graphiques
- 3) Les OAP
- 4) Les difficultés de stationnement
- 5) L'avenue du Parisis

II) Synthèse et analyse des observations du public

1) Les dispositions réglementaires et l'habitat

1a) Les observations:

<i>Contributions concernées</i>	<i>Synthèse des observations</i>
1 <i>Contribution n°3</i>	<p>Suivant l'étude d'une résidence pour personnes âgées et de commerces au 33, avenue du Général de Gaulle en zone UAa, la rédaction actuelle du règlement n'étant pas favorable en terme d'impact visuel et d'organisation urbaine, il est proposé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'assurer une continuité urbaine sur l'avenue du Général de Gaulle en implantant la façade du nouveau bâtiment en retrait de 3,09 m des arcades en RDC et dont les balcons seraient inscrits dans la continuité du bâtiment existant voisin. - d'assurer une continuité urbaine sur la rue Roger mangiameli en implantant la façade du nouveau bâtiment en retrait de 4,00 m de la rue de façon à aligner la nouvelle façade avec celle du pavillon voisin - un retrait à 10 m du futur bâtiment sur l'avenue du Général Leclerc conformément au règlement du POS et souhaite que le retrait soit dans tous les cas précisé.
2 <i>Contribution n°11</i>	<p>En raison d'une contradiction avec la concertation sur le projet de PLU, de l'absence d'intérêt général et de l'incohérence avec le PLHi qui fixe la construction de 2010 logements entre 2015 et 2021, il est demandé de supprimer, dans les articles du règlement, la rédaction portant sur la bande de constructibilité de 30 m prévue en zones UB et UD (articles UB6 et UD6).</p>
5 <i>Contribution n°18</i>	<p>Certaines maisons en zone UAb sont en « bâti protégé au titre de l'article 151-19 du code de l'urbanisme ». Quel est l'impact précis d'un tel classement ? Quels sont les droits et obligations en termes de réfection et entretien des habitations, d'impact sur les valeurs du bâti et du terrain, d'interdiction ou d'autorisation de nouveau bâti ainsi que vis à vis des limites de constructibilité le long des murs de la propriété</p>

Enquête publique : Révision du POS valant élaboration du PLU de Soisy-sous-Montmorency

6	Contribution n°20	<p>Dans la zone UB, l'emprise de 35% et la hauteur limitée à 10 m sont insuffisantes, notamment pour réaliser un plein pied sur une petite surface. La hauteur qui est inférieure à beaucoup de villas aux alentours qui ont été surélevées à 14m, empêche un R+2.</p> <p>Une emprise de 40% et une hauteur de 12m sont souhaitées.</p> <p>En zone PEB, un petit collectif n'est pas possible malgré qu'il en existe déjà et malgré les progrès en matière d'isolation acoustique. Le PEB sur Soisy ne correspond à rien et devrait être supprimé.</p>
7	Contribution n°21	<p>L'objectif d'emprise de 45% dans la zone UAb est insuffisant compte tenu qu'elle définit le centre ville où il existe plusieurs collectifs et alors que l'emprise de la zone voisine UAa est quant à elle de 50%.</p> <p>L'emprise au sol de la zone UAb qui est de 60% en cas de commerces mais uniquement en RDC est par ailleurs une contrainte constructive.</p> <p>L'extension de l'emprise à 50% en zone UAb serait plus favorable à la réalisation de logements collectifs.</p>

1b) Analyse et/ou questions du commissaire enquêteur

Les observations qui concernent les dispositions réglementaires sont nombreuses et diverses, elles sont issues de 8 contributions qui représentent près de 28% de la totalité. Ces observations sont pour la plupart des propositions alternatives au projet qui appellent des réponses, elles justifient d'être regroupées en fonction des différents buts poursuivis par leurs auteurs :

- propositions qui visent une densification plus importante du tissu urbain
- propositions destinées à prendre en compte l'urbanisation existante et future
- interrogations liées à une spécificité du projet

Les propositions qui visent une densification plus importante du tissu urbain

Elles constituent l'essentiel du présent thème portant sur les dispositions réglementaires et s'inscrivent dans le sens de l'avis favorable de l'état rendu le 30/09/2016 sous certaines réserves dont une densification plus importante du tissu urbain.

Elles apparaissent par ailleurs également justifiées pour la majorité d'entre elles en fonction des diverses considérations qui suivent :

- la majoration d'emprise et/ou l'augmentation de la hauteur des constructions qui sont proposées en zone UB et UD ainsi que la suppression de la bande de constructibilité de 30 m prévue dans ces mêmes zones devraient améliorer sensiblement les possibilités globales de densification de l'habitat compte tenu que les zones UB et UD représentent 53 % du territoire communal.
- la distinction en zone UAb entre une emprise autorisée de 60% en RDC pour les commerces et 50% pour les niveaux supérieurs apportera une complication constructive en raison du décalage des façades entre RDC et étages qui impliquera des « descentes de charge » des façades en retrait.
Par ailleurs, pour une surface de terrain moyenne (ex 500 m²), la différence d'emprise autorisée entre RDC et étages sera importante (50 m²), elle pourrait être à l'origine de complications et d'impacts divers notamment visuels.
- l'objectif de densification a par ailleurs fait l'objet d'éléments complémentaires qui ont été apportés durant l'enquête et qui ont donné lieu à une première analyse du commissaire enquêteur réalisée en cours d'enquête portant sur la situation de la ville au regard de la loi sur l'habitat, elle a été présentée à la mairie le 14/11/2016.

Enquête publique : Révision du POS valant élaboration du PLU de Soisy-sous-Montmorency

Les présentes propositions s'inscrivent dans la première analyse qui est reprise dans le second chapitre du présent PV de synthèse « Synthèse et analyse des éléments recueillis durant l'enquête ».

Les propositions destinées à prendre en compte l'urbanisation existante et future

- La transposition du cahier des charges du lotissement de l'ASL domaine du parc qui regroupe 148 foyers, dans le règlement de la zone UB du projet de PLU s'avère justifié afin de maintenir la qualité du lotissement qui est l'essence de bonnes relations entre les habitants. Cependant, les diverses contraintes qui semblent avoir été adaptées au caractère et spécificités du lotissement, n'apparaissent pas applicable à toute la zone UB qui couvre 43% de la commune.
- Si les trois mesures déterminées selon l'étude de la résidence pour personnes âgées et de commerces constituent une réelle opportunité d'amélioration de l'impact visuel et d'organisation urbaine pour l'insertion du projet présenté, il y a lieu de vérifier la justification et l'opportunité d'étendre les modifications réglementaires proposées à l'ensemble de la zone UAb. Dans le cas contraire, la modification devrait être isolée et ne porter que sur le lotissement qui motive la dite proposition.

Les interrogations liées à certaines spécificités du projet

Les obligations qui relèvent du classement d'immeubles en « bâti protégé au titre de l'article 151-19 du code de l'urbanisme » sont définies suivant l'article UA11 du règlement, il détermine les dispositions applicables concernant :

- l'aspect extérieur des constructions
- l'aménagement des abords des constructions (clôtures)
- les dispositions diverses

1c) Réponses de la mairie de Soisy-sous-Montmorency

2) Les zonages et les dispositions graphiques

2a) Les observations:

1	Contributions n°12, 16 et 28	Les 3 contributions dont une lettre ouverte pour laquelle 20 soutiens se sont exprimés concernent les dispositions graphiques, elle est destinée à attirer l'attention de la situation particulière de la zone Na de La Fontaine Bourdonnais. En fonction d'activités illégales et incompatibles avec le règlement de la zone, cette parcelle de 12 hectares a déjà fait l'objet d'un déboisement important, il est demandé d'établir un périmètre de paysage protégé à la périphérie de la zone Na et ponctuellement en zone UD et UI qui permettrait de préserver le paysage et le cadre de vie des riverains.
2	Contribution n°23	La demande consiste à intégrer la parcelle de terrain cadastrée AN 4 qui fait partie du Clos Giffier dans la zone UB au lieu de UD alors que le clos dans sa globalité fait partie de la zone UB. Le décrochement de la délimitation entre les zones UB et UD qui entoure uniquement le terrain concerné à pour conséquence de transférer le terrain en UD d'où une possibilité d'emprise réduite à 25% (au lieu de 35% en UB)

Enquête publique : Révision du POS valant élaboration du PLU de Soisy-sous-Montmorency

3	Contributions n°25 et 27	Les 2 contributions dont une lettre ouverte pour laquelle 28 soutiens se sont exprimés, visent les zonages, elles dénoncent une particularité du PLU qui ne reprend pas le découpage des zones suivant les divers niveaux de risques naturels qui sont identifiés dans le POS suivant les 4 zones distinctes (B1K, B2K, B2G et B2CK). Un tel changement est difficilement acceptable compte tenu que le découpage proposé fera basculer une zone à risque faible à une zone à risque important et que le regroupement en UD ne tient plus compte de la réalité et inégalité des risques
4	Contribution n°26	Elle émane de plusieurs habitants qui proposent une modification ponctuelle de la délimitation des zones UAa et UAb suivant un plan joint. La proposition consiste à rattacher la pointe de la zone UAa qui est proposée dans le projet à la zone UAb pour laquelle la hauteur maximale prescrite est de 12 m (au lieu de 19m).

2b) Analyse et/ou questions du commissaire enquêteur:

Comme pour le thème précédent, les observations concernant les zonages et les dispositions graphiques sont issues de nombreuses contributions.

Les contributions n°12,16 et 28 auxquelles se sont associés 20 soutiens expriment une demande de préservation du cadre de vie visant de nombreux habitants situés à la périphérie de la zone Na, sur laquelle les activités passées et celles envisagées dans le cadre du projet font craindre des impacts notamment visuels. Suivant la configuration de la zone Na, la demande d'établissement d'un périmètre de paysage protégé apparaît nécessaire eu égard :

- des conséquences d'activités passées qui ont fait l'objet de déboisements alors que les zones naturelles N doivent être protégées (article R123-8 du code de l'urbanisme).
- des conséquences d'activités prévues dans l'emplacement réservé E, qui se superpose à la totalité du secteur Na, destiné aux équipements de sports et de loisirs vis-à-vis de l'habitat existant situé à la périphérie et en contre bas du secteur Na

Les contributions n°25 et 27 qui sont partagées par 28 personnes sont les manifestations d'une incompréhension du projet par rapport à la situation existante qui semble être issue d'une plaquette d'information qui a largement été distribuée aux Soisiens dans le cadre de l'enquête.

Une telle situation aurait justifiée la tenue d'une réunion publique, mais elle n'a pas pu être organisée en raison de la remise au commissaire enquêteur des ces deux contributions, dont la lettre ouverte avec ses 28 signataires, le dernier jour de l'enquête (26/11/2016).

Les documents graphiques des différents zonages n'ont pas pour rôle de définir les diverses zones comportant des risques naturels alors qu'il existe dans le dossier du projet de PLU un plan réglementaire de prévention des risques de mouvement de terrain (PPRMT) qui définit précisément, ces zones d'aléas.

Cependant, la plaquette d'information qui a largement été distribuée dans le cadre de l'enquête, caractérise globalement la zone UD comme une zone à risques « habitat-risques naturels », elle pourrait rester l'origine d'une confusion durable.

D'autre part, ces contributions mettent en évidence une possibilité d'erreur d'identification des risques en fonction du plan consulté.

Ces constatation semblent justifier l'utilité d'enrichir les 3 documents graphiques 5.2.1 à 5.2.3 les plus consultés soit directement par représentation des zones du PPRMT soit indirectement par des indications renvoyant au dit PPRMT.

Enquête publique : Révision du POS valant élaboration du PLU de Soisy-sous-Montmorency

Les contributions n°23 et 26 sont des propositions d'adaptation ponctuelle de délimitation des zones :

- La contribution n°23 semble déterminer une situation de décrochement de la délimitation entre les zones UB et UD qui concernerait uniquement le terrain concerné et qui pourrait être préjudiciable. La situation décrite étant toutefois impossible à transposer sur les documents graphiques du projet, la proposition ne peut donc pas être analysée. Il est demandé à la municipalité de bien vouloir apporter sa propre analyse ainsi que sa réponse à la proposition
- Suivant le document graphique joint à la contribution n° 26, l'étroitesse des parcelles de la pointe de la zone UAa est très marquée. L'association de cette particularité à une hauteur autorisée de 19 m devrait être à l'origine de contraintes d'ordre esthétique, elle rend donc ce quartier plus apte à la zone UAb dont la hauteur est limitée à 12 m. La proposition tend à favoriser l'homogénéité et l'harmonie de hauteur des bâtis donnant sur la place Sestre.

2c) Réponses de la mairie de Soisy-sous-Montmorency

3) Les OAP

3a) Les observations:

Les observations liées aux Orientations d'Aménagements Programmés (OAP) sont également nombreuses, elles concernent 8 contributions.

La moitié des contributions ont été déposées par les propriétaires concernés par l'OAP 3 qui signalent ne pas être vendeurs de leurs terrains.

Les observations qui relèvent des quatre autres contributions sont diverses:

- il y a lieu de préciser les bâtis de l'OAP 1 qui doivent être rénovés et à démolir
- avis globalement favorable aux OAP
- les OAP 1 et 3 ne sont pas réalisables
- 20 logements apparaissent excessifs dans l'OAP 3

3b) Analyse et/ou questions du commissaire enquêteur:

La présente analyse portant sur les OAP rejoint celle qui a été réalisée en cours d'enquête et présentée à la municipalité le 14/11/2016.

La moitié des observations concernant ce thème rappelle que les acquisitions foncières nécessaires à la mise en oeuvre des 3 OAP ne peuvent pas être garanties en l'absence d'expropriations. Si toutes les OAP sont concernées, l'OAP n°1 l'est davantage en raison des nombreuses mutations qui seront nécessaires. Aussi, la difficulté de programmation de ces OAP pourrait porter atteinte à l'objectif de réalisation des 320 logements proposés à l'horizon 2030 puisqu'il tient compte des 85 logements prévus dans les OAP. Sur le fond, le choix de ces OAP apparaît cependant judicieux notamment l'OAP 1 qui concerne un quartier ancien et mal organisé qui mérite d'être rénové ainsi que les deux autres qui permettent de remplir des espaces fonciers disponibles « les dents creuses ».

Enquête publique : Révision du POS valant élaboration du PLU de Soisy-sous-Montmorency

L'étendue de l'OAP 3 pourrait être localisée aux terrains appartenant à la ville sur laquelle de petits collectifs en harmonie avec les bâtiments existants permettraient une réelle programmation. Cependant, l'atteinte d'un objectif raisonnable de réalisation de logements à l'horizon 2030 justifie d'envisager d'autres OAP permettant une réelle programmation.

3c) Réponses de la mairie de Soisy-sous-Montmorency**4) Les difficultés de stationnement****4a) Les observations:**

Pour certains Soiséens le stationnement est problématique dans la commune :

- La gratuité des parkings près de la gare attire un grand nombre d'usagers, en prévision d'une augmentation de la population liée notamment au présent projet de PLU, une étude mériterait d'être menée.
- Rien n'est prévu dans l'article 12 des zones UA et UB pour faciliter le stationnement qui n'est globalement pas satisfaisant

Les propositions d'amélioration du stationnement :

- organiser le stationnement des motos en épi avenue du Général de Gaulle et rue Carnot
- repenser le stationnement des voitures en ouvrant le parking du chemin du parc
- augmenter les places de stationnement près de la gare pour inciter les Soiséens à prendre le train
- prévoir des règles plus strictes sur la capacité de stationnement sur la parcelle pour les futures constructions collectives et individuelles

4b) Analyse et/ou questions du commissaire enquêteur:

Une étude globale des conditions de stationnement sur le territoire Soiséens pourrait permettre de tirer des enseignements susceptibles de les améliorer.

Il conviendrait dans une telle étude de prendre en compte la particularité du parking près de la gare qui pour le moment est réservé en permanence à l'hippodrome de Saint Graïen/Soisy-sous-Montmorency pour quelques manifestations hippiques annuelles alors qu'il pourrait être ouvert au public en dehors de ces manifestations.

Dans le cadre d'une construction collective, le règlement portant sur la capacité de stationnement à la parcelle doit répondre également à d'autres préoccupations dont celle liée au nombre de logements qui pourrait être limité par le nombre de parking.

4c) Réponses de la mairie de Soisy-sous-Montmorency

Enquête publique : Révision du POS valant élaboration du PLU de Soisy-sous-Montmorency

5) L'avenue du Parisis

5a) Les observations:

Les contributions qui traitent du présent thème ne sont pas nombreuses mais les observations sont conséquentes.

L'avenue Parisis est un projet majeur pour le territoire Soiséens en raison de son importance et de ses impacts.

- Le projet coupera la ville en deux et il n'est pas encore validé par le Conseil Départemental du Val d'Oise. Le budget n'a pas fait l'objet d'étude précise et est très élevé ; au-dessus des ressources financières du département. Le PLU ne doit pas donner une part aussi importante à ce projet qui ne sera peut-être jamais réalisé.

Le rapport de présentation (page 131) mentionne la congestion du réseau routier et de l'avenue Kellermann dont les dimensions ne sont pas adaptées à une augmentation du trafic. Cette augmentation deviendra insupportable car beaucoup d'usagers utiliseront cette liaison pour rejoindre l'A15 via le BIP en venant de l'A16 - RN1 via Montignon.

Le PLU de Soisy ne doit pas être trop marqué par un projet pour lequel la population locale est opposée. Le prolongement du BIP entre Soisy et Gonesse n'est pas décidé et ne le sera peut-être pas avant de nombreuses années.
- le projet du département devra être réalisé en déblai (enterré ou semi enterré) afin de limiter les nuisances sonores et visuelles.

5b) Analyse et/ou questions du commissaire enquêteur:

Les impacts de ce projet routier sont effectivement conséquents pour la ville dont l'emprise correspond à la zone UP suivant le plan de zonage.

La réalisation de ce projet qui date des années 1930 ne devrait pas avoir lieu avant une à plusieurs décennies.

Au final, le PLU proposé prend acte et majore par prudence le projet de l'avenue du Parisis à hauteur de 19,5 ha, il y associe des emplacements réservés de 3 ha dans sa centralité en vue de la réalisation de voies de circulation, d'une place et de divers espaces et équipement publics.

Le gel cumulé de l'emprise foncière du projet routier et des emplacements réservés s'établit ainsi à près de 23 ha.

L'importance de ce thème a justifié la recherche d'éléments complémentaires qui sont analysés dans le second chapitre ci-après « Synthèse et analyse des éléments recueillis durant l'enquête ».

5c) Réponses de la mairie de Soisy-sous-Montmorency

III) Synthèse et analyse des éléments recueillis durant l'enquête

1) Concernant l'avenue du Parisis

Analyse et/ou questions du commissaire enquêteur:

Parmi les éléments complémentaires recueillis, l'emprise parcellaire de 12 ha qui a été définie en 2012 nécessite d'être majorée par prudence en raison de la totalité des équipements qui seront nécessaires à la réalisation de l'avenue du Parisis.

En fonction d'une différence importante de 7,5 ha avec la zone UP de 19,5 ha, la justification urbanistique et paysagère demande cependant à être quantifiée avec d'avantage de précision d'autant que ces surfaces résultent de largeurs d'emprises moyennes très différentes (pour une traversée de la commune de 1,7 km) et alors que la coupe en travers type d'un tel projet routier, hors aménagements, varie entre 30 à 40m:

- 70 m pour l'emprise parcellaire de 2012 définie par le département
- 115 m pour l'emprise de la zone UP proposée dans le projet de PLU soit une majoration de 65% de l'emprise parcellaire définie par le département en 2012

De même, les 3 emplacements réservés qui s'inscrivent en extension de la zone UP pour des équipements de voirie et d'espaces publics pour 3 ha doivent également être précisés.

Nota : cette demande de précisions a d'ailleurs fait l'objet d'un courriel adressé le 24/11/2016.

L'importance donnée à l'avenue du Parisis dans le projet de PLU apparaît donc très importante notamment au regard de la concertation qui devra être relancée, sachant qu'elle a déjà eu lieu en 2012 et que les réunions publiques qui ont été organisées ont montré une forte hostilité des habitants sur le tronçon ouest, exprimant des craintes sur la pollution, le bruit et également sur le financement dans un contexte budgétaire difficile.

Il en résulte que la réalisation ainsi que le calendrier éventuel de cette infrastructure restent très incertains et suspendus et que dans le meilleur des cas les travaux ne peuvent être envisagés qu'entre une et plusieurs décennies pendant lesquelles la municipalité sera contrainte de maintenir le gel d'un espace foncier d'environ 23 ha.

Dans ces conditions, il apparaît opportun de revoir si possible ces espaces fonciers en fonction des données et du contexte rappelé ci-dessus qui s'opposent aux principaux enjeux de la commune.

Ainsi, l'urbanisation, l'augmentation de la densité humaine et des espaces d'habitat nécessitent d'adapter la zone UP en prenant en compte une majoration de l'emprise parcellaire du projet routier certes prudente mais plus limitée et également d'optimiser les emplacements réservés.

Par ailleurs, en réponse au courriel transmis le 25/11/2016, il est à noter que l'absence de remarque concernant la zone UP par le Conseil départemental se justifie compte tenu que la surface proposée est largement supérieure à celle de l'emprise parcellaire du projet routier de 2012 et qu'elle ne s'oppose pas à l'opportunité éventuelle d'examiner une réduction de la dite zone UP.

Réponses de la mairie de Soisy-sous-Montmorency

Enquête publique : Révision du POS valant élaboration du PLU de Soisy-sous-Montmorency

2) Concernant les dispositions réglementaires et l'habitat

Analyse et/ou questions du commissaire enquêteur:

Suivant l'avis de M le préfet du Val d'Oise rendu le 30 septembre 2016 pour lequel des réserves ont été émises, la municipalité a souhaité apporter deux modifications devant permettre une densification plus importante du tissu urbain existant :

- suppression de la bande de constructibilité de 30 m en zones UB et UD,
- augmentation de l'emprise de 35% à 40% en zone UB

Dans sa réponse du 24 octobre 2016, Monsieur le directeur départemental de la DDI/95 a pris acte que la majorité des réserves devrait être levée par les modifications qui seront apportées au projet de PLU avant son approbation.

En fonction de ces modifications et des pièces du dossier dont certains arguments du dossier de présentation vont dans le sens d'une densité humaine et des surfaces d'habitat plus importantes, le commissaire enquêteur a souhaité établir une première analyse portant sur les éléments complémentaires ci-dessus et les premières observations émises par le public ainsi que sur les diverses constatations effectuées. Elle a été présentée en cours d'enquête le 14/11/2016 à M le Maire et à une partie de l'équipe municipale afin de permettre éventuellement à la municipalité de porter une réflexion sans attendre la fin de l'enquête.

Cette précédente analyse, portée en cours d'enquête, reste inchangé sur le fond notamment en ce qui concerne l'augmentation du tissu urbain vers laquelle tendent les nouvelles propositions de la ville de Soisy-sous-Montmorency mais qui méritent toutefois d'être complétées en vue d'une plus grande efficacité comme l'augmentation de la hauteur admise en zone UB que le projet limite à 10m.

Une augmentation de hauteur identique ou approchant de celle prescrite en zone UAb associée aux mesures nouvellement proposées (suppression de la bande de constructibilité de 30 m et augmentation de l'emprise à 40% voir 45%), permettrait à la ville d'engager résolument la zone UB vers une nouvelle forme plus productive d'augmentation des densités humaine et d'habitat qui reste un enjeu majeur. Il s'agit notamment de permettre de petits immeubles collectifs qui devront s'inscrire harmonieusement dans une zone à dominante pavillonnaire où existe déjà de petits immeubles.

En ce qui concerne la production de logements, la précédente analyse reste également d'actualité concernant le potentiel présenté par les nombreux espaces paysagers protégés et d'alignement d'arbres au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, à l'exception toutefois des deux espaces de bassins d'eaux pluviales signalés par la municipalité qu'il conviendrait d'identifier autrement.

Quelques espaces paysagers protégés apparaissent ainsi particulièrement adaptés à l'insertion d'OAP ou d'opérations qui sans faire disparaître la nature en ville, permettrait une programmation qui ne serait pas conditionnée par des libérations foncières comme pour les OAP présentés dans le projet.

Aussi, conformément à la première analyse présentée en cours d'enquête à la municipalité, l'atteinte d'un objectif raisonnable de réalisation de logements à l'horizon 2030 justifie d'envisager d'autres sources de production de logements permettant une réelle programmation.

Enquête publique : Révision du POS valant élaboration du PLU de Soisy-sous-Montmorency

L'analyse des observations du public concernant les OAP semble également confirmer la difficulté de programmation qui devrait porter atteinte à l'objectif de réalisation des 320 logements proposés à l'horizon 2030 puisqu'il tient compte des 85 logements prévus dans les OAP.

Au final, l'adoption de l'hypothèse n°2 du rapport de présentation (p 209) qui prévoit un parc de 8 333 logements en 2030 soit 485 logements à construire entre 2016 et 2030 (32 logements/an) permettrait d'atteindre un nombre plus raisonnable de logements tout en restant bien en deçà du nombre de logements qui serait à construire selon les orientations du SDRIF (69 logements/an) d'autant qu'il ne devrait pas pouvoir être tenu en raison des particularités présentées par les OAP prévues dans le cadre du présent projet.

Réponses de la mairie de Soisy-sous-Montmorency

3) Divers :

Demandes en cours :

Suivant deux extraits envoyés par courriel à la mairie le 23/11/2016 portant sur le PLHI de l'ex CA Vallée de Montmorency relatifs à la programmation de logements sur la commune de Soisy-sous-Montmorency, il a été demandé de bien vouloir confirmer les logements qui devraient être finalement livrés en 2016 à Soisy-sous-Montmorency sur la base du programme du PLHI de l'ex CAVAM dont :

- 66 logements existants à conventionner
- 31 logements à livrer voir 38 si on ajoute ceux programmés en 2016/2017

Concernant 2015, il a aussi été demandé d'indiquer le nombre logements livrés

Le présent procès-verbal de synthèse de 12 pages est remis et commenté à Monsieur le Maire de Soisy-sous-Montmorency le 7 décembre 2016

Monsieur Michel CHEVAL
Commissaire-enquêteur



Monsieur le maire de Soisy-sous-Montmorency



Le Maire,
Président délégué du Conseil départemental,

Luc STREHAIANO

Enquête publique : Révision du POS valant élaboration du PLU de Soisy-sous-Montmorency

**PROCES-VERBAL DE SYNTHESE MOTIVE DES OBSERVATIONS ET DES ELEMENTS
RECUEILLIS DURANT L'ENQUETE PUBLIQUE DU 15/10/2016 AU 26/11/2016**

**Avec les réponses de la ville de Soisy-sous-Montmorency en date 23 décembre
2016**

**REVISION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS VALANT
ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Ville de SOISY-sous-MONTMORENCY

* * *

Le procès-verbal traite de la participation du public et de ses observations. Elles sont suivies d'une analyse et/ou questions émises par le commissaire enquêteur. Les divers éléments complémentaires qui ont été recueillis durant l'enquête font également l'objet d'une analyse.

1) La participation du public et ses contributions à l'enquête publique

L'enquête a été marquée par une forte présence des soisiens aux permanences, les personnes qui se sont déplacées ont toutes montrées un vif intérêt à une enquête publique qui les concerne directement. Environ 30 personnes ont souhaité exprimer oralement au commissaire enquêteur leurs interrogations et observations.

Ces dernières, ont le plupart du temps, été exposées au cours de longs entretiens qui ont notamment donné lieu à l'extension des créneaux horaires de trois permanences sur cinq afin de pouvoir entendre l'ensemble des personnes qui se trouvaient en situation d'attente dans le couloir de la mairie. Parmi les Soisiens qui se sont présentés, certains d'entre eux sont revenus lors d'une autre permanence, ils n'ont cependant pas tous laissé une contribution sur les registres.

Le nombre total de contributions recueillies au cours des 43 jours consécutifs d'enquête s'est élevé à 29. Les contributions ont été en grande majorité préparées avant les permanences, elles sont pour la plupart d'entre elles fortement motivées et accompagnées d'une documentation abondante. Elles ont été exprimées sous des formes différentes qui sont détaillées et analysées suivant le chapitre ci-après « les contributions recueillies sur les registres de l'enquête »

Au regard de l'implication des Soisiens durant les permanences et suivant leurs contributions écrites sur les registres de l'enquête, accompagnées ou non d'une documentation, la participation des Soisiens à l'enquête a été importante :

Les entretiens durant les permanences

Les entretiens avec les Soisiens ont été riches, ils ont été l'expression :

- d'un simple besoin de connaissance
- d'une préoccupation liée à un projet
- de remarques suivant analyse du projet de PLU

Enquête publique : Révision du POS valant élaboration du PLU de Soisy-sous-Montmorency

Les préoccupations et remarques qui ont été exposées traduisent un souhait marqué de prise en compte d'observations sur le projet concernant les principaux points ci-après :

- certaines dispositions réglementaires projetées limitent la portée de la loi ALUR, notamment la bande de 30 m prévue en zone UB et le nombre élevé de places de stationnement en zone UAb (1,6 par logement)
- **réponse de la ville :** la bande inconstructible de 30 m proposée par la ville sera supprimée dans le PLU à approuver ; pour les normes de stationnement, la commune décide de ramener à 1,5 au lieu de 1,6 par logement afin de faciliter la construction de logements
- contrairement au POS en vigueur, les zones UB et UD qui sont proposées selon les documents graphiques, présentent une absence de lisibilité et de discernement des risques naturels existants au nord de la commune qui porte diverses conséquences pour les habitants
- **réponse de la ville :**
Réponse de la ville : Le document graphique reste un document à part et complémentaire au plan de zonage ; il localise très précisément comme il se doit les zones de risques
- l'OAP n°3 interpelle certains Soisécens compte tenu qu'elle concerne des terrains pour lesquels ils signalent ne pas être vendeurs.
- **Réponse de la ville :** Les OAP visent à encadrer les aménagements et les développements futurs ; la ville aura saisi comme elle l'a fait dans le passé les opportunités foncières, mais ne s'engagera pas dans une politique d'expropriation ; par contre la ville propriétaire de terrains dans cette OAP engagera le processus d'aménagement sans attendre.
- le stationnement et l'utilisation du parking près de la gare sont sujets à des questionnements.
- **Réponse de la ville :** l'utilisation du parking public près de la gare est réglementé par arrêté municipal ; la signalisation a été installée dans le respect de cette réglementation ; les forces de police font en sorte de faire appliquer cette réglementation.
- Un projet d'extension de ce parking de 120 places sur les terrains de la Sablière est engagé
- La zone Na du PLU correspondant à la Fontaine du Bourdonnais qui a fait l'objet d'une activité de décharge récente est en limite de plusieurs habitations. Parmi diverses actions souhaitées, les Soisécens concernés demandent l'établissement d'un périmètre de paysage protégé de la zone Na en bordure des limites privées et publiques.
- **Réponse de la ville :** une action concertée entre l'Etat et la ville a conclu au rétablissement des lieux et au reboisement de cette parcelle. Sur le fond, la zone est classée en zone Na, zone naturelle protégée qui interdit toute construction et impose le maintien en espace naturel.

Les contributions recueillis sur les registres de l'enquête

29 contributions ont été rassemblées dans les registres d'enquête, y compris les lettres qui m'ont été adressées par courrier par l'intermédiaire de la Mairie de Soisy-sous-Montmorency.

Ils comportent les contributions complètes consignées directement sur les pages des registres ainsi que les pages de contributions préalablement écrites par les Soisécens qui ont été jointes au registre d'enquête soit directement ou par l'intermédiaire du soussigné.

La ville répond point par point au paragraphe ci-dessous 1b) du II.

Parmi les contributions qui portent sur 46 pages soit l'équivalent de 2 registres d'enquête, deux d'entre elles sont des lettres ouvertes qui ont été soumises à l'approbation de plusieurs Soisécens :

Enquête publique : Révision du POS valant élaboration du PLU de Soisy-sous-Montmorency

- lettre ouverte de 5 pages d'un habitant qui comporte notamment un lien numérique qui a permis au commissaire enquêteur de pouvoir consulter par internet, le jour de la clôture de l'enquête (26/11/2016), une liste de 20 personnes censées être signataires de la dite lettre ouverte
- lettre ouverte de 2 pages d'une habitante à laquelle sont joints 28 courriers ou courriels de personnes déclarant approuver les termes de la lettre.

Les contributions ne sont jamais hostiles et ne révèlent pas d'avis globalement défavorable vis-à-vis du projet. Si elles présentent plusieurs points de désaccord, elles s'inscrivent nettement dans une démarche constructive suivant des remarques clairement exprimées ainsi que par des nombreuses propositions alternatives. Elles témoignent majoritairement d'une préparation importante qui démontre une forte implication de la part de leurs auteurs ainsi que d'une attente à la hauteur de leurs considérations.

Les observations sont réparties en cinq thèmes qui pour l'essentiel rejoignent les remarques et préoccupations exposées par les Soisiens durant les permanences. La diversité des contre-propositions qui sont nombreuses et particulièrement motivées appellent des réponses de la part de la municipalité. En vue de ces réponses, les contre-propositions ont, dans la mesure du possible, été analysées au cas par cas.

Les thèmes

- 1) Les dispositions réglementaires et l'habitat
- 2) Les zonages et les dispositions graphiques
- 3) Les OAP
- 4) Les difficultés de stationnement
- 5) L'avenue du Parisis

II) Synthèse et analyse des observations du public

1) Les dispositions réglementaires et l'habitat

1a) Les observations:

	<i>Contributions concernées</i>	<i>Synthèse des observations</i>
1	<i>Contribution n°3</i>	Suivant l'étude d'une résidence pour personnes âgées et de commerces au 33, avenue du Général de Gaulle en zone UAa, la rédaction actuelle du règlement n'étant pas favorable en terme d'impact visuel et d'organisation urbaine, il est proposé : <ul style="list-style-type: none"> - d'assurer une continuité urbaine sur l'avenue du Général de Gaulle en implantant la façade du nouveau bâtiment en retrait de 3,09 m des arcades en RDC et dont les balcons seraient inscrits dans la continuité du bâtiment existant voisin.

Enquête publique : Révision du POS valant élaboration du PLU de Soisy-sous-Montmorency

		<ul style="list-style-type: none"> - d'assurer une continuité urbaine sur la rue Roger Mangiameli en implantant la façade du nouveau bâtiment en retrait de 4,00 m de la rue de façon à aligner la nouvelle façade avec celle du pavillon voisin - un retrait à 10 m du futur bâtiment sur l'avenue du Général Leclerc conformément au règlement du POS et souhaite que le retrait soit dans tous les cas précisé.
2	Contribution n°11	En raison d'une contradiction avec la concertation sur le projet de PLU, de l'absence d'intérêt général et de l'incohérence avec le PLH qui fixe la construction de 2010 logements entre 2015 et 2021, il est demandé de supprimer, dans les articles du règlement, la rédaction portant sur la bande de constructibilité de 30 m prévue en zones UB et UD (articles UR6 et UD6).
5	Contribution n°18	Certaines maisons en zone UAb sont en « bâti protégé au titre de l'article 151-19 du code de l'urbanisme ». Quel est l'impact précis d'un tel classement ? Quels sont les droits et obligations en termes de réfection et entretien des habitations, d'impact sur les valeurs du bâti et du terrain, d'interdiction ou d'autorisation de nouveau bâti ainsi que vis à vis des limites de constructibilité le long des murs de la propriété
6	Contribution n°20	Dans la zone UB, l'emprise de 35% et la hauteur limitée à 10 m sont insuffisantes, notamment pour réaliser un plein pied sur une petite surface. La hauteur qui est inférieure à beaucoup de villas aux alentours qui ont été surélevées à 14m, empêche un R+2. Une emprise de 40% et une hauteur de 12m sont souhaitées. En zone PIB, un petit collectif n'est pas possible malgré qu'il en existe déjà et malgré les progrès en matière d'isolation acoustique. Le PEB sur Soisy ne correspond à rien et devrait être supprimé.
7	Contribution n°21	L'objectif d'emprise de 45% dans la zone UAb est insuffisant compte tenu qu'elle définit le centre ville où il existe plusieurs collectifs et alors que l'emprise de la zone voisine UAA est quant à elle de 50%. L'emprise au sol de la zone UAb qui est de 60% en cas de commerces mais uniquement en RDC est par ailleurs une contrainte constructive. L'extension de l'emprise à 50% en zone UAb serait plus favorable à la réalisation de logements collectifs.

1b) Analyse et/ou questions du commissaire enquêteur

Les observations qui concernent les dispositions réglementaires sont nombreuses et diverses, elles sont issues de 8 contributions qui représentent près de 28% de la totalité. Ces observations sont pour la plupart des propositions alternatives au projet qui appellent des réponses, elles justifient d'être regroupées en fonction des différents buts poursuivis par leurs auteurs :

- propositions qui visent une densification plus importante du tissu urbain
- propositions destinées à prendre en compte l'urbanisation existante et future
- interrogations liées à une spécificité du projet

Les propositions qui visent une densification plus importante du tissu urbain

Elles constituent l'essentiel du présent thème portant sur les dispositions réglementaires et s'inscrivent dans le sens de l'avis favorable de l'état rendu le 30/09/2016 sous certaines réserves dont une densification plus importante du tissu urbain.

Elles apparaissent par ailleurs également justifiées pour la majorité d'entre elles en fonction des diverses considérations qui suivent :

Enquête publique : Révision du POS valant élaboration du PLU de Soisy-sous-Montmorency

- la majoration d'emprise et/ou l'augmentation de la hauteur des constructions qui sont proposées en zone UB et UD ainsi que la suppression de la bande de constructibilité de 30 m prévue dans ces mêmes zones devraient améliorer sensiblement les possibilités globales de densification de l'habitat compte tenu que les zones UB et UD représentent 53 % du territoire communal.

Réponse de la ville : La bande inconstructible des 30 mètres est supprimée dans les zones UB et UD ; de plus, l'emprise au sol est également augmentée dans la zone UB de 35 à 40% ; pour un exemple, sur un terrain d'une superficie de 1.000 m², l'augmentation serait de 50 m² au sol multipliée par le nombre de niveaux soit pour une maison de R + 2, une surface habitable supplémentaire d'environ 150 m².

S'agissant de la hauteur totale autorisée des constructions dans les zones UB et UD, elles restent à 10 m, avec les caractéristiques indiquées dans l'article 10 de chaque zone ; la commune entend conserver ainsi le caractère pavillonnaire existant, tout en permettant une évolution harmonieuse de l'urbanisme de ces zones.

- la distinction en zone UAb entre une emprise autorisée de 60% en RDC pour les commerces et 50% pour les niveaux supérieurs apportera une complication constructive en raison du décalage des façades entre RDC et étages qui impliquera des « descentes de charge » des façades en retrait.

Par ailleurs, pour une surface de terrain moyenne (ex 500 m²), la différence d'emprise autorisée entre RDC et étages sera importante (50 m²), elle pourrait être à l'origine de complications et d'impacts divers notamment visuels.

Réponse de la ville : dans les centres urbains denses, comme avenue du Général de Gaulle à Soisy sous Montmorency, il est très fréquent que les commerces aient des surfaces en rez-de-chaussée plus importantes que les étages supérieurs d'habitat ou de bureau. Dans ce cas la toiture végétalisée de la réserve peut servir par exemple de jardin à l'appartement du premier étage.

Il s'agit d'une mauvaise compréhension de la réglementation.

- l'objectif de densification a par ailleurs fait l'objet d'éléments complémentaires qui ont été apportés durant l'enquête et qui ont donné lieu à une première analyse du commissaire enquêteur réalisée en cours d'enquête portant sur la situation de la ville au regard de la loi sur l'habitat, elle a été présentée à la mairie le 14/11/2016

Réponse de la ville : sur la durée jusqu'en 2030, la ville a pour objectif une densification de 320 logements (centre-ville et OAP) auxquels il convient d'ajouter les opérations immobilières sur des terrains communaux ouverts à la construction (voir tableau non exhaustif joint en annexe).

Sur les terrains privés, l'évolution de la réglementation relative à la surface de division des terrains permet la division de parcelles dans le diffus. De plus, la commune a décidé de supprimer certains espaces paysagers protégés non indispensables du fait de la configuration des lieux ; il s'agit globalement d'une superficie de terrain de presque 7.500 m² ainsi libérés pour de nouvelles constructions en zone UAb et UD.

En l'état actuel, nous ne pouvons pas bien entendu anticiper ces nouveaux projets d'initiative privée, du fait de ces nouvelles divisions et des nouvelles surfaces à construire, et donc les quantifier.

Les présentes propositions s'inscrivent dans la première analyse qui est reprise dans le second chapitre du présent PV de synthèse « Synthèse et analyse des éléments recueillis durant l'enquête ».

Enquête publique : Révision du POS valant élaboration du PLU de Soisy-sous-Montmorency

Les propositions destinées à prendre en compte l'urbanisation existante et future

- La transposition du cahier des charges du lotissement de l'ASL domaine du parc qui regroupe 148 foyers, dans le règlement de la zone UB du projet de PLU s'avère justifié afin de maintenir la qualité du lotissement qui est l'essence de bonnes relations entre les habitants. Cependant, les diverses contraintes qui semblent avoir été adaptées au caractère et spécificités du lotissement, n'apparaissent pas applicable à toute la zone UB qui couvre 43% de la commune.

Réponse de la ville : le PLU distingue dans la zone UB les règles des opérations groupées de celles des autres constructions réalisées en diffus.

Toutes les règles des cahiers des charges des ASL pouvant être incluses dans le règlement du PLU, ont été intégrées ; les autres règles, notamment celles sur les matériaux, étant juridiquement illégales dans le cadre d'un PLU, n'ont pas pu être intégrées.

La commune ne peut donc donner suite à cette demande de transposition de l'intégralité du cahier des charges du lotissement dans le règlement du PLU.

- Si les trois mesures déterminées selon l'étude de la résidence pour personnes âgées et de commerces constituent une réelle opportunité d'amélioration de l'impact visuel et d'organisation urbaine pour l'insertion du projet présenté, il y a lieu de vérifier la justification et l'opportunité d'étendre les modifications réglementaires proposées à l'ensemble de la zone UAb. Dans le cas contraire, la modification devrait être isolée et ne porter que sur le lotissement qui motive la dite proposition.

Réponse de la ville : la commune a défini un alignement graphique sur le document graphique du PLU pour permettre une bonne insertion du projet dans le site. Cet alignement sera réalisé sur la parcelle d'assiette du projet conformément à la contribution n°3.

La modification est donc isolée et ne porte que sur le projet de résidence services.

Les interrogations liées à certaines spécificités du projet

Les obligations qui relèvent du classement d'immeubles en « bâti protégé » au titre de l'article 151-19 du code de l'urbanisme sont définies suivant l'article UA11 du règlement, il détermine les dispositions applicables concernant :

- l'aspect extérieur des constructions
- l'aménagement des abords des constructions (clôtures)
- les dispositions diverses

Réponse de la ville : les règles du PLU (article UA 11) visent à préserver le caractère et la qualité architecturale des bâtiments : les changements de volumes sont interdits, la réhabilitation (façade, toiture, menuiseries) doit se faire dans le respect de la construction d'origine et les extensions sont autorisées à condition de s'harmoniser avec le bâti initial.

La démolition des éléments protégés (bâtiments et clôtures) est interdite.

Les clôtures doivent être préservées et restaurées conformément à la conception d'origine.

1c) Réponses de la mairie de Soisy-sous-Montmorency

Les réponses et décisions de la ville sont rapportées point par point ci-dessus pour une meilleure compréhension.

Enquête publique : Révision du POS valant élaboration du PLU de Soisy-sous-Montmorency

2) Les zonages et les dispositions graphiques

2a) Les observations:

1	Contributions n°12, 16 et 28	Les 3 contributions dont une lettre ouverte pour laquelle 20 soutiens se sont exprimés concernent les dispositions graphiques, elle est destinée à attirer l'attention de la situation particulière de la zone Na de La Fontaine Bourdonnais. En fonction d'activités illégales et incompatibles avec le règlement de la zone, cette parcelle de 12 hectares a déjà fait l'objet d'un déboisement important, il est demandé d'établir un périmètre de paysage protégé à la périphérie de la zone Na et ponctuellement en zone UD et UI qui permettrait de préserver le paysage et le cadre de vie des riverains.
2	Contribution n°23	La demande consiste à intégrer la parcelle de terrain cadastrée AN 4 qui fait partie du Clos Giffier dans la zone UB au lieu de UD alors que le clos dans sa globalité fait partie de la zone UB. Le décrochement de la délimitation entre les zones UB et UD qui entoure uniquement le terrain concerné a pour conséquence de transférer le terrain en UD d'où une possibilité d'emprise réduite à 25% (au lieu de 35% en UB)
3	Contributions n°25 et 27	Les 2 contributions dont une lettre ouverte pour laquelle 28 soutiens se sont exprimés, visent les zonages, elles dénoncent une particularité du PLU qui ne reprend pas le découpage des zones suivant les divers niveaux de risques naturels qui sont identifiés dans le POS suivant les 4 zones distinctes (B1K, B2K, B2G et B2C). Un tel changement est difficilement acceptable compte tenu que le découpage proposé fera basculer une zone à risque faible à une zone à risque important et que le regroupement en UD ne tient plus compte de la réalité et inégalité des risques
4	Contribution n°26	Elle émane de plusieurs habitants qui proposent une modification ponctuelle de la délimitation des zones UAa et UA b suivant un plan joint. La proposition consiste à rattacher la pointe de la zone UAa qui est proposée dans le projet à la zone UA b pour laquelle la hauteur maximale prescrite est de 12 m (au lieu de 19m).

2b) Analyse et/ou questions du commissaire enquêteur:

Comme pour le thème précédent, les observations concernant les zonages et les dispositions graphiques sont issues de nombreuses contributions.

Les contributions n°12,16 et 28 auxquelles se sont associés 20 soutiens expriment une demande de préservation du cadre de vie visant de nombreux habitants situés à la périphérie de la zone Na, sur laquelle les activités passées et celles envisagées dans le cadre du projet font craindre des impacts notamment visuels. Suivant la configuration de la zone Na, la demande d'établissement d'un périmètre de paysage protégé apparaît nécessaire eu égard :

- des conséquences d'activités passées qui ont fait l'objet de déboisements alors que les zones naturelles N doivent être protégées (article R123-8 du code de l'urbanisme)
- réponse de la ville :** La zone Na du PLU protège ces espaces soumis à des risques notamment de déboisement. Elle est par ailleurs un site qui fait l'objet de mesures de protection (code de l'environnement). Une plainte a été déposée par la ville ; des inspections ont eu lieu ; des lettres recommandées de l'Etat mettent en demeure les propriétaires de rétablir le site et de reboiser.

Enquête publique : Révision du POS valant élaboration du PLU de Soisy-sous-Montmorency

- des conséquences d'activités prévues dans l'emplacement réservé E, qui se superpose à la totalité du secteur Na, destiné aux équipements de sports et de loisirs vis-à-vis de l'habitat existant situé à la périphérie et en contre bas du secteur Na

réponse de la ville : pour améliorer la protection du site et sa pérennité vis à vis des riverains, l'emplacement réservé E a été supprimé.

Les contributions n°25 et 27 qui sont partagées par 28 personnes sont les manifestations d'une incompréhension du projet par rapport à la situation existante qui semble être issue d'une plaquette d'information qui a largement été distribuée aux Soisiens dans le cadre de l'enquête.

Une telle situation aurait justifiée la tenue d'une réunion publique, mais elle n'a pas pu être organisée en raison de la remise au commissaire enquêteur de ces deux contributions, dont la lettre ouverte avec ses 28 signataires, le dernier jour de l'enquête (26/11/2016).

Les documents graphiques des différents zonages n'ont pas pour rôle de définir les diverses zones comportant des risques naturels alors qu'il existe dans le dossier du projet de PLU un plan réglementaire de prévention des risques de mouvement de terrain (PPRMT) qui définit précisément, ces zones d'aléas.

Cependant, la plaquette d'information qui a largement été distribuée dans le cadre de l'enquête, caractérise globalement la zone UD comme une zone à risques « habitat-risques naturels », elle pourrait rater l'origine d'une confusion durable.

D'autre part, ces contributions mettent en évidence une possibilité d'erreur d'identification des risques en fonction du plan consulté.

Ces constatations semblent justifier l'utilité d'enrichir les 3 documents graphiques 5.2.1 à 5.2.3 les plus consultés soit directement par représentation des zones du PPRMT soit indirectement par des indications renvoyant au dit PPRMT.

Réponse de la ville : comme précisé page 1, le document graphique du PPR reste un document à part et complémentaire au plan de zonage du PLU ; il localise très précisément comme il se doit les zones de risques ; ce document graphique complémentaire a la même portée juridique que les autres et doit être impérativement présenté aux pétitionnaires lors de leurs demandes de DP ou PC.

La délimitation des zones UB et UD tient compte des risques qui portent sur la partie nord du territoire et également de la différence de densité urbaine entre la partie nord et la partie sud du Clos Giffier.

De ce fait, il n'est pas nécessaire pour la ville d'établir un seul document graphique.

Les contributions n°23 et 26 sont des propositions d'adaptation ponctuelle de délimitation des zones :

- La contribution n°23 semble déterminer une situation de décrochement de la délimitation entre les zones UB et UD qui concernerait uniquement le terrain concerné et qui pourrait être préjudiciable. La situation décrite étant toutefois impossible à transposer sur les documents graphiques du projet, la proposition ne peut donc pas être analysée. Il est demandé à la municipalité de bien vouloir apporter sa propre analyse ainsi que sa réponse à la proposition

Réponse de la ville : le terrain en question fait bien partie de la zone UD sans décrochement ; il n'y a donc pas lieu de modifier le PLU.

- Suivant le document graphique joint à la contribution n° 26, l'étroitesse des parcelles de la pointe de la zone UAa est très marquée. L'association de cette particularité à une hauteur autorisée de 19 m devrait être à l'origine de contraintes d'ordre esthétique, elle rend donc ce quartier plus apte à la zone UAa dont la hauteur est limitée à 12 m. La proposition tend à favoriser l'homogénéité et l'harmonie de hauteur des bâtis donnant sur la place Sestre.

Réponse de la ville : la ville est favorable à inclure les parcelles concernées dans la zone UAa du PLU

Enquête publique : Révision du POS valant élaboration du PLU de Soisy-sous-Montmorency

2c) Réponses de la mairie de Soisy-sous-Montmorency

Les réponses et décisions de la ville sont rapportées point par point ci-dessus pour une meilleure compréhension.

3) Les OAP**3a) Les observations:**

Les observations liées aux Orientations d'Aménagements Programmés (OAP) sont également nombreuses, elles concernent 8 contributions.

La moitié des contributions ont été déposées par les propriétaires concernés par l'OAP 3 qui signalent ne pas être vendeurs de leurs terrains.

Les observations qui relèvent des quatre autres contributions sont diverses:

- il y a lieu de préciser les bâtis de l'OAP 1 qui doivent être rénovés et à démolir
- avis globalement favorable aux OAP
- les OAP 1 et 3 ne sont pas réalisables
- 20 logements apparaissent excessifs dans l'OAP 3

3b) Analyse et/ou questions du commissaire enquêteur:

La présente analyse portant sur les OAP rejoint celle qui a été réalisée en cours d'enquête et présentée à la municipalité le 14/11/2016.

La moitié des observations concernant ce thème rappelle que les acquisitions foncières nécessaires à la mise en oeuvre des 3 OAP ne peuvent pas être garanties en l'absence d'expropriations. Si toutes les OAP sont concernées, l'OAP n°1 l'est davantage en raison des nombreuses mutations qui seront nécessaire. Aussi, la difficulté de programmation de ces OAP pourrait porter atteinte à l'objectif de réalisation des 320 logements proposés à l'horizon 2030 puisqu'il tient compte des 85 logements prévus dans les OAP. Sur le fond, le choix de ces OAP apparaît cependant judicieux notamment l'OAP 1 qui concerne un quartier ancien et mal organisé qui mérite d'être rénové ainsi que les deux autres qui permettent de remplir des espaces fonciers disponibles « les dents creuses ».

L'étendue de l'OAP 3 pourrait être localisée aux terrains appartenant à la ville sur laquelle de petits collectifs en harmonie avec les bâtiments existants permettraient une réelle programmation. Cependant, l'atteinte d'un objectif raisonnable de réalisation de logements à l'horizon 2030 justifie d'envisager d'autres OAP permettant une réelle programmation.

Enquête publique : Révision du POS valant élaboration du PLU de Soisy-sous-Montmorency

3c) Réponses de la mairie de Soisy-sous-Montmorency

Les OAP ne sont pas des opérations d'aménagement ; elles visent à encadrer les projets qui pourraient être mis en œuvre. Le PLU est un document réglementaire qui encadre le droit des sols et qui n'a pas vocation à être un outil opérationnel.

Le PLU doit permettre la réalisation des objectifs qu'il se fixe à l'horizon 2030, notamment en matière de logements.

Les OAP visent à encadrer les aménagements et les développements futurs ; la ville aura saisi comme elle l'a fait dans le passé les opportunités foncières, mais ne s'engagera pas dans une politique d'expropriation ; par contre la ville propriétaire de terrains dans ces OAP engagera le processus d'aménagement sans attendre.

4) Les difficultés de stationnement4a) Les observations:

Pour certains Soisécens le stationnement est problématique dans la commune :

- La gratuité des parkings près de la gare attire un grand nombre d'usagers, en prévision d'une augmentation de la population liée notamment au présent projet de PLU, une étude mériterait d'être menée.
- Rien n'est prévu dans l'article 12 des zones UA et UB pour faciliter le stationnement qui n'est globalement pas satisfaisant

Les propositions d'amélioration du stationnement :

- organiser le stationnement des motos en épi avenue du Général de Gaulle et rue Carnot
- repenser le stationnement des voitures en ouvrant le parking du chemin du parc
- augmenter les places de stationnement près de la gare pour inciter les Soisécens à prendre le train
- prévoir des règles plus strictes sur la capacité de stationnement sur la parcelle pour les futures constructions collectives et individuelles

4b) Analyse et/ou questions du commissaire enquêteur:

Une étude globale des conditions de stationnement sur le territoire Soisécens pourrait permettre de tirer des enseignements susceptibles de les améliorer.

Il conviendrait dans une telle étude de prendre en compte la particularité du parking près de la gare qui pour le moment est réservé en permanence à l'hippodrome de Saint Gratien/Soisy-sous-Montmorency pour quelques manifestations hippiques annuelles alors qu'il pourrait être ouvert au public en dehors de ces manifestations.

Dans le cadre d'une construction collective, le règlement portant sur la capacité de stationnement à la parcelle doit répondre également à d'autres préoccupations dont celle liée au nombre de logements qui pourrait être limité par le nombre de parking.

Enquête publique : Révision du POS valant élaboration du PLU de Soisy-sous-Montmorency

4c) Réponses de la mairie de Soisy-sous-Montmorency

Le PLU fixe des règles à l'article 12 conformément aux orientations du POUJF avec lequel il doit être compatible.

Les autres demandes (organiser le stationnement des motos en épi, repenser le stationnement des voitures en ouvrant le parking du chemin du parc, ou augmenter les places de stationnement près de la gare pour inciter les Soisiéens à prendre le train) ne relèvent pas du PLU. La ville prend en compte les remarques et en étudiera la faisabilité dans le cadre de ses programmes de voirie

Sur le fait de prévoir des règles plus strictes sur la capacité de stationnement sur la parcelle pour les futures constructions collectives et individuelles, la commune décide de ramener à 1,5 au lieu de 1,6 l'obligation du nombre de stationnements par logement afin de faciliter la construction de logements

Le parking de l'hippodrome est un espace privé et ne peut de ce fait servir de parking public de rabattement pour la gare. C'est aussi un espace protégé en SDRIF. De plus, le parking de l'hippodrome accueille 50 fois par an les véhicules des visiteurs et parieurs de cet équipement ; dans le cadre des activités communales, lors de la location de l'hippodrome, ce parking bénéficie aussi à 1.000 voitures environ à chaque fois (brocante, feu d'artifice, retransmission de matchs sur écran géant) ; il est donc nécessaire en tant que tel.

Enquête publique : Révision du POS valant élaboration du PLU de Soisy-sous-Montmorency

L'avenue du Parisis**5a) Les observations:**

Les contributions qui traitent du présent thème ne sont pas nombreuses mais les observations sont conséquentes.

L'avenue Parisis est un projet majeur pour le territoire Soiséens en raison de son importance et de ses impacts.

- Le projet coupera la ville en deux et il n'est pas encore validé par le Conseil Départemental du Val d'Oise. Le budget n'a pas fait l'objet d'étude précise et est très élevé ; au-dessus des ressources financières du département. Le PLU ne doit pas donner une part aussi importante à ce projet qui ne sera peut-être jamais réalisé.

Le rapport de présentation (page 131) mentionne la congestion du réseau routier et de l'avenue Kellermann dont les dimensions ne sont pas adaptées à une augmentation du trafic. Cette augmentation deviendra insupportable car beaucoup d'usagers utiliseront cette liaison pour rejoindre l'A15 via le BIP en venant de l'A16 - RMI via Montlignon.

Le PLU de Soisy ne doit pas être trop marqué par un projet pour lequel la population locale est opposée. Le prolongement du BIP entre Soisy et Gonesse n'est pas décidé et ne le sera peut-être pas avant de nombreuses années.

- le projet du département devra être réalisé en déblai (enterré ou semi enterré) afin de limiter les nuisances sonores et visuelles.

5b) Analyse et/ou questions du commissaire enquêteur:

Les impacts de ce projet routier sont effectivement conséquents pour la ville dont l'emprise correspond à la zone UP suivant le plan de zonage.

La réalisation de ce projet qui date des années 1930 ne devrait pas avoir lieu avant une à plusieurs décennies.

Au final, le PLU proposé prend acte et intègre par prudence le projet de l'avenue du Parisis à hauteur de 19,5 ha, il y associe des emplacements réservés de 3 ha dans sa centralité en vue de la réalisation de voies de circulation, d'une place et de divers espaces et équipement publics.

Le gel cumulé de l'emprise foncière du projet routier et des emplacements réservés s'établit ainsi à près de 23 ha.

L'importance de ce thème a justifié la recherche d'éléments complémentaires qui sont analysés dans le second chapitre ci-après « Synthèse et analyse des éléments recueillis durant l'enquête ».

5c) Réponses de la mairie de Soisy-sous-Montmorency

L'emprise de la zone UP correspond à l'emprise globale du projet du boulevard du Parisis. Aucun projet du Conseil Départemental n'a été défini à ce jour ce qui ne permet pas d'affiner cette emprise donc cette zone.

La zone UP définit donc un vaste secteur permettant de prévoir, la réalisation du projet de l'avenue qui sera retenu avec ses sorties, ses contraintes de largeur de voies, de lutte contre le bruit, mais aussi les aménagements et développements les plus pertinents en termes de programmes, de fonctionnement et de paysage aux abords de cette voie à grande circulation.

La ville décide de ne pas modifier le périmètre de la zone UP afin de ne pas obérer le projet en lui-même et le développement harmonieux de ses abords.

Enquête publique : Révision du POS valant élaboration du PLU de Soisy-sous-Montmorency

III) Synthèse et analyse des éléments recueillis durant l'enquête**1) Concernant l'avenue du Parisis****Analyse et/ou questions du commissaire enquêteur:**

Parmi les éléments complémentaires recueillis, l'emprise parcellaire de 12 ha qui a été définie en 2012 nécessite d'être majorée par prudence en raison de la totalité des équipements qui seront nécessaire à la réalisation de l'avenue du Parisis.

En fonction d'une différence importante de 7,5 ha avec la zone UP de 19,5 ha, la justification urbanistique et paysagère demande cependant à être quantifiée avec d'avantage de précision d'autant que ces surfaces résultent de largeurs d'emprises moyennes très différentes (pour une traversée de la commune de 1,7 km) et alors que la coupe en travers type d'un tel projet routier, hors aménagements, varie entre 30 à 40m:

- 70 m pour l'emprise parcellaire de 2012 définie par le département
- 115 m pour l'emprise de la zone UP proposée dans le projet de PLU soit une majoration de 65% de l'emprise parcellaire définie par le département en 2012

De même, les 3 emplacements réservés qui s'inscrivent en extension de la zone UP pour des équipements de voirie et d'espaces publics pour 3 ha doivent également être précisés.

Nota : cette demande de précisions a d'ailleurs fait l'objet d'un courriel adressé le 24/11/2016.

L'importance donnée à l'avenue du Parisis dans le projet de PLU apparaît donc très importante notamment au regard de la concertation qui devra être relancée, sachant qu'elle a déjà eu lieu en 2012 et que les réunions publiques qui ont été organisées ont montré une forte hostilité des habitants sur le tronçon ouest, exprimant des craintes sur la pollution, le bruit et également sur le financement dans un contexte budgétaire difficile.

Il en résulte que la réalisation ainsi que le calendrier éventuel de cette infrastructure restent très incertains et suspendus et que dans le meilleur des cas les travaux ne peuvent être envisagés qu'entre une et plusieurs décennies pendant lesquelles la municipalité sera contrainte de maintenir le gel d'un espace foncier d'environ 23 ha.

Dans ces conditions, il apparaît opportun de revoir si possible ces espaces fonciers en fonction des données et du contexte rappelé ci-dessus qui s'opposent aux principaux enjeux de la commune.

Ainsi, l'urbanisation, l'augmentation de la densité humaine et des espaces d'habitat nécessitent d'adapter la zone UP en prenant en compte une majoration de l'emprise parcellaire du projet routier certes prudente mais plus limitée et également d'optimiser les emplacements réservés.

Par ailleurs, en réponse au courriel transmis le 25/11/2016, il est à noter que l'absence de remarque concernant la zone UP par le Conseil départemental se justifie compte tenu que la surface proposée est largement supérieure à celle de l'emprise parcellaire du projet routier de 2012 et qu'elle ne s'oppose pas à l'opportunité éventuelle d'examiner une réduction de la dite zone UP.

Réponses de la mairie de Soisy-sous-Montmorency

L'emprise de la zone UP correspond à l'emprise globale du projet du boulevard du Parisis. Aucun projet du Conseil Départemental n'a été défini à ce jour ce qui ne permet pas d'affiner cette emprise donc cette zone.

La zone UP délimite donc un vaste secteur permettant de prévoir la réalisation du projet de l'avenue qui sera retenu avec ses sorties, ses contraintes de largeur de voies, de lutte contre le bruit, mais aussi les aménagements et développements les plus pertinents en termes de programmes, de fonctionnement et de paysage aux abords de cette voie à grande circulation.

La ville décide de ne pas modifier le périmètre de la zone UP afin de ne pas obérer le projet en lui-même et le développement harmonieux de ses abords.

Enquête publique : Révision du POS valant élaboration du PLU de Soisy-sous-Montmorency

2) Concernant les dispositions réglementaires et l'habitat

Analyse et/ou questions du commissaire enquêteur:

Suivant l'avis de M le préfet du Val d'Oise rendu le 30 septembre 2016 pour lequel des réserves ont été émises, la municipalité a souhaité apporter deux modifications devant permettre une densification plus importante du tissu urbain existant :

- suppression de la bande de constructibilité de 30 m en zones UB et UD,
- augmentation de l'emprise de 35% à 40% en zone UB

Dans sa réponse du 24 octobre 2016, Monsieur le directeur départemental de la DDT/95 a pris acte que la majorité des réserves devrait être levée par les modifications qui seront apportées au projet de PLU avant son approbation.

En fonction de ces modifications et des pièces du dossier dont certains arguments du dossier de présentation vont dans le sens d'une densité humaine et des surfaces d'habitat plus importantes, le commissaire enquêteur a souhaité établir une première analyse portant sur les éléments complémentaires ci-dessus et les premières observations émises par le public ainsi que sur les diverses constatations effectuées. Elle a été présentée en cours d'enquête le 14/11/2016 à M le Maire et à une partie de l'équipe municipale afin de permettre éventuellement à la municipalité de porter une réflexion sans attendre la fin de l'enquête.

Cette précédente analyse, portée en cours d'enquête, reste inchangé sur le fond notamment en ce qui concerne l'augmentation du tissu urbain vers laquelle tendent les nouvelles propositions de la ville de Soisy-sous-Montmorency mais qui méritent toutefois d'être complétées en vue d'une plus grande efficacité comme l'augmentation de la hauteur admise en zone UB que le projet limite à 10m.

Une augmentation de hauteur identique ou approchant de celle prescrite en zone UAb associée aux mesures nouvellement proposées (suppression de la bande de constructibilité de 30 m et augmentation de l'emprise à 40% voir 45%), permettrait à la ville d'engager résolument la zone UB vers une nouvelle forme plus productive d'augmentation des densités humaine et d'habitat qui reste un enjeu majeur. Il s'agit notamment de permettre de petits immeubles collectifs qui devront s'inscrire harmonieusement dans une zone à dominante pavillonnaire où existe déjà de petits immeubles.

En ce qui concerne la production de logements, la précédente analyse reste également d'actualité concernant le potentiel présenté par les nombreux espaces paysagers protégés et d'alignement d'arbres au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, à l'exception toutefois des deux espaces de bassins d'eaux pluviales signalés par la municipalité qu'il conviendrait d'identifier autrement.

Quelques espaces paysagers protégés apparaissent ainsi particulièrement adaptés à l'insertion d'OAP ou d'opérations qui sans faire disparaître la nature en ville, permettrait une programmation qui ne serait pas conditionnée par des libérations foncières comme pour les OAP présentés dans le projet.

Aussi, conformément à la première analyse présentée en cours d'enquête à la municipalité, l'atteinte d'un objectif raisonnable de réalisation de logements à l'horizon 2030 justifie d'envisager d'autres sources de production de logements permettant une réelle programmation.

L'analyse des observations du public concernant les OAP semble également confirmer la difficulté de programmation qui devrait porter atteinte à l'objectif de réalisation des 320 logements proposés à l'horizon 2030 puisqu'il tient compte des 85 logements prévus dans les OAP

Enquête publique : Révision du POS valant élaboration du PLU de Soisy-sous-Montmorency

Au final, l'adoption de l'hypothèse n°2 du rapport de présentation (p 209) qui prévoit un parc de 6 333 logements en 2030 soit 485 logements à construire entre 2016 et 2030 (32 logements/an) permettrait d'atteindre un nombre plus raisonnable de logements tout en restant bien en deçà du nombre de logements qui serait à construire selon les orientations du SDRIF (69 logements/an) d'autant qu'il ne devrait pas pouvoir être tenu en raison des particularités présentées par les OAP prévues dans le cadre du présent projet.

Réponses de la mairie de Soisy-sous-MontmorencyLa ville a décidé :

- de supprimer la bande de constructibilité limitée à 30 m en zones UB et UD
- d'augmenter l'emprise au sol de 35 à 40 % (pas à 45%) en zone UB
- de ne pas modifier la hauteur autorisée des constructions dans les zones UB et UD afin de préserver l'harmonie de l'urbanisme de ces secteurs ; la hauteur autorisée permet déjà des extensions
- les OAP sont des outils à long terme mais la ville va endencher le processus de construction avec les parcelles lui appartenant dans les OAP comme dans les zones autres du PLU
- le PLU dans sa version basse prévoit la construction de 320 logements auxquels viennent s'ajouter les logements sur des propriétés communales ainsi que les opérations d'initiative privée
- pour respecter le seuil de 25 % de logements sociaux, une hypothèse de travail a été élaborée à partir d'une construction non pas de 320 logements, mais de 400 logements ; à l'horizon 2030 du PLU il conviendra de comptabiliser l'ensemble des logements réalisés, qu'ils soient communaux comme du privé, ainsi que les nouveaux logements sociaux dans le cadre de petites opérations en VEFA.

3) Divers :Demandes en cours :

Suivant deux extraits envoyés par courriel à la mairie le 23/11/2016 portant sur le PLHI de l'ex CA Vallée de Montmorency relatifs à la programmation de logements sur la commune de Soisy-sous-Montmorency, il a été demandé de bien vouloir confirmer les logements qui devraient être finalement livrés en 2016 à Soisy-sous-Montmorency sur la base du programme du PLHI de l'ex CAVAM dont :

- 66 logements existants à conventionner
- 31 logements à livrer voir 38 si on ajoute ceux programmés en 2016/2017

Voir tableau ci-joint d'une hypothèse d'évolution du nombre des logements sociaux à l'horizon 2030 ainsi que la délibération du Conseil Municipal du 15 décembre 2016 sur le conventionnement de 22 logements communaux en logement à loyer social.

Concernant 2015, il a aussi été demandé d'indiquer le nombre logements livrés
En 2015, il y a eu 3 logements de livrés.

Le présent procès-verbal de synthèse de 12 pages est remis et commenté à Monsieur le Maire de Soisy-sous-Montmorency le 7 décembre 2016

Monsieur Michel CHEVAL
Commissaire-enquêteur

Monsieur le maire de Soisy-sous-Montmorency



Enquête publique : Révision du POS valant élaboration du PLU de Soisy-sous-Montmorency

REPUBLIQUE FRANCAISE

Soisy-sous-Montmorency, le 21 décembre 2016



Service technique

**Evolution prévisible du nombre de logements sociaux
sur la commune de Soisy-sous-Montmorency
2016-2030**

Organisme	Nombre de logements à conventionner	
AFCM (136 logements dont 66 logements déjà conventionnés avec l'ANAH)	70	
EFIDIS résidence de l'Orangère - 26 avenue de Paris	3	
Logements communaux sur la Résidence « Les Parcages » à céder à Val d'Oise Habitat et à conventionner	3	
Logements comptabilisés sur la Résidence « Les Parcages » à céder à Val d'Oise Habitat et à conventionner	22	
Logements privés de la ville à conventionner	34 avenue des Courses	6
	10 avenue des Noyers	6
	9 rue Louis Delamaré	5
	19 bis rue de Montmorency	5
TOTAL	120	

	Au 1 ^{er} janvier 2015	Au 1 ^{er} janvier 2016	Courant 2017	Avec la prévision 2030
Nombre de logements sociaux	1 844	1 845	1 965	1 965
Nombre de résidences principales	7 420	7 420	7 440 (estimation)	7 440 + 400 (estimation) = 7840
% de logements sociaux	24,85 %	24,86%	26,41%	25,06%

Estimation de l'évolution sans tenir compte d'opérations possibles en VEFA.

Toute correspondance doit être adressée à M. le Maire - Hôtel de Ville - BP 50029 - 95232 Soisy-sous-Montmorency Cedex
Tél : 01 34 05 20 00 - Télécopie : 01 34 05 20 01 - Courriel : mairie@soisy-sous-montmorency.fr

Enquête publique : Révision du POS valant élaboration du PLU de Soisy-sous-Montmorency

Dossier n° 2016-12.16.16

2016-12.16.16

République française

Département du Val-d'Oise - Arrondissement de Sarcelles

VILLE DE SOISY-SOUS-MONTMORENCY

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de membres

composant le conseil 33
 en séance 30
 présents 28
 présents par procuration 5
 absent excusé 0

OBJET

Conventionnement
 de logements communiaux
 avec l'Etat.

Le 15 décembre 2016, à 21 heures, le Conseil Municipal de Soisy-sous-Montmorency, dûment convoqué par M. le Maire le 9 décembre 2016, s'est réuni au lieu ordinaire de ses séances sous la présidence de M. STREHAANO, Maire, Vice-président délégué du Conseil départemental.

PRESENTS : M. Thévenot, Mme Lardoué, M. Surle, Mme Krawczyk, MM. Vigneux, Mertuzan, Versa, Barlier, About, Dachez, Polerin, Mmes Utroux, Dauvied, Freret, M. Harieux, Mmes Brasol, Fayol De Cunha, M. Pillot, Mmes Ozil, Rancé, MM. Le Roux, Marot-Sir, Hocot, Mmes Bens, Barot, MMs Delcambre, Desvignes.

PRESENTS PAR PROCURATION : Mme Esnasseu à Mme Brasol, Mme Stéfani à Mme Utroux, Mme Dolin à M. About, M. Naudet à M. Le Roux, Mme Guillou à M. Vigneux.

SECRETARE : Mme Fayol De Cunha.

EXPOSE DES MOTIFS

Les services préfectoraux nous engagent à conventionner des logements communiaux du domaine privé de la Commune, en logements à foyer social.

Il s'agit, pour chaque logement, de signer avec l'Etat, par le biais de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH), une convention de loyer à niveau social.

Les locataires devront correspondre à certains critères dont des plafonds de ressources, le foyer est encadré et le bénéficiaire aura droit à l'Aide Personnalisée au Logement.

M. le Maire propose donc de conventionner en logement à foyer social :

- les 6 logements du bâtiment situé 10 avenue des Noyers, à côté de l'école Saint-Exupéry,
- les 6 logements du bâtiment situé 34 avenue des Courses, à côté du groupe scolaire Descartes,
- les 5 logements du bâtiment, acquis dernièrement à cette intention, situé 8 rue Louis Delemaire,
- les 5 logements du bâtiment situé 19 bis rue de Montmorency.

Il est donc demandé au Conseil Municipal d'autoriser M. le Maire à conclure, avec l'Etat, 22 conventions de loyer à niveau social.

PAR CES MOTIFS

LE CONSEIL MUNICIPAL,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de la Construction et de l'Habitat,

VU la Loi Solidarité et Renouveau Urbain (SRU) et son article 55 relatif au nombre de logements sociaux par commune,

CONSIDERANT le Plan Local de l'Habitat Intercommunal (PLHI) porté par l'Agglomération,

VU l'avis de la Commission des Finances du 1^{er} décembre 2016,

VU l'avis de la Commission Urbanisme et Travaux du 8 décembre 2016,

SUR le rapport de M. Surle,

... J... N

Enquête publique : Révision du POS valant élaboration du PLU de Soisy-sous-Montmorency

2016-12-15-16

APRES en avoir délibéré,

À l'unanimité,

AUTORISE M. le Maire à conclure, avec l'État, 22 conventions de loyer à niveau social.

Le Maire,
Vice-président délégué du Conseil départemental,

Luis STREHLING



Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

195-21051E989-20161215-DEL2016121516-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2016

Enquête publique : Révision du POS valant élaboration du PLU de Soisy-sous-Montmorency

Proposition de modification des limites des zones UAa et UAb en centre ville de Soisy-Sous-Montmorency

