

# MAIRIE DE SOISY SOUS MONTMORENCY

## ENQUÊTE PUBLIQUE

### RAPPORT ET CONCLUSIONS MOTIVEES

**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

## **SOMMAIRE**

### **RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE (DOCUMENT 1)**

#### **I-GENERALITES**

I-1 Objet de l'enquête

I-2 Cadre juridique

I-3 Nature et caractéristiques du projet

I-3-1 Le document d'urbanisme de la commune et son évolution

I-3-2 le contexte

I-3-3 Les objectifs de la révision du POS valant élaboration du PLU

I-3-4 Le projet soumis à enquête

I-3-5 impact de la modification et justification de la procédure

#### **II- ANALYSE DES ELEMENTS DU DOSSIER D'ENQUÊTE**

II-1 Composition du dossier mis à la disposition du public

II-2 Consultation et avis des Personnes Publiques Associées

#### **III-ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

III-1 Désignation du Commissaire-enquêteur

III-2 Préparation de l'enquête

III-3 Organisation de l'enquête

III-4 Déroulement de l'enquête

III-4-1 mesures de publicité

III-4-2 conditions d'accueil du public

III-4-3 contacts divers au cours de l'enquête

III-4-4 demande du commissaire enquêteur au cours de l'enquête

III-4-5 éléments complémentaires recueillis au cours de l'enquête

III-4-6 contacts divers à l'issue de l'enquête

#### **IV- CONCERTATION PREALABLE**

#### **V- PRESENTATION ET RESUME DES OBSERVATIONS DU PUBLIC**

#### **VI- SYNTHESE ET ANALYSE DES OBSERVATIONS ET DES ELEMENTS**

**RECUEILLIS DURANT L'ENQUÊTE AINSI QUE DES REPONSES DE LA**

**MAIRIE DE SOISY-sous-MONTMORENCY**

#### **VII - BILAN**

#### **VIII- CONCLUSIONS SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

### **CONCLUSIONS MOTIVEES (DOCUMENT 2)**

**Avertissement** : Le rapport d'enquête et les conclusions motivées sont indépendants et doivent être considérés comme des documents séparés, ils ne sont liés que dans un souci pratique de présentation

### **PIECES ANNEXES (DOCUMENT 3)**

Les pièces annexes sont présentées dans un document séparé du rapport d'enquête et des conclusions motivées

## **DOCUMENT 1**

# **RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE**

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

## I-GENERALITES

### I-1 Objet de l'enquête

Par lettre enregistrée le 31 Août 2016 au Greffe du Tribunal Administratif de CERGY-PONTOISE, le Maire de la commune de Soisy-sous-Montmorency a demandé 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.**

### I-2 Cadre juridique

L'arrêté N° 2016 - 066 du Maire de Soisy-sous-Montmorency prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative à la révision du POS valant PLU de la commune a été pris le 21 septembre 2016 en visa :

Du code général des collectivités territoriales,

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

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

De la délibération du Conseil Municipal 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),

De la délibération du Conseil Municipal n° 2015-09.24.25 du 24 septembre 2015 prenant acte du débat sur les orientations générales du projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),

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

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

De la décision n° E16000064 de Madame la présidente du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise en date du 5 septembre 2016 désignant M. Michel CHEVAL en qualité de commissaire-enquêteur titulaire et M. philippe MILLARD en qualité de commissaire-enquêteur suppléant, décision conforme à l'article R.123-25 du code de l'environnement dont les dispositions régissent l'enquête publique,

Des pièces du dossier soumis à enquête publique.

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

### **I-3 Nature et caractéristiques du projet**

#### **I-3-1 Le document d'urbanisme de la commune et son évolution**

Le Plan d'Occupation des Sols (POS) de Soisy-sous-Montmorency opposable au territoire soiséen a été approuvé en date du 24 septembre 1999.

Il a depuis fait l'objet de plusieurs modifications :

- Le 30 septembre 2004 ;
- Le 16 novembre 2006 ;
- Le 29 novembre 2007 ;
- Le 10 juillet 2008 ;
- Le 24 juin 2010.

Le document d'urbanisme a ensuite fait l'objet d'une modification en 2014 (arrêté n°2014-088 du 8 septembre 2014) portant sur des modifications réglementaires (normes de stationnement ; modification de la zone NA ; modification d'emplacements réservés) et des mises à jour du règlement par rapport aux évolutions législatives (liées à la loi SRU et au décret du 29 décembre 2011).

Par délibération du 26 juin 2014, la commune a lancé la procédure de révision du POS valant élaboration du PLU

#### **I-3-2 Le contexte**

La commune de Soisy-sous-Montmorency appartient depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016 à la Communauté d'agglomération Plaine Vallée née de la fusion de la Communauté de communes ouest de la Plaine de France et la Communauté d'agglomération de la vallée de Montmorency, comprenant 16 communes au total.

Située à l'est du département du Val d'Oise, la commune se situe dans la Vallée de Montmorency, à l'interface de la forêt de Montmorency et de l'agglomération centrale. La commune s'inscrit dans un territoire de transition entre la Plaine de France au nord, la plaine Saint-Denis à l'est et la vallée de la Seine au Sud.

Le territoire communal bénéficie d'une bonne desserte routière grâce à la proximité immédiate de l'A 15. En matière de transport en commun, la commune est desservie par la gare SNCF Champ de courses d'Enghien-les-Bains. Elle dispose d'un positionnement attractif de par sa proximité à d'importants pôles d'emplois franciliens.

La commune de Soisy-sous-Montmorency fait partie, au regard de l'analyse des grandes entités géographiques du Schéma Directeur, de l'agglomération centrale qui compte 414 communes d'Ile-de-France.

La population en 2013 comptait 17 534 habitants pour une superficie de 395,80 hectares. En 2012, les emplois étaient de 3 872,40 et le parc de logements de 7 843,10.

Le rythme de croissance du nombre de logements pour répondre aux besoins de la population est modéré, il est de 24 logements/an depuis 2011.

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

La commune est concernée par la zone C du plan d'exposition aux bruits (PEB) de l'aéroport de Paris Charles de Gaulle qui impacte 20 % de son territoire où seules les maisons individuelles sont autorisées.

La commune est desservie par la ligne H du Transilien (gare champ de courses d'Enghien) et reliée par le réseau de bus Transdev TVO aux communes environnantes.

L'emprise de la future avenue du Parisis traverse la ville d'est à sud-ouest au nord de la gare et du champ de courses.

### **I-3-3 Les objectifs de la révision du POS valant PLU**

Conformément à la délibération du 26 juin 2014, la révision du POS valant PLU poursuit les objectifs qui sont mentionnés dans le rapport de présentation du projet de PLU, objet de la présente enquête :

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

Le PLU s'inscrit dans un cadre juridique et doit respecter les dispositions des lois relatives à l'urbanisme et l'aménagement, notamment :

- La loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000, dite loi SRU ;
- La loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, dite loi UH ;
- La loi portant Engagement National pour le Logement (ENL) du 13 juillet 2006, dite loi ENL ;
- La loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement du 3 août 2009 dite loi Grenelle 1 et la loi portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010, dite loi Grenelle 2 ;
- La loi relative au Grand Paris du 3 juin 2010 ;
- La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014, dite loi ALUR ;
- La loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014, dite loi LAAAF ;

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

- La loi relative à la simplification de la vie des entreprises du 20 décembre 2014.

De même, le PLU s'insère dans une hiérarchie des normes en urbanisme et doit de ce fait respecter les objectifs fixés par différents documents de rang supérieur élaborés par l'État ou d'autres collectivités territoriales :

- Le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport Paris Charles-de-Gaulle ;
- Le Schéma Directeur Régional d'Île-de-France (SDRIF) ;
- Le Plan de Déplacement Urbain d'Île-de-France (PDUIF) ;
- Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la communauté d'agglomération de la Vallée de Montmorency ;
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Seine-Normandie ;
- Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) ;
- Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie (SRCAE) ;
- Le Plan Climat-Énergie Territorial (PCET).

### **I-3-4 Le projet soumis à enquête**

## Le Plan d'Accompagnement de Développement Durables (PADD) du Plan local d'Urbanisme (PLU)

### ORGANISER LA RESTRUCTURATION URBAINE

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

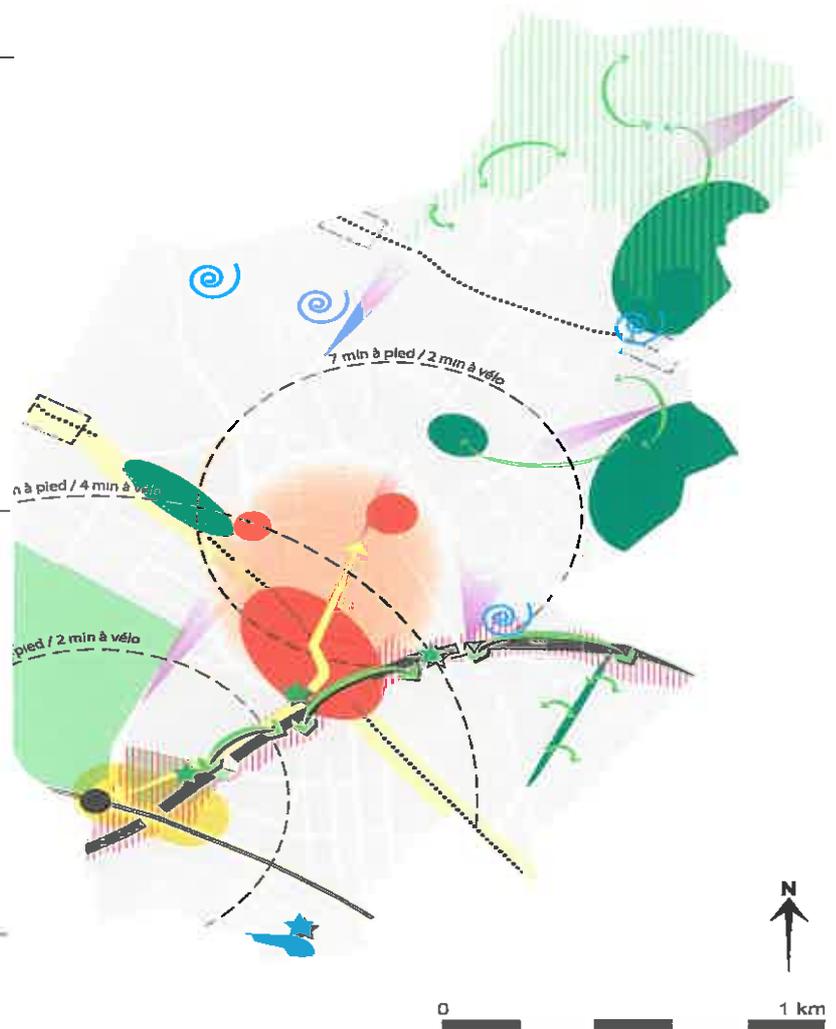
### OPTIMISER LES DEPLACEMENTS

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

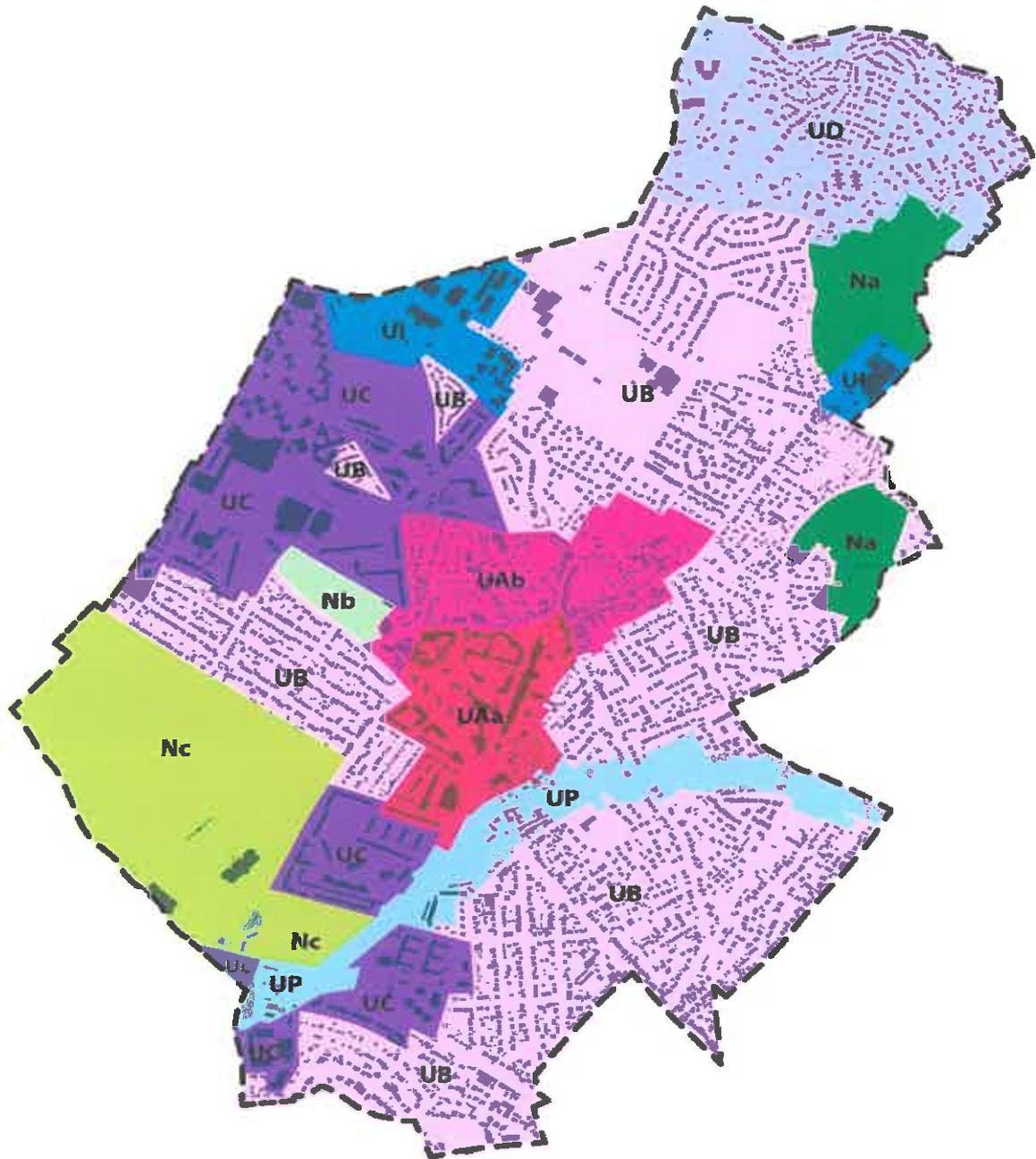
### VALORISER LE CADRE DE VIE ET LE POTENTIEL DE BIODIVERSITE

### VALORISER LE CADRE DE VIE ET LE POTENTIEL DE BIODIVERSITE

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



## La traduction du PADD



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

### I-3-5 Impact de la révision du POS valant PLU:

Suivant le rapport de présentation, l'ensemble des objectifs poursuivis par la révision du POS valant PLU suggère des impacts positifs

#### Remarque/réflexion du commissaire enquêteur :

Suivant le chapitre I-6 ci-après traitant des réponses des Personnes Publiques associée, l'avis de l'Etat (pôle Urbanisme de la DDT/95) du 30 septembre 2016 traduit une attente d'impacts positifs plus importante en matière de logements que ceux proposés dans le projet. L'avis favorable de la Direction Territoriale des Territoires est en effet conditionné à la mise en œuvre de modifications permettant d'assurer la sécurité juridique du PLU, notamment par une densification plus importante du tissu urbain existant, par des prévisions démographiques de constructions de logements et de création d'emplois plus ambitieuses ainsi que par l'assouplissement des dispositions réglementaires afin que le PLU permette une constructibilité plus importante que le POS.

## II- ANALYSE DES ELEMENTS DU DOSSIER D'ENQUÊTE

### II-1 Composition du dossier mis à la disposition du public

#### Pièces administratives :

- arrêté n° 20116-066 du 26 septembre 2016 prescrivant l'ouverture de l'enquête,
- décision du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise portant désignation des commissaires enquêteurs,
- délibération du Conseil municipal en date du 30 juin 2016 arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme,
- bilan de la concertation,
- avis des Personnes Publiques Associées,
- publicité

#### Dossier technique :

##### 1. Documents administratifs

- décision n° 95-015-2015 du 28/12/2015 de l'autorité environnementale dispensant d'évaluation environnementale la révision du POS valant PLU ([annexe 1](#))
- délibération du conseil municipal en date du 24 septembre 2015 prenant acte du débat sur les orientations générales du PADD dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme,
- délibération du Conseil municipal en date du 26 juin 2014 prescrivant la révision du POS valant élaboration du PLU

##### 2. Rapport de présentation:

- Rapport de présentation – Partie 1
- Rapport de présentation – Partie 2

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

### 3. Plan d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.)

### 4. Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.)

#### 5. 1 Règlement :

#### 5.2 Documents graphiques :

- Plan d'ensemble 5000e
- Plan Nord 2000e
- Plan Sud 2000e
- Document graphique complémentaire

#### 6. Annexes :

##### Pièce 6.1 : Annexes sanitaires :

Pièce 6.1.1 : Notice sanitaire

Pièce 6.1.2 : Plans des réseaux (eau potable; assainissement; GRDF)

Pièce 6.1.3 : Schéma directeur d'assainissement

##### Pièce 6.2 : Servitudes d'utilité publique

Pièce 6.2.1 : Liste et fiches des servitudes d'utilité publique

Pièce 6.2.2 : Plans des servitudes d'utilité publique

Pièce 6.3 : Plan d'Exposition au Bruit de Roissy Charles de Gaulle

Pièce 6.4 : Sites archéologiques et inscrits

Pièce 6.5 : Classement sonore des infrastructures de transports terrestres

Pièce 6.6 : Règlement local de publicité :

Pièce 6.7 : Droit de préemption urbain :

Pièce 6.8 : Aléa retrait gonflement des argiles

Pièce 6.9 : Contraintes sol et sous-sol

Pièce 6.10 : Emplacements réservés départementaux

Pièce 6.11 : Prévention des risques de mouvements de terrain

Pièce 6.12 : Plan de prévention du bruit dans l'environnement

A l'issue des divers examens, le dossier traite de l'ensemble des sujets nécessaires à la révision du document d'urbanisme valant élaboration du PLU.

Comme indiqué dans le dernier avis rendu en fin du présent rapport, le nombre de résidences principales au 1<sup>er</sup> janvier 2015 qui est de 7538 suivant le dossier de présentation ne correspond pas au nombre qui est présenté par la municipalité en vue de la détermination des logements sociaux.

## II-2 Consultation et avis des Personnes Publiques associées

En application des dispositions des articles L.132-7, L132-9, L132-10 et L132-12 du code de l'Urbanisme les Personnes Publiques Associées ont été consultées sur le projet. Une première réunion portant sur la synthèse du diagnostic a eu lieu le 24 avril 2015 et une seconde réunion portant sur la traduction règlementaire du projet s'est déroulée le 22 mars 2016.

Les comptes rendus sont inclus dans le dossier d'enquête ainsi que les avis sur le projet de la révision du POS valant PLU qui a été arrêté.

Les points essentiels des avis sont repris comme suit :

Chambre de commerce et d'industrie du Val d'Oise :

Avis favorable du 10/08/2016

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

#### Communauté d'agglomération Plaine Vallée :

Avis favorable du 4/10/2016 suivant délibération du bureau communautaire du 21 septembre 2016.

Il conviendrait de préciser dans le règlement que les règles applicables en matière d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales sont celles figurant aux règlements d'assainissement établis par la communauté d'agglomération et le s syndicat compétents qui sont annexés au présent PLU.

Il convient également de rappeler que suite à l'ordonnance n°2013-1184 du 19 décembre 2013 relative à l'amélioration des conditions d'accès aux documents d'urbanisme et aux servitudes d'utilité publique, le PLU doit désormais être transmis au format électronique conformément aux standards de numérisation validés par le Conseil National de l'Information Géographique (CNIG).

#### Conseil Départemental

- Routes départementales :

Le PLU prévoit plusieurs aménagements impliquant des Routes Départementales (RD). Le Conseil départemental et plus particulièrement le Service Etudes et Projets et le Service Territorial des Routes Rives de Seine et Vallée de Montmorency, devront être consultés le plus en amont possible afin de définir des solutions adaptées aux projets.

- Emplacements réservés départementaux :

Il y a lieu d'ajuster l'ER K « Alignement de la rue de Bleury - RD 109) qui n'a pas été prise en compte (référence courriers D14-DTH-5705 du 14 octobre 2014 015-DTH-0965 du 12 février 2015). Pour rappel, la partie de cet emplacement réservé située au sud de la rue Gaëtan Piriou, est à lever.

- Projet de l'avenue du Parisis :

Un zonage UP a été créé spécifiquement pour le projet routier. Il conviendrait d'ajouter la partie comprenant le parking de l'hippodrome sur la carte justifiant les zonages dans le 2ème volet du rapport de présentation (p.47).

#### Analyse du commissaire enquêteur :

La zone UP qui correspond à la future emprise de l'avenue du Parisis et de ses abords est importante, elle à vocation à limiter strictement les occupations du sol aux besoins de la future infrastructure routière. L'ajout du parking actuel de l'hippodrome dans cette zone où il est proposé de ne pas hypothéquer l'avenir rendra également impossible la réalisation d'aménagements et/ou de constructions sur le site de ce parking.

#### Conseil Régional

Les orientations du projet de PLU sont en cohérence avec celles du Schéma Directeur. Toutefois certaines opérations (liaison douce le long de l'avenue de Parisis, opération de construction de logements) auraient sans doute mérité d'être précisées par une OAP.

Des observations techniques complémentaires suivant annexe jointe devraient contribuer à inscrire pleinement le PLU dans le cadre de cohérence arrêté pour l'aménagement équilibré de la Région Ile-de-France

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

Direction Départementale des Territoires

Avis favorable au projet de PLU arrêté, sous réserve de lui apporter les principales modifications suivantes permettant d'assurer la sécurité Juridique du document :

- Permettre une densification plus importante du tissu urbain existant et afficher les prévisions démographiques de constructions de logements et de création d'emplois plus ambitieuses.
- Assouplir les dispositions réglementaires afin que le PLU permette une constructibilité plus importante que le POS.
- Localiser les deux opérations majeures de construction de logements et compléter le rapport de présentation par l'analyse approfondie des capacités de densification et de mutation.
- Approfondir l'analyse de la capacité de densification en analysant les dents creuses et les terrains mutables et densifiables. Cette analyse permettrait d'identifier plus finement les terrains potentiellement densifiables. Ces terrains permettraient de réaliser des logements supplémentaires et d'étendre vers les objectifs de densité fixés par le SDRIF.
- Compléter le règlement par l'intégration de règles relatives aux risques naturels (plan de prévention des risques naturels de mouvements de terrains (PPRMT), terrains alluvionnaires compressibles, retrait-gonflement des sols argileux).
- Compléter le règlement pour imposer un taux de 25 % minimum de logements locatifs sociaux (LLS) dans les opérations de plus de 10 logements ;
- Supprimer l'emplacement réservé E au regard des risques encourus ;
- Modifier la rédaction de l'article 11 du règlement pour chaque zone en supprimant la référence aux matériaux ;
- Mettre le PADD et le plan de zonage en cohérence concernant les alignements d'arbres ;
- Compléter les annexes pour intégrer toutes celles prévues par le code de l'urbanisme.

Analyse du commissaire enquêteur :

L'avis favorable de l'Etat (pôle Urbanisme de la DDT/95) du 30 septembre 2016 est conditionné à l'ensemble des modifications visant à apporter la sécurité juridique du document.

Selon le projet du PLU, le projet communal de Soisy-sous-Montmorency s'appuie sur deux grandes orientations du PADD :

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

Sur la base de la seconde orientation, le projet de PLU prévoit, selon l'avis de l'état, 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. Cette augmentation, qui n'apparaît pas suffisante au regard de l'augmentation de 15% qui relève des orientations fixées par le SDRIF, s'appuie sur le fait que le territoire communal possède les caractéristiques d'une urbanisation achevée.

Suivant cette particularité, il apparaît nécessaire au commissaire enquêteur, d'appréhender et d'examiner l'ensemble des particularités de la commune ainsi que les éventuelles possibilités de densification. Les éléments qui ont été apportés sur ce sujet au cours de l'enquête renforcent cette nécessité d'examen, il figure dans le chapitre III-4-5 ci-après portant sur les éléments complémentaires.

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

### Direction Régionale des Affaires Culturelles

La carte de servitudes de ce nouveau PLU indique uniquement le débord du périmètre de protection de 500m de l'Orangerie de l'ancien château de Montmorency (IMH 7.09.1977) or il existe aussi un site classé à cheval sur Montmorency et votre commune correspondant à la sente des 4 sous (Site classé 5/11/1943), qui doit aussi figurer sur la carte des SUP. Ce site classé n'apparaissait pas non plus dans le plan des servitudes de 1994 du POS de Soisy-sous-Montmorency. L'élaboration de votre PLU est l'occasion de mettre à jour cet oubli.

Il est intéressant d'avoir répertorié dans le rapport de présentation et dans le règlement le bâti remarquable de votre commune au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Ce repérage pourrait être « étoffé » par des recommandations architecturales plus poussées que l'article 11 de la zone UA qui me semble, en revanche, succinct.

Il serait souhaitable que, pour chaque typologie de bâti répertorié, une fiche soit établie avec des recommandations architecturales pour les matériaux et coloris des couvertures, enduits et menuiseries afin de conseiller, pour ces bâtiments, et par ricochet pour d'autres, vos administrés.

### Réseau Transport Electricité

L'avis de RTE comprend l'ensemble des éléments suivants :

- courrier portant sur les diverses demandes (7 pages)
- une carte des ouvrages électriques souterrains sur la commune de Soisy-sous-Montmorency
- note d'information relative aux lignes et canalisations électriques (3 pages)
- recommandations à respecter aux abords des lignes électriques souterraines et aériennes (6 pages)

Le courrier indique que le territoire communal est traversé par les ouvrages à haute et très haute tension (>50 000 volts) du Réseau Public de Transport d'Électricité suivants :

Liaison souterraine 63 kV n° 1 FALLOU - VILLIERS-LE-BEL (hors tension)

Liaison souterraine 225 kV n° 3 FALLOU - FANAUDES - PLESS S-GASSOT

Liaison souterraine 225 kV n° 4 FALLOU - FANAUDES - PLESS S-GASSOT

Poste électrique de FANAUDES

L'étude du document amène RTE à formuler quelques demandes d'adaptation pour rendre compatible l'existence des ouvrages publics de transport électrique et le document d'urbanisme.

En effet, pour remplir sa mission de service public, RTE doit pouvoir effectuer les opérations de maintenance et les réparations nécessaires à l'entretien et au bon fonctionnement des ouvrages de transport d'électricité (élagage, mise en peinture, changement de chaîne d'isolateurs, remplacement d'un support en cas d'avarie...).

### Commune d'Andilly

Suivant le courrier du maire d'Andilly en date du 24/08/2016, le projet de révision n'appelle aucune observation.

### III-ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

#### III-1 Désignation du Commissaire-enquêteur

Madame la Présidente du Tribunal Administratif de CERGY-PONTOISE, par décision n° E16000064/95 en date du 05/09/2016, a désigné M. Michel CHEVAL en qualité de Commissaire-enquêteur titulaire et M. Philippe MILLARD en qualité de Commissaire-enquêteur suppléant ([annexe 2](#)).

#### III-2 Préparation de l'enquête

L'organisation de l'enquête a fait l'objet de quelques échanges, en amont de la première réunion, avec le maître d'ouvrage en raison du déroulement partiel de l'enquête durant les congés scolaires de la Toussaint.

Une planification du déroulement de l'enquête a été proposée par le commissaire enquêteur à la ville de Soisy-Sous-Montmorency ([annexe 3](#)).

En vue de prendre connaissance du dossier et d'arrêter rapidement les modalités pratiques de déroulement de l'enquête, une réunion préparatoire s'est tenue le 16 septembre 2016 dans les locaux du service de l'Urbanisme de la ville en présence des personnes suivantes :

- Madame LEFEVRE, responsable de l'Urbanisme ;
- Monsieur LEROUX, délégué à l'élaboration du PLU ;
- Monsieur BOUVARD, directeur des services techniques ;
- Monsieur VERNA, adjoint au maire délégué à l'environnement

Monsieur MILLARD, commissaire-enquêteur suppléant n'a pas pu être présent à cette réunion pour laquelle la date retenue ne pouvait pas être décalée afin de pouvoir débiter l'enquête le 15 octobre 2016 en tenant compte du délai de signature de l'arrêté d'ouverture d'enquête ainsi que de l'organisation et la durée de publicité préalable de 15 jours.

Le projet d'arrêté d'ouverture d'enquête à été communiqué le 17 septembre 2016, il a fait l'objet de propositions de modifications en application de l'article R123-9 du code de l'environnement qui ont été prises en compte par la ville. L'arrêté a été signé le 26 septembre 2016.

Cette réunion a donné lieu à une présentation des principales caractéristiques du projet et à la définition de la constitution du dossier d'enquête. Elle a aussi permis d'arrêter les conditions de réception du public et de fixer une prochaine réunion en présence de l'adjoint au maire délégué à l'Urbanisme ainsi que du commissaire enquêteur suppléant.

La seconde rencontre a eu lieu le 23 septembre 2016 dans les locaux du service de l'Urbanisme en présence des personnes suivantes :

- Madame LEFEVRE, responsable de l'Urbanisme ;
- Monsieur VIGNAUX, adjoint au maire délégué à l'Urbanisme et aux travaux ;
- Monsieur BOUVARD, directeur des services techniques ;
- Monsieur VERNA, adjoint au maire délégué à l'environnement
- Monsieur MILLARD, commissaire enquêteur suppléant.

Cette seconde réunion a permis d'échanger sur divers points, notamment sur ceux présentant des contraintes particulières pour la ville :

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

- le projet très ancien de l'avenue du Parisis mais maintenu, pour lequel environ 95% des terrains ont été acquis par l'Etat alors que son dimensionnement et son tracé ne sont pas encore définis et qui empêche la commune de pouvoir anticiper tout projet d'occupation des parties de terrains qui devraient lui être restitués. La surface globale des terrains acquis par l'état est importante, elle fait l'objet de la zone UP du présent projet de révision de POS valant PLU.  
Le commissaire enquêteur, qui souhaite obtenir des informations qui pourraient éventuellement être traduites dans le document d'urbanisme, a informé les participants qu'il rencontrerait le chef de projet de l'avenue du Parisis.
- la zone C du PEB de l'aéroport Charles de Gaulle qui empêche la densification urbaine sur 20% du territoire communal.

Plusieurs visites de la commune ont été effectuées dont une visite complète qui a eu lieu le 11 octobre 2016 en compagnie de madame LEFEVRE, responsable de l'Urbanisme, elle a permis au soussigné de constater les affichages sur divers panneaux administratifs ainsi que sur les lieux des OAP.

### III-3 Organisation de l'enquête

Comme indiqué précédemment, l'arrêté municipal prescrivant l'enquête publique a été pris le 21 septembre 2016 ([annexe 4](#)).

L'enquête publique s'est déroulée du 15 octobre au 26 novembre 2016 inclus.

L'enquête a été organisée dans le souci partagé par le soussigné et la municipalité de permettre la plus large participation possible du public à l'enquête. La concrétisation de ce souci s'est traduite par une durée d'enquête étendue à 43 jours en raison des 2 semaines de congés scolaires de la Toussaint et par 5 permanences qui se sont tenues à la mairie principale.

Le commissaire enquêteur a dû étendre les créneaux horaires de la seconde permanence ainsi que des deux dernières afin de pouvoir recevoir et entendre les nombreux Soiséens venus s'exprimer qui ont été confrontés à de longues attentes:

- Le samedi 15 octobre 2016 de 8h 30 à 11h 45
- Le vendredi 21 octobre 2015 de 8h 30 à 11h 45 étendue jusqu'à 13h00
- Le lundi 7 novembre 2016 de 16h 00 à 19h 00
- Le jeudi 17 novembre 2016 de 13h 30 à 17h 00 étendue jusqu'à 18h20
- le samedi 26 novembre 2016 de 8h 30 à 11h 45 étendue jusqu'à 13h00

Les différents documents en rapport avec l'enquête ont tous été obtenus préalablement à la tenue de la première permanence :

- copie de l'arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête et de l'avis au public
- copie des avis des personnes publiques associées auxquelles le projet de révision du POS valant PLU a été notifié.
- copie des comptes rendus des réunions avec les personnes publiques associées du 22 mars et 24 avril 2016

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

### III-4 Déroulement de l'enquête

#### III-4-1 mesures de publicité

- La Mairie a assuré la publicité de l'arrêté d'ouverture de l'enquête par deux publications dans les deux journaux ci-après:
  - La première publication dans les 15 jours qui ont précédé l'ouverture de l'enquête : « *Le Parisien* », du 30 septembre 2016 et « *Les Echos* » également du 30 septembre 2016.
  - La seconde publication durant la 1ère semaine de l'enquête : « *Le Parisien* » du 17 octobre 2016. et « *Les Echos* » du 18 octobre 2016
- L'arrêté d'ouverture d'enquête ainsi que le dossier complet a été publié sur le site internet de la Mairie de Soisy-sous-Montmorency.
- L'affichage de l'arrêté a été réalisé en Mairie 15 jours avant le début de l'enquête et pendant toute sa durée dans les 20 panneaux municipaux de la ville ainsi que sur les lieux concernés par les OAP (panneaux portant l'affiche jaune format A2).
- Par ailleurs, préalablement au déroulement de l'enquête, la municipalité a largement présenté le projet de révision du POS valant PLU et invité les habitants à participer à l'enquête :
  - o par un encart dans la plaquette « Soisy infos » d'octobre 2016
  - o par un document spécifique « Plan Local D'Urbanisme » de 20 pages adressé à tous les soisiens
  - o par quelques panneaux représentatifs du projet situés dans le hall de la mairie

Les différentes mesures prises ci-dessus conduisent à conclure à une très bonne information du public. Par ailleurs, les affichages ont été vérifiés le 30 septembre 2016 par des agents de la police municipale de Soisy-sous-Montmorency qui se sont assurés de la présence de l'avis d'enquête publique sur les 23 panneaux municipaux conformément au rapport de constatation n° 6429/2016 ([annexe 5](#)).

#### III-4-2 conditions d'accueil du public

Les permanences ont été organisées, aux dates précitées, dans un bureau situé au rez-de-chaussée de la mairie principale présentant des conditions d'accueil, d'écoute et de confidentialité idéales.

En dehors des permanences, le dossier d'enquête a été tenu à la disposition du public dans le bureau de la responsable de l'Urbanisme au rez-de-chaussée de la mairie principale.

#### III-4-3 contacts divers au cours de l'enquête

Le commissaire-enquêteur a pu s'entretenir et échanger de vive voix ainsi que par de nombreux courriers électroniques, avec Madame LEFEVRE, responsable de l'urbanisme de la Mairie de Soisy-sous-Montmorency qui a été l'interlocutrice principale dans le cadre de la présente enquête.

Plusieurs échanges ont également eu lieu directement avec Monsieur STREHAIANO, maire de Soisy-sous-Montmorency ainsi qu'avec les élus de l'équipe municipale. L'ensemble des échanges et entretiens ont été nombreux et constructifs, ils ont permis l'obtention des éléments demandés par le soussigné.

### III-4-4 demande du commissaire enquêteur au cours de l'enquête

Une note ([annexe 6](#)) a été adressée le 18/10/2016 par courriel au maire de Soisy-sous-Montmorency, elle porte sur les premières observations vis-à-vis du projet.

Suivant les réflexions indiquées au regard du chapitre I-4-5 (impact de la révision du POS valant PLU) et du chapitre II-2 (consultation et avis des personnes publiques associées), la note fait état de l'avis de la DDT/95 et propose d'apporter des précisions sur les 2 secteurs identifiés pour recevoir 230 logements et d'analyser d'autres possibilités de densification afin de tendre vers l'hypothèse d'évolution démographique n°2 du rapport de présentation à l'horizon 2030.

Une seconde note ([annexe 7](#)) a été adressée le 04/11/2016 également par courriel au maire de Soisy-sous-Montmorency, elle porte sur des constatations et observations qui sont issues du rapport de présentation.

La disponibilité foncière urbanisable liée au transfert des 23,7 ha des zones NA en zones urbaines et à l'intégration des ZAC pour 17,2 ha est en partie absorbée, notamment par la création de la nouvelle zone UP qui est liée à l'avenue du Parisis mais dont l'emprise parcellaire de 12 ha présentée en 2012 par le département est portée à 19,5 ha selon le projet de PLU.

Au final l'augmentation utile des zones urbaines qui est réduite à environ 4 ha (au lieu de 40 ha) justifie d'analyser toutes possibilités qui permettraient de tendre d'avantage vers une offre plus importante de logements

### III-4-5 éléments complémentaires recueillis durant l'enquête

Les diverses informations et éléments complémentaires qui suivent ont été obtenus selon les divers moyens usuels (courriels, réunions et informations orales). Ils se sont révélés riches d'enseignements et donc particulièrement utiles à l'enquête.

#### 1) Concernant les densités humaine et des espaces d'habitat à l'horizon 2030.

Suivant l'avis de M le préfet du Val d'Oise rendu le 30 septembre 2016 pour lequel les réserves qui ont été émises sont traitées au chapitre II-2 précédent, Monsieur le Maire de Soisy-Sous-Montmorency a souhaité apporter des éléments de réponse ([annexe 8](#)), il propose notamment deux modifications qui doivent 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 ([annexe 9](#)), Monsieur le directeur départemental de la DDT/95 constate que la majorité des réserves devrait être levée par les modifications qui seront apportées au projet de PLU avant son approbation.

Cependant, l'avis de l'état du 30/09/2016 ainsi que la teneur du rapport de présentation nécessitent une analyse particulière des éléments et arguments qui vont dans le sens d'une densité plus importante ainsi que des informations complémentaires délivrées par la DDT/95 qui ont été recueillis directement par le commissaire enquêteur.

#### Analyse du commissaire enquêteur en cours d'enquête:

La présente analyse fait suite à celle portée au regard du chapitre II-2, elle prend en compte les pièces du dossier, les éléments complémentaires recueillis, les premières observations émises par le public

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

ainsi que mes diverses constatations. Elle a été présentée au cours de l'enquête le 14/11/2016 à M le Maire et à Mme Lefevre, responsable de l'Urbanisme, afin de permettre éventuellement à la municipalité de porter une réflexion sans attendre la fin de l'enquête.

#### **La ville de Soisy-Sous-Montmorency au regard de la loi concernant l'habitat**

La DDT/95 dans son courrier du 24/10/2016 prend acte des modifications proposées et constate que la majorité des réserves qui ont été exprimées dans l'avis de l'état pourra être levée.

Le courrier qui est une réponse aux nouvelles propositions de la mairie n'annule pas pour autant l'avis de l'état du 30/09/2016 dont le fond reste inchangé.

Les modifications proposées par la municipalité tendent à augmenter la densification du tissu urbain en zone UB et UD qui représentent la majorité du territoire communal mais elles sont constituées d'habitations individuelles et le règlement proposé ne permet qu'une augmentation des possibilités constructives d'opérations diffuses à l'initiative de projets individuels des Soiséens qui échappe à toute programmation de la ville.

Sur la base du rapport de présentation, le projet identifie la possibilité de créer 320 logements à l'horizon 2030 soit 21 logements/an entre 2016 et 2030 pour une densité de 28,7 logements par hectare alors que le porter à connaissance (PAC) préconise de tendre vers une densité de 30 logements/hectare. En fonction des éléments complémentaires recueillis, il y a lieu de préciser que cette densité de logements par hectare était basée sur une augmentation de 10% des densités (humaine et moyenne des espaces d'habitat), elle est aujourd'hui dépassée puisque la commune est concernée par l'orientation du SDRIF « quartier à densifier à proximité des gares » qui impose désormais une augmentation minimale à l'horizon 2030 de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat de 15%.

Suivant le rapport de présentation, pour une augmentation moyenne de la densité des espaces d'habitat de 15% fixée par le SDRIF, Soisy-Sous-Montmorency devrait produire 1182 logements supplémentaires par rapport à 2013 soit 69 logements par an, cette production pouvant toutefois être pondérée en fonction des contraintes existantes sur le territoire communal.

Certaines particularités du projet nécessitent d'être prises en compte, elles confirment la justification de tendre davantage vers les augmentations de densités et d'afficher des prévisions de construction de logements plus importantes conformément à l'avis de l'état du 30/09/2016:

En dehors des quelques terrains appartenant déjà à la ville de Soisy-Sous-Montmorency, les acquisitions foncières nécessaires à la mise en oeuvre des 3 OAP ne peuvent être garanties en l'absence d'expropriations (certains propriétaires ont souhaité signaler, lors des permanences, qu'ils ne sont pas vendeurs). L'OAP n°1, notamment, qui concerne un quartier où est concentré plusieurs immeubles d'habitations et de commerces nécessitera de nombreuses mutations.

Même dans le cas éventuel d'une réalisation totale des opérations immobilières envisagées suivant les OAP prévues (85 logements selon le projet de PLU), le chiffre net de production supplémentaire de logements sur la commune sera dans les faits bien inférieure en raison des habitants qui devront être relogés en vue des démolitions préalables à la mise en oeuvre des 3 OAP présentées.

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

Par ailleurs, le promoteur « demathieu bard » qui est retenu pour la réalisation d'une résidence pour personnes âgées et de commerces en zone UAa a signalé lors d'une permanence que le dimensionnement du projet immobilier comporte 90 logements alors que le projet de PLU présente une opération de 110 logements.

En fonction des enjeux poursuivis par la loi ALUR et le SDRIF ainsi que des éléments précédemment décrits, l'examen d'autres possibilités de production de logements devient nécessaire, ils vont dans le sens de ma note du 18 octobre 2016 suivant laquelle l'hypothèse n°2 du rapport de présentation (p 209) est préconisée. Pour rappel, cette hypothèse détermine un parc de 8 333 logements en 2030 soit 485 logements à construire entre 2016 et 2030 (32 logements/an).

Au regard du nombre de logements qui serait à construire (69 logements/an) dans le cadre des orientations du SDRIF, le nombre de 32 logements/an apparaît être un objectif minimum raisonnable d'autant qu'il ne devrait pas pouvoir être tenu en raison des particularités présentées ci-avant et alors que des possibilités plus ambitieuses de construction de logements semblent réellement exister.

Le dossier de présentation présente en effet un territoire communal qui se caractérise par une trame boisée importante. Le présent projet de PLU propose, principalement sur le tiers nord du territoire urbanisé soiséen, de règlementer la totalité des nombreux espaces paysagers protégés et d'alignement d'arbres au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme bien que certains d'entres eux apparaissent adaptés à un réexamen qui sans faire disparaître la nature en ville devrait permettre d'y insérer des OAP ou des opérations pour lesquelles la programmation ne serait pas conditionnée par des libérations foncières.

A titre d'exemple, l'OAP n°2 est contigu à un vaste espace concerné par un alignement d'arbres à protéger dans la zone UB. Cet espace ne comporte pas d'arbres hormis une rangée de jeunes arbres épars situés le long de la rue du docteur Schweitzer.

Par ailleurs, la zone Nc qui relève du SDRIF semble inclure le parking de l'hippodrome mais l'échelle du document pourrait conduire à demander à la DDT/95 de procéder à la délimitation précise de la zone Nc dans l'éventualité de pouvoir urbaniser le parking de 2 ha environ qui pourrait recevoir une opération immobilière collective sur la partie non concernée par la zone C du PEB de Roissy-Charles de Gaulle (1 ha environ).

Il est à noter qu'en cas de délimitation positive du parking permettant son changement de zonage, une telle opération située en entrée de ville et à proximité de la gare SNCF correspondrait tout à fait aux orientations du SDRIF.

## **2) Concernant l'avenue du Parisis.**

L'avenue du Parisis qui impacte significativement le projet de PLU nécessite de faire un point complet sur ce projet.

L'ensemble des informations ci-après ont été délivrées par le Conseil Départemental.

### L'avenue du Parisis est en partie réalisée :

- un tronçon depuis l'A 15 (le BIP ouest) sur une distance d'environ 2,7 km
- un tronçon depuis l'A1 (le BIP est) sur une distance d'environ 4.7 km

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

Les parties de l'avenue du parisis qui restent à réaliser :

- la partie est depuis la RD 301, jusqu'au second tronçon indiqué ci-avant, dont la DUP a été prononcée en avril 2016 et pour laquelle le début des travaux est envisagé en 2018 dans le cadre d'un cofinancement susceptible d'être prononcé début 2017.
- la partie ouest depuis la RD 301, jusqu'au premier tronçon indiqué ci-dessus, qui devra faire l'objet d'une nouvelle concertation puis d'une DUP pour laquelle la réalisation ne peut être envisagée qu'à moyen ou long terme compte tenu des délais administratifs relatifs à la tenue d'une nouvelle concertation publique, de constitution des dossiers en co-construction avec le territoire traversé et de tenu des procédures permettant l'obtention des autorisations.

Situation de la partie ouest localisée au seul territoire communal de Soisy-Sous-Montmorency:

- son tracé et son dimensionnement à 2 x 2 voies sont ceux qui ont fait l'objet de la concertation de 2012, sa longueur est de 1, 7 km. Le profil attendu pour ce projet sur la section Ouest (5.5 km au total et 4 communes traversées) serait de 2\*2 voies limitées à 70 km/h + TPC + 2 voies dédiées à un transport en commun en site propre + trottoirs et pistes cyclables de part et d'autre de l'infrastructure.

Cette partie du projet est susceptible d'évoluer en raison de sa situation à ce jour (concertation et DUP à venir), elle justifie de ne pas réduire son emprise parcellaire actuelle mais les surfaces ne peuvent pas à ce jour être confirmées ou infirmées.

Cependant pour ménager l'avenir, le Département souhaite conserver la totalité de ces surfaces compte tenu :

- du stade amont des études et d'une redéfinition du projet qui se ferait dans le cadre d'une nouvelle concertation et co-construction avec le territoire (ripage éventuel suite à la réalisation de projets urbains, difficultés liées à la présence de certains concessionnaires, adaptation du tracé pour diverses raisons techniques; géotechnique, hydrauliques, équipements, déplacements de carrefours ou créations de nouveaux échanges,.....)
- des obligations du maître d'ouvrage vis-à-vis du code de l'environnement et notamment pour la réalisation de compensations hydrauliques, écologiques ainsi que la création d'équipement phonique, bassin de traitement des eaux pluviales .....

Au final, les divers entretiens ont permis de confirmer ou préciser les diverses surfaces et informations ci-après :

- l'emplacement réservé historique dont le département est bénéficiaire est de 7, 69 ha
- l'emprise parcellaire du projet de 12 ha présentée lors de la concertation de 2012 intègre une partie seulement des équipements qui seront nécessaires à la réalisation de l'avenue du Parisis
- l'emprise de la zone UP du projet de PLU de 19,5 ha relève d'une proposition de la municipalité non concertée avec le Conseil Départemental.
- la réalisation de la partie ouest qui nécessitera une nouvelle concertation suivie d'une DUP ne peut-être envisageable qu'entre une et plusieurs décennies
- Les réunions publiques organisées durant la concertation de l'automne 2012 ont montré une forte hostilité des habitants sur le tronçon ouest, exprimant des craintes sur la pollution, le bruit, mais s'interrogeant également sur le financement dans un contexte budgétaire difficile
- Par ailleurs selon une réponse transmise le 25/11/2016, la municipalité confirme que la zone UP ne correspond pas uniquement au projet routier, il s'agit pour la ville de Soisy-sous-Montmorency de maîtriser les abords du dit projet sur le plan urbanistique et paysager

### III-4-6 contacts divers à l'issue de l'enquête

Le PV de synthèse des observations et des éléments recueillis durant l'enquête qui fait l'objet du chapitre V du présent rapport d'enquête a été remis le 7 décembre 2016 ([annexe 10](#)) et a donné lieu à une réunion à laquelle ont participé :

- Monsieur STREHAIANO, maire de Soisy-sous-Montmorency
- Monsieur POEY, directeur général des services,
- Madame LEFEVRE, responsable de l'urbanisme,

Le mémoire en réponse au PV de synthèse des observations et des éléments recueillis durant l'enquête fait également l'objet du chapitre V du rapport. Les réponses de la ville de Soisy-sous-Montmorency sont inscrites soit en réponse à l'analyse et/ou questions du commissaire enquêteur soit directement en réponse à la synthèse des observations du public.

Le mémoire en réponse de la mairie de Soisy-sous-Montmorency a été adressé par courriel le 21 décembre 2016.

Suivant l'examen du mémoire en réponse, le commissaire enquêteur a communiqué à la municipalité diverses remarques en date du 22/12/2016 en proposant d'apporter les précisions et compléments qui lui paraissaient souhaitables.

Un nouveau mémoire en réponse a été transmis par courriel ([annexe 11](#)) au commissaire enquêteur en date du 23 décembre 2016 pour lequel aucune autre remarque n'a été formulée.

## IV- CONCERTATION PREALABLE

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

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

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

La commune de Soisy-sous-Montmorency a fixé dans sa délibération du 26 juin 2014, les modalités de concertation devant permettre d'associer les acteurs du territoire.

Suivant le bilan de la concertation joint au dossier d'enquête publique, la concertation a été mise en œuvre suivant les modalités ci-après :

- affichage en mairie de la délibération pendant toute la durée des études nécessaires à l'élaboration du PLU,
- tenue de trois réunions publiques de concertation en 2015 et 2016 ayant fait l'objet des comptes rendus annexés,
- tenue de 2 ateliers de concertation en juin 2015,
- exposition publique associée à chaque réunion publique en mairie,
- publication régulière des travaux d'élaboration dans le bulletin municipal, sur le site internet, dans le « Soisy Magazine » et le « Soisy infos », lettre mensuelle
- mise à disposition pendant toute la durée des études d'un registre d'observations au public en mairie aux heures d'ouverture du service urbanisme.

#### Analyse du commissaire enquêteur :

La concertation a bien eu lieu avant l'enquête, elle s'est déroulée sur plus de deux années. La mairie en organisant trois réunions publiques et deux ateliers de concertation a ainsi associé les Soiséens à l'élaboration du projet de PLU.

Dans ces conditions, la concertation qui s'est déroulée dans de bonnes conditions apparaît satisfaisante. L'absence d'observation du public dans le registre qui a été constatée lors de la concertation semble indiquer un non positionnement prudent de la part du public vis-à-vis du projet présenté plutôt qu'une véritable adhésion.

La participation active des Soiséens à l'enquête va dans ce sens, elle démontre une réelle prise de conscience du projet au moment de l'enquête à travers le dossier mis à sa disposition et suivant les nombreux entretiens avec le commissaire enquêteur.

## **V- PRESENTATION ET RESUME DES OBSERVATIONS DU PUBLIC**

Comme indiqué et précisé dans le PV de synthèse remis le 7 décembre 2016 au Maire de Soisy-sous-Montmorency, l'enquête a été marquée par une forte présence des soiséens aux permanences, les personnes qui se sont déplacées ont toutes montrées un vif intérêt à une enquête publique qui les concerne directement.

Les entretiens avec les Soiséens durant les permanences ont été riches, ils ont parfois portés sur des préoccupations liées à un projet personnel mais surtout sur des remarques issues d'analyses diverses du dossier d'enquête.

Les 29 contributions écrites ont été déposées sur 46 pages, elles ont été rassemblées dans deux 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.

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

Les contributions ne révèlent pas d'avis globalement défavorable vis-à-vis du projet comme indiqué et précisé dans le PV de synthèse, elles comportent majoritairement des contre-propositions concernant chaque thème identifié qui appellent des réponses de la part de la municipalité.

Les contributions sont fortement motivées, elles comprennent des observations et des contre-propositions qui sont souvent détaillées et parfois accompagnées de plans, elles sont résumées ci-dessous au cas par cas sur quatorze pages et prennent en compte toutes les propositions alternatives émises par le public:

### Registre d'enquête n°1 : 13 contributions

M Adrien (contribution n° 1):

Il demande que la finalité du projet de l'OAP n° 1, place de l'église, soit précisé entre le bâti à rénover et celui qui est à supprimer ainsi qu'en fonction du font bâti qui est à conserver.

M Jongh (contribution n° 2):

Il souhaite que les risques inhérents au sous sol (argiles, gypse) susceptibles d'affecter son terrain soient précisés.

Société Demathieu Bard Immobilier représenté par M Léopold (contribution n° 3):

La société est représenté par M Leopold, Directeur de projets qui apporte sa contribution à l'enquête compte tenu que l'entreprise a été désignée lauréate d'une consultation organisée par la commune de Soisy-sous-Montmorency pour la réalisation d'une résidence pour personnes âgées et de commerces au 33 avenue du général de Gaulle en zone UAa sur les parcelles actuellement cadastrées AB n° 470 et AB n°514.

Une promesse de vente sera prochainement signée entre la ville et la société bénéficiaire conformément à la délibération du conseil municipal du 29/09/2016.

L'entreprise travaillant à l'élaboration du dossier de demande de permis de construire, elle émet une réserve sur les règles d'alignement des constructions par rapport aux voies qui sont présentées dans le projet de révision du POS de Soisy-sous-Montmorency valant PLU dont l'enquête publique est en cours :

A l'appui de plusieurs plans joints, la société indique que la rédaction du futur règlement qui prévoit l'implantation des bâtiments à l'alignement des voies et emprises publiques ou sur le retrait de l'alignement indiqué au document graphique s'il existe n'est pas favorable :

- Sur l'avenue du Général de Gaulle, compte tenu que le projet conduirait à fermer par un pignon aveugle les arcades existantes le long de l'avenue avec pour conséquence de couper une vue au loin.

La société propose d'assurer une continuité urbaine 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.

- Sur la rue Roger Mangiameli, compte tenu que le projet viendrait perturber l'organisation urbaine de ce quartier pavillonnaire.

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

La proposition consiste à assurer une continuité urbaine 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

- Sur l'avenue du Général Leclerc, compte tenu que le futur document d'urbanisme ne précise pas la valeur du retrait imposé, la société qui propose un retrait à 10 m du futur bâtiment conformément au règlement du POS souhaite que le retrait soit dans tous les cas précisé.

M Medjer (contribution n° 4 écrite à la suite d'un entretien lors d'une permanence):

Suivant l'information délivrée lors d'une permanence concernant l'OAP n°3 qui représente une orientation du projet de PLU, il informe qu'il n'est pas vendeur de sa propriété et qu'il ne souhaite pas être conditionné par le projet. Il précise que son habitation actuelle ne correspond à celle qui figure sur le document graphique et que le permis de construire de l'extension qui a été réalisée date de 2008.

Mme Valleau (contribution n° 5 remise à la suite d'un entretien lors d'une permanence précédente):

Suivant son courrier, elle fait part de ses observations et recommandations qui lui semblent importantes pour l'avenir de Soisy-sous-Montmorency :

Sur le projet de l'avenue Parisis :

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

Concernant les Transports en commun :

La fréquence des trains qui desservent la gare du champ de courses d'Enghien ne semble plus adaptée au volume et besoins des usagers.

Contrairement à la gare d'Enghien, celle de Soisy-sous-Montmorency attire un grand nombre d'usagers en raison de ses parkings gratuits or la fréquence des arrêts aux heures de pointes est deux fois inférieure à celle d'Enghien.

Une étude mériterait d'être menée sur le sujet d'autant que le projet de PLU prévoit de nombreux logements supplémentaires donc d'éventuels nouveaux usagers de cette gare.

Concernant une partie de la rue Marie :

Suivant une demande des riverains dont Mme Valleau fait partie, la mairie a étudié et mis en œuvre le stationnement de la rue dans la partie ne disposant pas ou peu de sorties de garage.

Aujourd'hui, la rue étant proche de la gare dont les parkings sont saturés, il est devenu difficile voir impossible aux riverains de se garer dans leur propre rue.

Pour remédier à ce désagrément, elle considère qu'il est souhaitable de créer une zone bleue résidentielle dans cette partie de rue.

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

M du Bled (contribution n° 6):

Il signale que la ville est agréable à vivre en raison de l'équilibre qui a pu être préservé entre les espaces verts et construits et que ce ne sera plus le cas si le projet est validé suivant la présentation qui en est faite.

Il considère que la qualité de vie des habitants ne pourra pas être préservée en raison des nouvelles dispositions qui autoriseront de nouvelles constructions qui empiéteront sur les jardins. Les nouvelles dispositions qui permettront désormais d'agrandir les habitations existantes auront pour conséquence de se voir boucher l'horizon par le mur de la maison du voisin.

M Mallecot Eric (contribution n° 7):

Propriétaire de diverses parcelles dans la zone UD du projet de PLU, il transmet un dossier de 17 pages dont un courrier qui rappelle la dernière demande adressée par courrier en date du 1er février 2016 libellé comme suit :

Le 01 Février 2016, nous avons transmis un courrier à Monsieur Le Maire pour lui demander si l'on pouvait incorporer aux documents du futur P.LU qui serait soumis à une enquête publique :

- 1°) La régularisation de l'aliénation de la dernière partie de la Sente du Bois Gazet délimitant en partie nos parcelles AN 51 et AN 46, appartenant à Messieurs MALLECOT.
- 2°) a cession de la petite parcelle en forme de triangle, sans numéro de cadastre, se trouvant entre l'ancienne sente du Bois Gazet et la nouvelle allée du Bois Gazet ( voir document n°6 et plan n°7 ).
- 3°) Peut on regrouper ces 2 affaires, afin de simplifier les futurs documents ?

Pour mémoire, il précise ensuite que le permis de construire a été délivré le 06 Janvier 2009 sous le numéro : PC 95 598 0800 45, pour la parcelle AN 51 et rappelle les délibérations du Conseil Municipal en date du 12 Décembre 2013, confirmant le classement des voies du lotissement « Le Clos Giffier », dans la voirie communale et le courrier des services techniques référence : MCB/NR n°S06 en date du 17 Mars 2004 (voir documents n°3 et n°2).

En conclusion, il considère que plus rien ne s'oppose à la régularisation de cette erreur, concernant l'omission de la mise en demeure d'acquérir les terrains attenants aux parcelles AN 51 et AN 46

M Mallecot Jean (contribution n° 8):

Propriétaire de diverses parcelles dans la zone UD du projet de PLU, il transmet un dossier de 11 pages dont un courrier qui rappelle une situation qui dure depuis 2005 et qui appelle une régularisation, à savoir :

Au regard du déclassement et de l'aliénation d'une partie du chemin rural n°21 dit sente des Marcherues et d'une partie du chemin rural n°26 dit sente des Cailloux à Soisy Sous Montmorency, en vue de leurs aliénations, il est donc possible d'affirmer que depuis le 12 Décembre 2013, la nouvelle allée des Marcherues se termine à la hauteur de la parcelle AN 25 (accès de notre AFUL libre publiée le 24 Octobre 1990, à la Préfecture du Val D'Oise, au recueil des actes administratifs de l'état, voir plan n°2).

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

Mme Rouzet (contribution n° 9):

Elle est propriétaire et cultive les parcelles n° 429 et 430 qui se situent dans l'OAP n° 3 et contigus à sa résidence principale située sur la parcelle 516. Elle est opposée à cette OAP dans le projet de PLU en raison de la présence de ses parcelles et demande une confirmation écrite qu'il n'y aura pas d'expropriation.

Elle précise qu'en cas de mutation l'OAP envisagée impacterait négativement la vente.

M Bibard (contribution n° 10):

Propriétaire de la parcelle n° 433 qui est concernée par l'OAP n° 3, il est opposé à l'intégration d'une partie de son terrain dans cette OAP qui est définie selon le projet de PLU. Il considère que la valeur de son terrain serait négativement impactée en cas de mutation et précise que l'OAP pénaliserait fortement sa propriété qui est arborée et entretenue en zone verte particulière agréable et respectueuse de l'environnement.

M Corceiro : (contribution n° 11 remise à la suite d'un entretien lors d'une permanence précédente):

Suivant l'article UB6 du règlement traitant de l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques qui liste les conditions de constructibilité au-delà de la bande de 30 m prévue en zone UB, il est surpris de voir une telle règle qui s'oppose au but du dispositif PLU qui est de simplifier les projets en terme d'urbanisation et non de les bloquer.

Une documentation importante est jointe à son courrier, elle est répertoriée suivant 5 pièces annexes :

- annexe 1 : copie des transparents portant sur la traduction zone UB présentés lors de la concertation.
- annexe 2 : bilan de la concertation
- annexe 3 : objectifs fixés lors de la délibération du 26 juin 2014
- annexe 4 : extrait de la page 33 du dossier de présentation
- annexe 5 : extrait de la page 139 du dossier de présentation

Il remarque que la règle relative à la bande de 30 m :

- n'a pas été présentée lors de la concertation (annexe 1)
- qu'elle est contradictoire avec le bilan de concertation (annexe 2)
- qu'il n'est pas possible de maintenir une morphologie urbaine si on la restreint avec des bandes de constructibilité (annexe 3)
- que les deux seules zones urbaines (UD et UB) qui auront une bande constructible sont des zones essentiellement pavillonnaires et que dans ces conditions seule une minorité sera concernée par la contrainte, ce qui ne correspond pas à l'intérêt général (annexe 4)
- ne va pas dans le sens de la relance de l'offre de logements en Ile de France, de la loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris qui fixe un objectif de 70 000 logements par an qui décline au niveau de la CAVAM puis à celui du PLHi, ce dernier fixant la construction de 2010 logements à Soisy-sous-Montmorency entre 2015 et 2021.

En conclusion, il propose, en fonction des incohérences décrites ci-dessus de supprimer cette bande de constructibilité de 30 m.

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

Mme Courbet (contribution n° 12 remise à la suite d'un entretien lors d'une même permanence):

Présentation de la contribution :

Elle dresse un constat concernant la zone UD du document graphique du futur PLU qui correspond à une zone à risques naturels où sera intégrée la zone UHa du POS actuel bien qu'elle corresponde à une zone blanche du PPRMT et alors qu'à contrario des secteurs à risques connus en seront exclus et qui seront quant classés en zone UB.

Elle demande ensuite s'il est possible d'éviter cette confusion et propose des modifications :

Son constat :

La zone UHa du Pos actuel, située au Nord de Soisy, est en zone blanche du PPRMT comme la majeure partie de Soisy ; elle est actuellement classée zone pavillonnaire au POS, en accord avec le PPRMT non modifié.

Dans le prochain PLU, cette zone sera intégrée sans modération à l'unique zone de Soisy classée en « risques naturels », zone UD, dont seront par ailleurs exclues des zones à risques d'affaissement ou d'effondrement connus, répertoriés au PPRMT, telles les zones NA2 et 3 dorénavant construites sur le versant, le Clos Giffier ou la zone sud du Trou du Loup. Ces secteurs à risques connus, seront quant à eux classés en zone UB sans aucune référence « aux risques » dans le nom de la zone simplement nommée « pavillonnaire ».

Ses propositions:

- 1) Le PLU fait le choix de ne plus superposer son plan d'ensemble aux zones colorées du PPRMT, tel POS, ne faisant plus apparaître les zonages d'aléas (B2G, B1K, B2K, B2CK) des nouvelles « zones pavillonnaires UB », actuellement classées zone Na « zone d'urbanisation future sous forme d'opération d'ensemble » au POS.

Ainsi, la zone blanche UHa actuelle du POS sera-t-elle strictement classée en zone à risques naturels UD sans pouvoir être identifiée comme une « zone blanche » du PPRMT

Il serait souhaitable qu'elle reste identifiable en tant que telle, si elle doit rester en zone UD.

Il serait contradictoire que cette zone UHa, hors périmètre du PPRMT, apparaisse aujourd'hui comme une zone d'aléas et risques naturels, quand les zones à gypse plus au sud sont classées « pavillonnaires »

- 2) Le découpage des zones UO et UB du PLU ne correspond pas exactement aux zones à risques identifiées sur le PPRMT aussi le nom de zones du PLU « à risques naturels » ou « pavillonnaires » n'est il pas exactement fondé.

Le PLU classe globalement en une zone UB « pavillonnaire » de larges zones d'affaissement voir d'effondrement du PPR ce qui n'alertera aucunement le lecteur sur les risques géologiques existants en zone US. A contrario, le PLU intègre la zone pavillonnaire UHa de l'actuel POS, pourtant hors périmètre du PPRMT, à une zone UD de « risques naturels » non réputés sur le PPRMT.

Si le PLU souhaite découper de larges « zones pavillonnaires » US sans référence aux risques géologiques indiqués au plan de prévention des risques, comme il apparaît au Clos Giffier, ou au Bois Gazet, classés en zone US, il serait alors souhaitable que la zone UD soit elle-même nommée sans plus de référence aux risques géologiques.

- UD, Zone de proximité forestière ? Puisque ce zonage vise aussi à protéger la lisière de la forêt de Montmorency.
- UO Parc des Sources ? Puisque l'eau circulant de la colline de Soisy est déterminant pour les

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

### risques géologiques relevés au PPRMT ?

S'il est possible d'inclure une zone distincte en zone UD, l'actuelle zone pavillonnaire UHa du POS qui ne présente pas de risques au PPRMT pourrait rejoindre la zone US dite pavillonnaire voir en devenir un sous ensemble UBa afin d'apporter au règlement les critères concernant l'exclusion des résidences hôtelières, ou les passages de faune des clôtures qui sont voulues en zone UD

La zone UHa n'a aucune raison d'être intégrée à la zone à risques naturels UD puisqu'elle ne présente aucun danger actuellement connu lié aux aléas des zones à gypse ni plus particulièrement à ceux des mouvements de terrain qui sont étendus à l'ensemble de Soisy selon la page 6 du PPRMT.

Et si l'incertitude et le principe de précaution doivent prévaloir, il n'y a d'autant moins de raisons de ne pas intégrer les zones à gypse connu en zone UD de risques naturels

Comprenant la volonté de protection de la lisière de forêt limitrophe, il serait pour autant souhaitable de rester cohérent sur l'ensemble de Soisy dans l'approche des risques naturels signalés au PPRMT

Ce n'est pas le cas dans la présentation actuelle du PLU.

### M Andry (contribution n° 13):

Présentation de la contribution :

Sur la base du PADD dont l'un des objectifs est de préserver la qualité de vie des soisiens, il considère que le prolongement du BIP au centre du développement de la ville est un non sens, il est opposé à ce projet « pharaonique » selon les explications données plus loin.

Par contre, il estime que la volonté de limiter la consommation d'espaces, la protection des espaces naturels afin de contenir l'urbanisation tout en maintenant l'hétérogénéité des formes et des paysages qui fait le charme de la commune est conforme aux dits objectifs.

Ses observations sur le règlement :

Il réside dans un lotissement réglementé par un cahier des charges très précis. L'équipe municipale a rencontré le 16 juin 2015 l'ASL du Parc pour la traduction réglementaire de ce cahier dans le règlement du PLU, hors cela n'apparaît pas dans le projet règlement de la zone UB où se situe le lotissement notamment l'interdiction dans la zone UB des vérandas, poulaillers, paraboles etc qui n'est pas traduite dans l'article UB2.

Sa demande concernant le règlement :

Traduire l'article 9, en particulier, du cahier des charges et également l'ensemble du cahier que doivent respecter les co-lotis.

A défaut, le manque de précision dans ce sens du règlement pourrait être la porte ouverte à des abus et/ou négligences qui dégraderaient la qualité de l'habitat du lotissement.

Ses observations concernant le stationnement:

Rien est prévu dans l'article 12 des zones UA et UB pour faciliter le stationnement des deux roues motorisées (scooter - moto). L'emplacement qui leur est réservé près du magasin Auchan est trop petit et très mal situé (il faut monter sur le trottoir pour le rejoindre .... quand il y a de la place).

Dire que l'offre de stationnement est « globalement » satisfaisante n'est pas vrai. Pourquoi les places de parking des magasins « grandes surfaces » (Auchan - Bricorama - La Jardinerie de Soisy) sur la zone des

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

deux Cèdres sont t'elles classées « zone bleue » ? C'est certainement parce qu'il y a un manque de places de stationnement dans le secteur.

Si 50% des soisiens possèdent un seul véhicule, ceux qui résident en zone pavillonnaire en ont souvent plusieurs. D'où les difficultés de stationnement dans ces secteurs car les pavillons récents ont des petits garages qui font souvent office de débarras puisque ces habitations sont construites sans caves ni grenier.

La circulation dans les petites rues du haut de Soisy (Les marcherues) est difficile en raison de l'étroitesse des rues et du stationnement des voitures.

Ses propositions concernant le stationnement:

- organiser le stationnement des motos en créant des places en épi, en particulier avenue du Général De Gaulle, rue Carnot ou rue de la Fontaine St Germain - près du marché. Cela éviterait aux motos d'être garées sur les trottoirs. Et agrandir, en le déplaçant le parking-moto d'Auchan.
- repenser le stationnement des voitures. Par exemple en ouvrant le parking du Chemin du parc (près du Parc Bailly).
- augmenter le nombre de places de stationnement près de la gare pour inciter les soisiens à prendre le train. Passé 8h30, il est quasi impossible de trouver une place sur les parkings. Pourquoi laisser le « Bois Jacques » vide ? Il est possible d'y réaliser un parking boisé.
- prévoir des règles plus strictes sur la capacité de stationnement sur la parcelle pour les futures constructions. Collectives et individuelles.

Ses explications et son opposition au projet de l'avenue Parisis (anciennement BIP) :

Le projet coupera la ville en deux. 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. Augmentation qui deviendra insupportable car beaucoup d'utilisateurs utiliseront cette liaison pour rejoindre l'A15 via le BIP en venant de l'A16 - RN1 via Montlignon.

L'ambiance sonore sur le réseau routier est connue (cf pages 180 et suivantes du rapport de présentation) - la CAVAM a d'ailleurs validé un plan de prévention du bruit (PPBE) en 2013. L'augmentation du trafic sur le territoire de la commune, donc des nuisances sonores, est en contradiction avec les objectifs du PPBE.

Dire que le BIP (Parisis) sera un support de lien écologique est très exagéré. Quid des nuisances induites (pollution de l'air, bruit, sécurité des riverains) ?

Le PLU de Soisy ne doit pas être trop marqué par un projet pour lequel la population locale (pas seulement soisiéenne) 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.

Il est opposé au prolongement du Boulevard du Parisis (BIP).

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

Ses observations et avis concernant les OAP :

Pourquoi ne pas avoir mis la réalisation du Pôle Culturel en OAP ? Vu la lenteur de la mise en œuvre de ce projet tant attendu par les soisiens, il semblerait logique qu'il soit inscrit dans les orientations futures d'aménagement. Le projet n'est que vaguement évoqué dans le dossier PLU.

Le retard, non expliqué, est préjudiciable à l'image de la ville.

Prévoir des espaces de compostage sur les nouveaux OAP est une excellente initiative. Pourquoi ne pas en prévoir ailleurs, répartis sur le territoire communal ? Ce serait une erreur de prévoir ceux des OAP seulement destinés aux habitants des nouveaux logements. Si j'ai bien compris ce sera essentiellement du collectif, donc peu de jardins, donc peu de déchets végétaux !

Je donne un avis très favorable aux OAP prévus. Les documents sont clairs et facilitent la compréhension de chaque projet.

- Quid des commerçants durant la période de démolition des bâtiments existants ?
- A-t-on une idée du coût (en particulier de l'OAP n°1) et du planning ?
- Pas d'OAP pour le secteur de l'ancienne piscine ?

Son avis global sur le projet de PLU :

il donne un avis globalement favorable au projet de PLU tel qu'expliqué mais avec une grosse réserve pour le BIP.

Les espaces urbanisables étant presque totalement consommés sur la commune de Soisy, les capacités de mutation lui semblent maîtrisées afin que soient préservées la qualité de vie et les espaces naturels. Les nouveaux logements, répartis sur le territoire, devraient permettre une meilleure mixité sociale, le taux de logements sociaux restant acceptable.

## Registre d'enquête n°2 : 15 contributions dont 2 lettres ouvertes et ses 48 signataires

M et Mme Lenormand (contribution n° 14 remise à la suite d'un entretien lors d'une permanence précédente):

Que vont devenir les bâtiments et terrains longeant la rue des Ecoles jusqu' à l'ancienne Poste ?

Ils proposent un aménagement de cet endroit qui permettrait un meilleur écoulement des véhicules jusqu'à la rue du Général de Gaulle, en particulier revoir le « Stop » où aucune visibilité des voitures venant de gauche n'est possible et propice aux accidents et formant un blocage complet de la rue principalement aux entrées et sorties des écoles.

De plus, ils souhaitent que des mesures soient prises dans cette rue afin d'éviter les stationnements anarchiques sur les trottoirs, entre les arbres et devant l'entrée du parking privé, gênant la circulation, les riverains et les piétons toujours à ces entrées et sorties d'écoles.

M Andry (contribution n°15):

Il s'aperçoit qu'un parking en centre ville, à la place de la salle des fêtes actuelle (+ anciens bâtiments de la poste, de la sécu et de la piscine qui sont vides depuis plusieurs années) est prévu. Ce qui l'étonne car

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

il avait cru comprendre qu'il était prévu de construire des logements neufs sur cet espace. La création d'un parking en centre ville est certes utile, mais réduirait fortement la potentialité de constructions de nouveaux logements. Il lui semble que la priorité est le logement.

Cet emplacement nécessiterait une OAP au lieu-dit "Le Pré de la Fontaine"- avenue du Général De Gaulle hors rien n'est prévu dans le dossier soumis à l'enquête.

Il considère d'autre part que les OAP n°1 et 3 sont irréalisables à moyen terme car à sa connaissance, la ville ne dispose pas de la maîtrise foncière (en particulier sur le périmètre de l'OAP n°1) et qu'elles ne sont justifiées que par le potentiel qu'elles présentent en terme de constructions de nouveaux logements. Il s'agit donc là d'une pure hypothèse.

A contrario, l'emplacement du « Pré de la Fontaine » est selon lui beaucoup plus intéressant à ce titre compte tenu qu'il y a plus de surface, pas de gêne (pas d'expropriation à prévoir, chantier en dehors des circulations, donc moins de nuisances).

Par ailleurs, l'organisation du chantier de l'OAP n°1 entrainerait la fermeture de commerces de proximités importants situés en plein centre ville ainsi que l'arrêt d'activités telles que garagiste, dentiste etc.... Que deviendront ces activités pensant la construction des nouveaux bâtiments ?

M Mme Barda (contribution n°16-lettre ouverte avec 20 soutiens exprimés):

La lettre ouverte est destinée à attirer l'attention de la situation particulière de la zone de La Fontaine Bourdonnais qui est en quasi totalité sous propriété privée dans la continuité d'une usine de plâtre située au sud en zone UI. Cette parcelle de 12 hectares fait déjà état d'un déboisement important en conséquence de deux activités incompatibles avec le règlement de la zone :

- sur une étendue de plus d'un hectare, un dépôt de mâchefers forme une montagne d'une dizaine de mètres
- sur une étendue d'environ 3 hectares, une décharge illégale de matériaux, qui est devenue massive courant 2015-2016, dont l'activité a été interrompue par intervention de la préfecture mi-septembre 2016

Ces deux activités n'ont pas leur place sur cette parcelle, elles ont non seulement augmenté les risques relatifs aux caractéristiques naturelles du terrain établis par le PPRMT, mais aussi dégradé le paysage pour les résidents et les promeneurs, également en partie sur la commune de Montmorency, on peut ainsi observer les dépôts depuis le chemin des regards et le sentier des aloyaux, mais aussi depuis certaines habitations.

La justification de la demande:

les éléments d'information apportés doivent permettre de déterminer un règlement spécifique à la zone de la Fontaine Bourdonnais et faire en sorte que les aménagements qui seront réalisés dans le futur aient pour vocation de restaurer le caractère naturel de la zone et protéger l'habitat et le cadre de vie, autant celui des humains que celui de la faune, l'intention définie dans la brochure sur l'enquête publique porte déjà ces intentions, mais le constat actuel prouve qu'il est nécessaire de spécifier un certain nombre d'éléments de façon plus spécifique et précise.

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

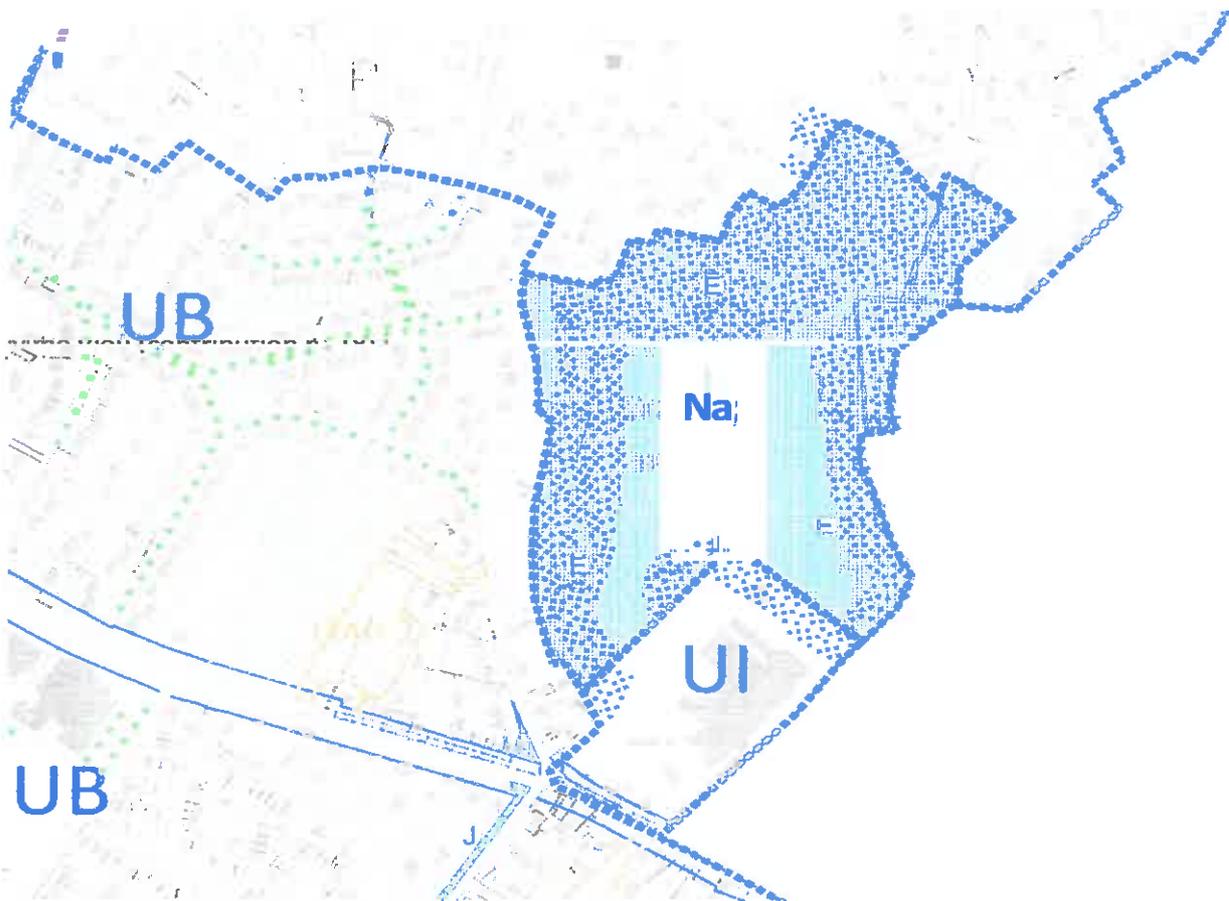
Les motivations et la proposition :

Compte tenu du déboisement intervenu dans la zone du Trou du loup, en limite directe avec plusieurs habitations, nous formulons notre inquiétude quant au risque de voir dans le futur un déboisement dans la zone de la fontaine Bourdonnais qui puisse détériorer notre cadre de vie. C'est aujourd'hui quasiment toute la moitié nord de la commune qui peut observer les grands arbres présents en bordure de cette zone qui se trouve en hauteur, cela fait partie du paysage de la commune, on le voit d'ailleurs en couverture de la brochure. De plus pour les riverains directs, compte tenu du dénivelé très important, outre le risque d'un changement de paysage et de cadre de vie, un déboisement poserait aussi un véritable problème d'intimité, comment imaginer un futur espace public déboisé surplombant les jardins est le dernier souhait des résidents.

Nous demandons qu'un périmètre de paysage protégé soit établi sur la zone Na en bordure des limites privées et publiques, ayant pour objectif de préserver le paysage et cadre de vie actuel, afin d'établir au moment de l'approbation du PLU une zone paysagère protégée immuable. Cette zone doit être continue et libre d'accès afin de respecter la faune sauvage.

La détermination graphique de la modification du plan de zonage :

Intégration d'un espace paysager protégé en zone Na et ajout en zones UD et UI.



Dans la zone à risques naturels (mouvements de terrain et retrait/gonflement des sols argileux), le règlement qui prévoit une hauteur des constructions de 10 m soit 3 m de plus qu'avec le POS actuel est

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

une source d'inquiétudes en fonction des surpoids engendrés qui pourront créer des dommages collatéraux pour le voisinage.

Pourquoi ne pas porter l'emprise au sol à 30% (au lieu de 25%)

D'autre part sur des terrains à forte pente, à quel endroit de l'habitation la hauteur doit être mesurée, sachant qu'entre l'aval et l'amont d'une habitation dans cette configuration, la différence de hauteur peut-être très importante !?

Par ailleurs, les constructions plus hautes réduiront les cônes de vues qui sont actuellement dégagées sur la vallée. Une telle conséquence serait en contradiction avec la protection de la lisière de la forêt de Montmorency qui est portée par le projet de PLU ;

Il est impossible de valider de tels changements !

M Roy (contribution n° 18) :

Les maisons en zone UAb sont en « bâti protégé au titre de l'article 151-19 du code de l'urbanisme »

Quels sont nos 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
- sur les limites de constructibilité le long des murs de la propriété

Quel est l'impact précis d'un tel classement ?

La seconde remarque porte sur les futurs aménagements de gestion des eaux pluviales qui ne figurent pas dans le projet alors que nous avons connu antérieurement deux inondations historiques avant la construction des deux bassins alors que l'imperméabilisation de la commune va se poursuivre.

Mme Viou (contribution n° 19 - association de l'ASL Domaine du parc) :

Au cours d'un des deux « ateliers » qui ont été organisés l'an dernier, notre association, l'ASL Domaine du Parc, qui regroupe 148 foyers, avait rencontré le 16 juin 2015 le cabinet Ruellan et lui avait soumis un certain nombre de notifications auxquelles les colotis tiennent particulièrement.

Or, nous ne les retrouvons pas toujours ou de manière partielle dans le chapitre du règlement de la zone UB. A l'inverse, des tolérances liées à l'évolution des matériaux et à la faisabilité de certains travaux n'apparaissent pas non plus. Notre quartier, très typique auquel nous tenons beaucoup est en effet régi jusqu'à présent par des règles spécifiques, via un cahier des charges, que l'association s'est efforcée de faire respecter au fil des années.

Pour l'article UB 11 « dans les opérations groupées », il est admis que les coffrets des volets roulants soient installés à l'extérieur de la construction, à condition que les volets de bois à battants soient conservés (c'est déjà le cas de beaucoup de pavillons). Il doit être précisé que dans notre ASL, les vérandas sont interdites. Les constructions d'abris de jardin sont autorisées, en respectant le même crépi et les mêmes tuiles que le bâtiment sur lequel ils s'appuient.

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

Pour l'article UB 12 « dans les opérations groupées », pour les clôtures en limite séparative de propriété, il convient de préciser que celles-ci doivent être constituées de végétaux ne dépassant pas 1,60 m (tolérance jusqu'à 2m maximum), doublées ou non d'un grillage.

Pour ce qui concerne le stationnement à l'intérieur du Domaine du parc, nous rejoignons ici les remarques faites par M. Claude Andry dans sa lettre du 16 novembre 2016. Il conviendrait d'ajouter que les propriétaires qui garent leurs véhicules sur les trottoirs gazonnés devant leur maison doivent veiller, par des moyens appropriés à ne pas raviner ces surfaces fragiles.

M Daneian (contribution n° 20) :

Son observation concerne 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. Dans le quartier du lac, il est souhaitable de surélever le RDC ce qu'empêche une hauteur de 10m pour faire un R+2 ou R+1+C.

Egalement 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. Par contre un internat a été autorisé ce qui est incompréhensible. Le PEB sur Soisy ne correspond à rien et devrait être supprimé.

M Boggiani (contribution n°21):

Son observation concerne la zone UAb:

L'emprise au sol est de 45% uniquement. L'objectif est une emprise de 50% compte tenu que la zone UAb 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.

Pour ces raisons, l'extension de l'emprise à 50% en zone UAb serait plus favorable à la réalisation de logements collectifs.

M Chantecourbe (contribution n°22):

Le terrain situé en zone UD au 34 bis chemin des laitiers devient-il constructible dans le cadre du projet de PLU sachant qu'un arrêté de péril a été techniquement levé et que des permis de construire ont été délivrés sur ce terrain ?

Mme Barthélémy (contribution n°23):

Représentante des consoeurs Barthélémy, elle demande que le terrain cadastré AN 4 au 6 rue Bleury qui fait partie du clos Giffier soit intégré dans la zone UB dans laquelle le clos dans sa globalité fait partie.

Elle motive sa demande en fonction d'une situation présentée dans le projet sujette à question :

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

Seul leur terrain serait désormais classé en zone UD suivant un décrochement de découpage entre les zone UD et UB qui entoure uniquement leur terrain (voir schéma) avec pour conséquence le fait que la zone UD présente une possibilité d'emprise inférieure à celle de la zone UB soit 25% au lieu de 35%.

Mme ollivier (contribution n°24):

Ses remarques concernent l'OAP n°3 pour laquelle 20 logements lui paraissent excessifs. Il considère que cette zone pavillonnaire doit exclure des logements collectifs et demande qu'une attention particulière soit portée aux nuisances en matière de circulation des véhicules.

M Mme Dugdale (contribution n°25-lettre ouverte avec 28 soutiens exprimés):

Cette contribution à laquelle adhère 28 soiséens exprime un désaccord concernant le découpage de la zone UD qui est proposé au regard des découpages actuels du POS en vigueur.

Elle pose diverses questions sur des points qui n'apparaissent plus au projet de PLU :

- inexistence de la zone blanche
- inexistence du clos Giffier qui est actuellement en zone B1K du POS, dans la zone UD caractérisée à risque
- pourquoi la partie amont de la zone B1K caractérisée actuellement à contrainte faible devient zone UD

Il est difficile d'accepter un tel changement compte tenu que le découpage proposé nous fera basculer d'une zone à risque faible à une zone à risque important et que le regroupement en UD ne tient plus compte des inégalités de risques identifiés dans le POS :

- B1K (karstification du gypse, contrainte faible)
- B2K (karstification du gypse, contrainte moyenne à forte)
- B2G (glissement de terrain, contrainte moyenne à forte)
- B2CK (karstification du gypse et carrière,, contrainte moyenne à forte)

Nous souhaitons une autre appellation sur le plan de zonage du PLU que celle intitulé UD « habitat-risques naturels » pour le remplacer suivant la réalité, par la dénomination de la zone UD en « zone résidentielle à dominante pavillonnaire » sans préciser la notion de risques naturels.

Nous réclamons une réévaluation du découpage de la zone UD en fonction de la réalité des risques des sols concernés sans lequel, nous serions amenés à craindre une dévaluation injustifiée de nos biens immobiliers.

M Mme Pailleau, M Bleton et M Bonici (contribution n° 26) :

Les propriétés de ces quatre personnes sont situées dans une pointe comprise depuis le 113 de l'avenue du général de Gaulle (face au monument aux morts) et remontant jusqu'au n°20 de la rue Jean Mermoz en passant par la place Sestre.

Dans ce secteur les hauteurs de bâtis sont actuellement limitées à l RDC - l étage - combles. Ce qui se vérifie à l'exception du bâti ment public de l'école de musique comportant 1 RDC - 2 étages + combles.

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

Le quartier est découpé en deux zones et la pointe où sont les habitations fait partie d'une zone UAa alors que l'autre côté de la place Sestre ainsi que le trottoir opposé de la rue Jean Mermoz sont dans la zone UAb.

Les hauteurs maximums dans chaque zone qui sont très élevées par rapport au bâti actuel du quartier, soit 19 m pour la zone UAa et 12 m pour la zone UAb, les inquiètent car cela permettrait la construction de bâtiments élevés en vis à vis des propriétés et celles riveraines ainsi qu'à l'intérieur des zones de jardins.

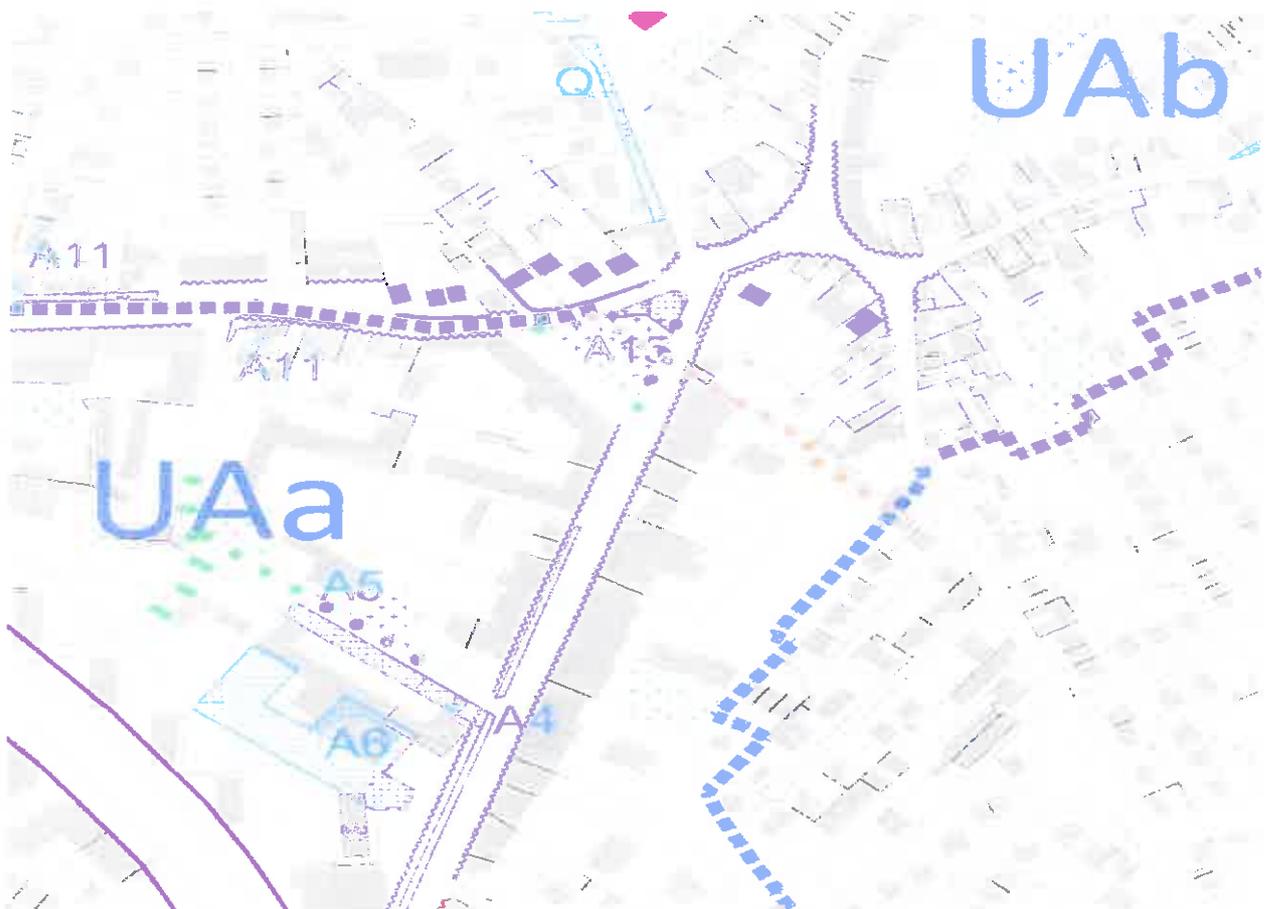
Ils demandent d'examiner la possibilité de rattacher la pointe de la zone UAa où ils habitent à la zone UAb conformément au plan ci-après.

Elle a pour but :

- de préserver le cadre de vie et la valeur des propriétés.
- de favoriser l'homogénéité et l'harmonie de hauteur des bâtis donnant sur la place Sestre.
- de garder l'harmonie de hauteur entre les deux côtés de la rue Jean Mermoz.
- de préserver la qualité de vie dans notre ville de Soisy-sous-Montmorency.

Il est précisé que la zone intègre deux bâtiments classés : l'école de musique et le n° 4 de la rue Jean Mermoz.

Contribution n°26 : proposition de modification de la limite entre la zone UAa et UAb en centre ville suivant le pointillé orange ([annexe 12](#))



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

M Mme Cousquer(contribution n° 27) :

Cette contribution exprime un désaccord concernant le découpage de la zone UD qui est proposé au regard des découpages actuels du POS en vigueur.

Elle pose diverses questions sur des points qui n'apparaissent plus au projet de PLU :

- inexistence de la zone blanche
- inexistence du clos Giffier qui est actuellement en zone B1K du POS, dans la zone UD caractérisée à risque
- pourquoi la partie amont de la zone B1K caractérisée actuellement à contrainte faible devient zone UD

Il est difficile d'accepter un tel changement 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 des inégalités de risques identifiés dans le POS suivant les 4 zones B1K, B2K, B2G et B2CK.

Il souhaite qu'une vraie analyse soit conduite prenant en compte l'historique avant d'entériner toute modification.

Il est par ailleurs inquiet des conséquences d'un tel reclassement qui pourrait selon lui causer une dévaluation des biens immobiliers de la zone.

M Loup, président de l'association Val d'Oise Environnement (contribution n° 28)

L'union d'associations Val d'Oise Environnement (V.O.E.) est une association loi 1901 dont le but est la sauvegarde de l'environnement sur le territoire du département du Val-d'Oise. Elle est titulaire d'un agrément départemental au titre de la protection de l'environnement par arrêté préfectoral. VOE est membre de France Nature Environnement Ile-de-France.

VOE exprime de très fortes réserves concernant l'espace réservé E.

Cette zone est classée Na et espace réservé E (espace libre public destiné à des équipements de sports et de loisirs selon le plan d'ensemble au 1/5000), elle est concernée par le Plan de Prévention des Risques de Mouvement de Terrain. Compte tenu de la vulnérabilité du site, la destination de l'espace réservé nous semble insuffisante et bien trop générale. Le PLU ne précise pas la nature des équipements de sports et de loisirs.

Il est écrit dans le règlement des zones N que décharges et dépôts de toute nature sont interdits. Ceci n'a pas été respecté et rien ne nous permet de penser qu'il en sera différemment avec l'adoption du PLU dans sa forme proposée à l'enquête publique.

L'Inspection Générale des Carrières (IGC) doit être consultée afin de donner son avis pour tout projet d'aménagement. VOE demande que l'IGC soit dès maintenant consultée pour donner son avis sur la remise en état du site après le stockage illégal qui a été effectué. La commune doit préciser ses intentions pour le site réservé E et les soumettre à l'avis de l'IGC. La situation actuelle ne peut rester en l'état.

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

Pour toutes ces raisons, VOE exprime un avis réservé sur le projet de PLU de la commune de Soisy- sous-Montmorency.

M Bendriss (contribution n° 29) :

Cette contribution concerne l'OAP3 et vise une demande qui concerne l'accès des véhicules par la rue Saint Paul qui a déjà fait l'objet d'un courrier.

La personne précise par ailleurs qu'il n'est pas acceptable que le plan de l'OAP détermine sa maison et appentis comme bâtis à supprimer car il n'a pas rénové son habitation pour la démolir. Par contre il reste ouvert à toute proposition concernant son jardin.

## **VI- SYNTHÈSE ET ANALYSE DES OBSERVATIONS ET DES ÉLÉMENTS RECUEILLIS DURANT L'ENQUÊTE AINSI QUE DES RÉPONSES DE LA MAIRIE DE SOISY-SOUS-MONTMORENCY**

Cette partie du rapport comporte, pour chaque thème d'observations préalablement défini par le soussigné et pour chaque étape de l'enquête, la succession d'éléments ci-après:

- le procès verbal de synthèse motivé des observations et des éléments recueillis durant l'enquête tel qu'il a été présenté à la municipalité lors de la réunion du 7 décembre 2016, il présente:
  - un résumé des observations du public
  - une analyse et/ou questions du commissaire enquêteur au regard des observations du public
- l'intégralité des réponses du 23/12/2016 de la municipalité en réponse au procès verbal de synthèse des observations
- les avis délivrés par le commissaire enquêteur.

**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**

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

**23 décembre 2016**

\* \* \*

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 soiséens 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 Soiséens 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 recueillis sur les registres de l'enquête »

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

## 1) Les entretiens durant les permanences

Les entretiens avec les Soiséens 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

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 règlementaires 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:

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 Soiséens 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 saisira, 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

- 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.

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.

**2) 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.

La ville répond point par point au paragraphe ci-dessous lb) 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 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.

**Les thèmes**

- 1) Les dispositions réglementaires et l'habitat
- 2) Les zonages et les dispositions graphiques
- 3) Les OAP

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

- 4) Les difficultés de stationnement
- 5) L'avenue du Parisis

## II) Synthèse et analyse des observations du public suivis des réponses du maître d'ouvrage et des avis du commissaire enquêteur

### 1) Les dispositions réglementaires et l'habitat

#### 1a) Les observations:

	<i>Contributions concernées</i>	<i>Synthèse des observations</i>
1	<b>Contribution n°3</b>	<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"> <li>- 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.</li> <li>- 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</li> <li>- 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.</li> </ul>
2	<b>Contribution n°11</b>	<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	<b>Contribution n°18</b>	<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>
6	<b>Contribution n°20</b>	<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</p>

		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 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.
7	<b>Contribution n°21</b>	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 :

- 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 :

- 1) 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 m<sup>2</sup> l'augmentation serait de 50 m<sup>2</sup> au sol multipliée par le nombre de niveaux soit pour une maison de R + 2, une surface habitable supplémentaire d'environ 150 m<sup>2</sup>. S'agissant de la hauteur totale autorisée des constructions dans les zones UB et UD, elles restent à 10 ml 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 m<sup>2</sup>), la différence d'emprise autorisée entre RDC et étages sera importante (50 m<sup>2</sup>), elle pourrait être à l'origine de complications et d'impacts divers notamment visuels.

#### Réponse de la ville :

- 2) 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, ils 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 :

- 3) 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 m<sup>2</sup> 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 ».

#### 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

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

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 :

4) 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 règlementaires 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:

5) 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 :**

- 6) 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.

**1d) Avis du commissaire enquêteur :**

Les avis délivrés au regard des 6 réponses de la ville ci-dessus qui concernent les dispositions règlementaires et l'habitat sont rassemblés ci-après :

- 1) La suppression de la bande de constructibilité de 30 m dans les zones UB et UD ainsi que l'augmentation de l'emprise au sol de 35 à 40% n'ont pas été portées à la connaissance du public durant l'enquête compte tenu que le dossier ne prévoyait pas ces dispositions qui ont été proposées par la ville à la préfecture qu'après le début de l'enquête. Aussi, l'avis portant sur ces nouvelles mesures est indiqué au chapitre III qui traite des éléments complémentaires recueillis durant l'enquête.

Selon la réponse de la municipalité, la hauteur autorisée de 10 m n'interdit pas l'évolution d'un urbanisme, aujourd'hui largement pavillonnaire, vers d'autres formes plus propices à une densification des zones d'habitats. Elle est donc également adaptée au développement de petits habitats collectifs.

- 2) L'avenue du Général de Gaulle située dans le centre urbain dense de la ville qui comporte, comme j'ai pu m'en rendre compte, des commerces en rez-de-chaussée dont la surface est plus importante que celle des étages supérieurs d'habitat est une disposition visuellement satisfaisante en centre ville qui mérite effectivement d'être renouvelée dans la zone UAb.
- 3) La densification de l'habitat a largement été débattue dans le cadre de l'enquête, elle a fait l'objet de diverses analyses qui ont été présentées au cours de l'enquête en vue d'une densification plus ambitieuse, elles tiennent notamment compte de la production incertaine des 85 logements prévus dans les OAP. L'avis concernant ce sujet qui relève plus particulièrement des éléments complémentaires recueillis durant est indiqué au chapitre III ci-après.

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

La suppression de 7500 m<sup>2</sup> d'espaces paysagers protégés qui sont proposés dans le projet avaient été instaurés sur des terrains privés dans les zones UAb et UD. Cette suppression va dans le sens d'une augmentation potentielle de densification mais comme pour les OAP, sans garantie, ni possibilité de programmation de logements que seuls des terrains appartenant à la commune pourraient apporter.

- 4) Le cahier des charges de l'ASL domaine du parc qui a été élaboré selon le caractère et spécificités du lotissement ne peut pas être applicable à toute la zone UB qui couvre 43% de la commune. De même la transposition dans le PLU de toutes les règles du cahier des charges est impossible compte tenu que certaines seraient juridiquement illégales.
- 5) La municipalité apporte une réponse positive à la demande et précise qu'elle ne concerne que le projet de résidence présenté par le promoteur.
- 6) La réponse est conforme à l'analyse

## 2) Les zonages et les dispositions graphiques

### 2a) Les observations:

<b>1</b>	<b>Contributions n°12, 16 et 28</b>	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.
<b>2</b>	<b>Contribution n°23</b>	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)
<b>3</b>	<b>Contributions n°25 et 27</b>	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
<b>4</b>	<b>Contribution n°26</b>	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).

#### **Réponse de la ville :**

- 1) 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.
- 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 :**

- 2) 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 Soiséens 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 règlementaire 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.

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

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:

3) 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:

4) 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 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.

### Réponse de la Ville :

5) La Ville est favorable à inclure les parcelles concernées dans la zone UAb du PLU.

### 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.

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

**2d) Avis du commissaire enquêteur :**

Les avis délivrés au regard des 5 réponses de la ville qui concernent les zonages et les dispositions graphiques sont rassemblés ci-après :

- 1) En dehors des procédures judiciaires en cours, la création d'un périmètre de paysage protégé à la périphérie de la zone Na qui par nature fait également l'objet de mesures de protection n'apportera pas pour autant une surprotection de la zone vis-à-vis des risques de toutes sortes dont les déboisements. Elle n'est donc pas utile.
  
- 2) La suppression de l'emplacement réservé E est conforme à la demande de l'état en raison de l'accumulation de plusieurs documents supra-communaux et de servitudes d'utilité publique sur le secteur qui ne rend pas possible le maintien de cet emplacement réservé.  
De plus, la suppression évite l'ajout d'une activité susceptible de présenter un risque supplémentaire de déboisement qui permet ainsi une meilleure protection et pérennité du site au bénéfice des riverains.
  
- 3) Je partage la réponse de la ville concernant le fait, développé dans ma précédente analyse, que les documents graphiques des différents zonages n'ont pas pour rôle de définir les diverses zones comportant des risques naturels  
Cependant, je rappelle que les nombreuses remarques des Soiséens ont eu pour origine la plaquette d'information qui définit toute la zone UD comme une zone à risques « habitat-risques naturels » alors qu'elle comporte une zone importante exempte de risque qui était représentée dans le document graphique du POS. De même, la zone UB comporte des zones à risques alors qu'elle ne les identifie plus comme telle.  
Si la ville ne souhaite pas enrichir les 3 documents graphiques 5.2.1 à 5.2.3, il conviendrait d'apporter aux Soiséens une information rectificative visant la plaquette d'information en précisant les véritables rôles des documents (plans de zonages, PPRMT) dans le PLU.  
Par ailleurs, il y a lieu de compléter le règlement par l'intégration des règles relatives aux risques naturels (PPRMT, terrains alluvionnaires compressibles, retrait-gonflement des sols argileux) suivant l'avis de la DDT/95 du 30/09/2016.
  
- 4) Je partage la réponse de la ville
  
- 5) Je prends note de l'accord de la ville pour intégrer la quinzaine de parcelles de terrain situées à la pointe de la zone UAa dans la zone UAb conformément au plan qui accompagne la contribution n°26 (page 34 du rapport). Cette modification permettra de préserver le cadre de vie et de favoriser l'homogénéité ainsi que l'harmonie de hauteur des bâtiments du quartier qui comporte notamment deux bâtis protégés au titre de l'article I 151-19 du code de l'urbanisme.

Il est à noter que cette modification supprime la possibilité d'augmenter les densités d'habitats du quartier concerné qui reste une préoccupation majeure, cependant comme elle ne concerne qu'une quinzaine de parcelles, elle sera sans incidence au niveau communal d'autant que

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

d'autres possibilités de densification par rapport au projet présenté ont été identifiées et largement débattues dans le cadre de l'enquête.

### 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.

#### 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 oeuvre. 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 à saisir comme elle l'a fait dans le passé les opportunités foncières, mais ne s'engagera pas dans une politique

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

d'expropriation ; par contre la ville propriétaire de terrains dans ces OAP engagera le processus d'aménagement sans attendre.

### **3d) Avis du commissaire enquêteur :**

Les diverses analyses portant sur les OAP, dont celle présentée à la municipalité au cours de l'enquête (14/11/2016), démontrent une réelle difficulté de programmation des aménagements qui relèvent des OAP proposées qui n'a pas été contredite durant l'enquête. Une telle difficulté doit nécessairement être prise en compte puisqu'elle constitue une atteinte à l'objectif du PLU concernant la réalisation de logements à l'horizon 2030 qui comprend les 85 logements prévus dans les OAP.

L'absence de politique d'expropriation voulue par la ville n'est pas critiquable sur la forme comme sur le fond mais elle pourrait finalement conduire à abandonner certaines OAP.

Il est ainsi possible de confirmer que l'atteinte de l'objectif fixé en matière de logements justifie de cerner des disponibilités foncières communales afin d'y engager d'autres OAP ou opérations permettant à la ville d'être véritablement acteur de son urbanisation.

Les réserves émises par l'état sur le projet de PLU qui visent à augmenter de manière plus ambitieuse la densité des espaces d'habitat vont dans ce sens.

## **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 Gratien/Soisy-sous-Montmorency pour quelques manifestations hippiques annuelles alors qu'il pourrait être ouvert au public en dehors de ces manifestations.

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

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**

Le PLU fixe des règles à l'article 12 conformément aux orientations du PDUIF 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 Soiséens 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 au 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.

#### **4d) Avis du commissaire enquêteur :**

Au-delà de la nécessité de prendre en compte les orientations du PDUIF dans le PLU, les études que la ville réalisera sont destinées à répondre positivement aux situations de stationnement actuellement difficiles dans la commune.

Selon les articles U 12 du règlement, la présente proposition de la commune qui consiste à ramener l'obligation du nombre de stationnements par logement à 1,5 (au lieu de 1,6) ne concerne que les constructions destinées à l'habitation qui comportent plus d'un logement pour lequel une place par logement doit être couverte.

Cette proposition qui vise à limiter les contraintes sur la densification de l'habitat liées au stationnement, facilitera effectivement la construction de logements sur l'ensemble du territoire communal dans la mesure où toutes les zones urbaines, excepté la zone UP, sont concernées.

### **5) L'avenue du Paris**

#### **5a) Les observations:**

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

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

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 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 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**

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

#### **5d) Avis du commissaire enquêteur :**

Les réponses de la ville ont déjà été prises en compte dans mon analyse, elles ne sauraient être remises en question mais elles ne justifient pas réellement la situation.

L'importance de l'avenue du Parisis en termes d'impacts pour le territoire Soiséens a justifié la recherche d'éléments complémentaires qui sont analysés dans le second chapitre III ci-après « Synthèse et analyse des éléments recueillis durant l'enquête ».

L'avis concernant ce thème figure également au chapitre III

### **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.

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

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.

#### Avis du commissaire enquêteur :

Comme indiqué dans l'avis au regard des observations du public concernant l'avenue du Parisis, les réponses de la ville ont déjà été prises en compte dans mon analyse, elles ne sauraient être remises en question mais elles ne justifient pas pour autant la situation.

A l'issue des éléments complémentaires qui ont été recueillis durant l'enquête et de l'analyse qui en est faite, il ressort que la différence de 7,5 ha, entre l'emprise parcellaire du projet routier de 2012 et la zone UP proposée d'après le projet de PLU, prend en compte une majoration d'emprise à la seule initiative de la ville pour laquelle le Conseil départemental n'a pas fait d'observation lors de la consultation des PPA.

Cependant, il est à noter que l'absence d'observation est logique et justifiée compte tenu que la majoration est confortablement basée sur la prise en compte de la totalité des parcelles qui pourraient être concernées plutôt que par les futurs équipements non finalisés de l'ouvrage routier.

A l'égard d'un projet dont l'origine remonte à 80 ans et dont l'avenir qui reste incertain, ne permet en aucun cas d'envisager une réalisation avant une à plusieurs décennies, la municipalité devrait pouvoir définir au mieux mais avec le concours de la maîtrise d'ouvrage du projet routier, une zone UP qui soit certes majorée en raison de l'évolution possible du projet mais basée malgré tout sur une actualisation plus rationnelle des données de 2012 incluant les aménagements nécessaire envisageables.

La finalité du présent avis vise à définir au mieux la zone UP en la réduisant si possible d'autant que dans tous les cas, c'est l'issue de la future concertation sur le projet routier dans la zone concernée qui sera déterminante. C'est donc cette dernière qui présente un risque non négligeable pour la détermination finale de l'ouvrage routier par rapport à la zone UP quelque soit la définition de son emprise dans le cadre de l'élaboration du présent PLU.

## 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 il 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 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

La 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 enclencher 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.

### Avis du commissaire enquêteur :

La suppression de la bande de constructibilité de 30 m dans les zones UB et UD qui a été annoncée en cours d'enquête, en réponse à l'avis de l'état, n'aura aucun effet tant qu'une seconde mesure de portée identique n'aura pas été également supprimée.

Il s'agit des continuités d'espaces paysagers protégés qui sont proposés en fond de parcelles situés, dans la grande majorité des cas, après la bande constructibilité de 30 m.

Ces espaces rendent inconstructibles, au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme, les parties de terrains concernés par la trame verte qui figurent dans les documents graphiques du PLU.

Les deux mesures énoncées ci-dessus doivent être considérées ensemble sachant que chacune d'entre elles est suffisante pour limiter la densification du tissu urbain.

Dans ces conditions la suppression de la bande de constructibilité de 30 m proposée par la ville, implique la suppression des espaces paysagers protégés qui sont envisagés en fond de parcelles dans les zones UB et UD sachant qu'à défaut, aucune amélioration de la densité humaine et de l'habitat ne pourra être obtenue.

Dans le même but de densification et bien que non concernée par la suppression de la bande de constructibilité, les espaces paysagers protégés qui sont envisagés en fond de parcelles des zones urbaines denses UAa et UAb doivent également être supprimés d'autant que ces espaces ne sont pas

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

adaptés à l'usage actuel des terrains qui sont bâtis et ou non cultivés et qui par ailleurs ne présentent pas de réel intérêt pour le maintien des continuités écologiques,

Bien entendu, la nécessaire suppression des espaces paysagers protégés ne comprend pas les espaces boisés structurants qui relève du PADD dont celui situé en zone UB à l'extrémité sud-est de la commune.

Selon la première réponse du 22/12/2016 au procès verbal de synthèse qui a été confirmée par la seconde du 23/12/2016, la municipalité propose de supprimer, suivant mes précédentes suggestions, environ 7500 m2 d'espaces paysagers protégés localisés dans les zones UAb et UD.

Leur suppression associée à la suppression de l'ensemble des espaces protégés situés en fond de parcelles déterminent une amélioration substantielle du potentiel de densification d'origine privée.

Concernant la production de logements à l'horizon 2030, la ville dans sa première réponse du 22/12/2016 au procès verbal de synthèse, identifie et précise diverses adresses du territoire communal présentant la possibilité de créer 60 nouveaux logements supplémentaire sur des terrains qui appartiennent à la commune

Le tableau ci-après recense un total de 383 logements qui peuvent être envisagés au lieu des 320 prévus initialement.

Au delà de ce chiffre, la commune identifie également une quarantaine de terrains dans le diffus qui pourraient également faire l'objet de divisions à l'initiative d'opérations privées.

Aussi, l'hypothèse de travail retenue par la ville qui est basée sur une production de 400 nouveaux logements à l'horizon 2030 en vue de la détermination de la part de logements sociaux est cohérente avec ce qui précède.

n° du plan	adresse	zonage PLU	logements pouvant être envisagés
1	1012 rue d'Éaubonne	UB	10
2	1113 rue des Fosseaux	UB	15
3	8/10 avenue du Général de Gaulle	UAb	9 + 1 commerces
4	avenue du Général de Gaulle / rue des Ecoles	UAb	130
5	avenue du Général de Gaulle/Lesclerc / Manglomet	UAb	110
6	25 rue de Montmorency	UAb	11
7	rue de Montmorency	UAb	9
8	214 rue des Fosseaux	UB	4
OAP n°1	Eglise	UAb	30
AOP n°2	Bois Gazet	UB	15
AOP n°3	Saint Paul	UB	20

plus environ 40 terrains, dans le diffus, pouvant être divisés

Au final, la mise à disposition de 400 logements à l'horizon 2030 traduit une augmentation par rapport à la proposition d'origine mais elle n'est toutefois pas suffisante en raison de forte incertitude liée à la libération foncière nécessaire à la réalisation des 85 logements des OAP qui pourrait conduire à leur abandon. Par ailleurs, il y a lieu de tenir compte que le nombre de logements reste bien en deçà de

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

l'hypothèse n°2 du rapport de présentation préconisée qui prévoit 485 logements à construire entre 2016 et 2030 (32 logements/an) ainsi que, dans une plus grande mesure, des orientations du SDRIF (69 logements/an).

Il conviendrait donc de déterminer les disponibilités foncières communales afin d'y engager d'autres OAP ou opérations permettant à la ville d'être véritablement acteur de son urbanisation.

### 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

#### Réponse de la Ville:

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.

#### Avis du commissaire enquêteur :

Suivant le tableau joint, les 66 logements existants ont déjà été conventionnés avec l'ANAH et 22 autres logements pourront également l'être suivant la délibération du conseil municipal du 15/12/2016.

L'évolution prévisible du nombre de logements sociaux entre 2016 et 2030 est de 120 logements en fonction de l'évolution du nombre de résidences principales estimée à 7840, elle prend en compte les 400 logements sur la période 2016-2030 et permettra d'atteindre 1965 logements sociaux soit un taux de 25% en 2030.

Le nombre de résidences principales au 1<sup>er</sup> janvier 2015 qui correspond au tableau est de 7420 alors qu'il est de 7538 suivant le dossier de présentation soit un taux de 24,46% (au lieu de 24,85%) pour les 1844 logements sociaux.

Face à cette différence de près de 100 résidences principales et de son incidence, il est nécessaire de procéder aux vérifications permettant de définir le nombre réel de résidences principales.

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

#### Réponse de la Ville:

En 2015, il ya eu 3 logements de livrés

## VII- BILAN

Cette enquête a fait l'objet d'une participation forte, attentive et concernée notamment durant les permanences.

Parmi les éléments essentiels de l'enquête, la participation active des Soiséens démontre une réelle prise de conscience du projet au moment de l'enquête à travers l'information préalable, le dossier mis à sa disposition et en fonction des nombreux entretiens avec le commissaire enquêteur alors que la concertation préalable, qui a pourtant été très satisfaisante, s'est finalement traduite par une absence d'observation du public qui semble indiquer un non positionnement prudent plutôt qu'une véritable adhésion.

L'enquête a été particulièrement constructive, les contributions n'ont pas révélées d'avis globalement défavorable vis-à-vis du projet, elles se traduisent majoritairement par des observations et contre-propositions motivées sur les 5 thèmes identifiés qui ont ainsi pu faire l'objet des phases essentielles de l'enquête (observations du public, analyses et/ou questions du soussigné, réponses de la municipalité, avis du commissaire enquêteur).

Beaucoup de Soiséens ont souhaité exprimer oralement au commissaire enquêteur leurs interrogations et observations qui ont nécessitées l'extension des créneaux horaires de trois permanences sur cinq.

De nombreuses contributions écrites ont été recueillies au cours des 43 jours consécutifs d'enquête, elles ont portées sur 46 pages soit l'équivalent de 2 registres d'enquête dont deux d'entre elles sont des lettres ouvertes qui ont été soumises à l'approbation de 48 Soiséens.

Les contributions témoignent majoritairement d'une préparation importante en dehors des permanences qui démontre une forte implication de la part de leurs auteurs ainsi que d'une attente à la hauteur de leurs considérations.

Les observations et propositions alternatives au projet présenté sont souvent justifiées, certaines font l'objet de réponses et avis positifs de la part de la municipalité comme du commissaire enquêteur.

Les éléments complémentaires qui ont été recueillis durant l'enquête concernent 2 des 5 thèmes identifiés, ils apportent des éléments essentiels qui ont fait l'objet de diverses analyses de la part du commissaire enquêteur qui ont été exposées à la municipalité que ce soit durant l'enquête ou lors de la remise du PV de synthèse.

Si les observations du public, les propositions qui ont été faites, le débat qui a eu lieu durant l'enquête ainsi que les réponses de la ville au procès verbal de synthèse apportent des améliorations notables au PLU, les divers avis du commissaire enquêteur qui sont rendus au bénéfice de la commune constituent, dans le même but, des compléments nécessaires.

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

## VIII- CONCLUSIONS SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Mes conclusions s'expriment en fonction des diverses phases de l'enquête ci-après:

Au regard de l'organisation de l'enquête publique, j'ai pu obtenir, dans le cadre de la préparation comme au cours même de l'enquête, les informations et précisions nécessaires portant sur les diverses pièces du dossier,

Au regard de la participation du public qui s'est révélée particulièrement forte, concernée et constructive, a contribué de manière positive à l'enrichissement du dossier,

Au regard des éléments complémentaires que j'ai pu recueillir auprès des diverses entités concernées durant l'enquête, ont apportés des éclairages qui ont contribué à la complétude du dossier,

Au regard des observations des citoyens et de ma propre analyse et/ou questions qui relèvent du procès verbal de synthèse pour lesquelles la municipalité de Soisy-sous-Montmorency a présenté un mémoire en réponse qui permet de formuler des avis,

Au regard des améliorations qui peuvent être apportées au projet de PLU dont la ville de Soisy-sous-Montmorency sera bénéficiaire.

Il est permis de conclure à la réalité et à la pertinence du débat.

**Tels sont les éléments du présent rapport (document 1) qui au terme de cette enquête et après analyse de l'ensemble des aspects du projet permettent de clore le rapport d'enquête publique et de formuler ci-après (document 2) mes conclusions motivées concernant la modification du Plan d'occupation des sols de la commune de Soisy-sous-Montmorency valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme.**

JOUY LE MOUTIER le 06/01/2017

Le Commissaire-enquêteur

Michel CHEVAL



## **DOCUMENT 2**

Michel CHEVAL, Commissaire enquêteur

# **CONCLUSIONS MOTIVEES**

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

## I) Rappel des éléments de l'enquête

### Origine et objet de l'enquête

La délibération du conseil municipal n° 2014-06.26.06 du 26 juin 2014 a pris acte de l'approbation de la mise en révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU),

La délibération du Conseil Municipal n° 2015-09.24.25 du 24 septembre 2015 a acté le débat sur les orientations générales du projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),

Le projet de révision du POS valant PLU poursuit les objectifs qui sont mentionnés dans le rapport de présentation du projet de PLU :

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

### Cadre juridique dans lequel le projet doit s'inscrire

- La loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000, dite loi SRU ;
- La loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, dite loi UH ;
- La loi portant Engagement National pour le Logement (ENL) du 13 juillet 2006, dite loi ENL ;
- La loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement du 3 août 2009 dite loi Grenelle 1 et la loi portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010, dite loi Grenelle 2 ;
- La loi relative au Grand Paris du 3 juin 2010 ;
- La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014, dite loi ALUR ;
- La loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014, dite loi LAAAF ;
- La loi relative à la simplification de la vie des entreprises du 20 décembre 2014.

## Préparation de l'enquête

- la décision n° E14000064/95 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise en date du 05/09/2016 a désigné pour conduire l'enquête, M. Michel CHEVAL en qualité de commissaire-enquêteur titulaire et M. philippe MILLARD en qualité de commissaire-enquêteur suppléant,
- l'arrêté n°2016-066 du Maire de Soisy-sous-Montmorency en date du 21/09/2016 a prescrit l'ouverture de l'enquête publique relative à la révision du POS valant PLU de la commune. La période de l'enquête a été arrêtée, suivant la demande du commissaire enquêteur, du 15/10/2016 au 26/11/2016 soit sur une durée de 43 jours afin de tenir compte des congés scolaires d'automne. Les 5 dates de permanences ont été adaptées selon la disponibilité du commissaire enquêteur et en fonction de la durée de l'enquête
- les principaux enjeux de l'enquête ont été présentés le 16/09/2016, lors d'une première réunion avec Madame LEFEVRE; responsable de l'Urbanisme, Monsieur LEROUX; délégué à l'élaboration du PLU, Monsieur BOUVARD; directeur des services techniques et Monsieur VERNA, adjoint au maire délégué à l'environnement,
- Une seconde réunion a eu lieu le 23/09/2016, elle a permis d'échanger sur de nombreux points, notamment sur ceux présentant des contraintes particulières pour la ville. Les échanges ont pu avoir lieu avec Madame LEFEVRE; responsable de l'Urbanisme, Monsieur VIGNAUX; adjoint au maire délégué à l'Urbanisme et aux travaux, Monsieur BOUVARD; directeur des services techniques, Monsieur VERNA; adjoint au maire délégué à l'environnement. Monsieur MILLARD; commissaire enquêteur suppléant était également présent à la réunion.

## Publicité dans les journaux

Les dispositions ont été prises par la mairie de Soisy-sous-Montmorency pour faire insérer l'avis d'enquête dans deux journaux diffusés dans le département.

- Première publication : dans Le Parisien et Les Echos le 30 septembre 2016
- Deuxième publication : dans Le Parisien le 17 octobre et Les Echos le 18 octobre 2016.

La première publication a été effectuée 15 jours avant l'ouverture de l'enquête et la seconde publication dans la première semaine après l'ouverture de l'enquête, elles ont été réalisées conformément à l'article R123.11 du code de l'environnement.

## Information du public dans la ville et autres moyens

L'avis d'enquête publique a été affiché en mairie et sur les 20 panneaux administratifs de la ville. Les affiches règlementaires (format A2 sur fond jaune) ont également été positionnées sur les lieux des 3 OAP. L'enquête a aussi été annoncée sur le site internet de la ville.

Préalablement au déroulement de l'enquête, la municipalité a présenté le projet de révision du POS valant PLU et invité les habitants à participer à l'enquête suivant diverses modalités:

- un encart dans la plaquette « Soisy infos » d'octobre 2016
- un document spécifique « Plan Local D'Urbanisme » de 20 pages adressé à tous les soisiens

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

- quelques panneaux représentatifs du projet situés dans le hall de la mairie

Les mesures de publicité et d'information qui ont été engagées par la municipalité ont été de nature à délivrer une très bonne information du public.

## Les réunions conjointes et avis des PPA

Sur les 8 avis des personnes publiques associées ayant réagi à la communication du projet, 7 présentent des avis favorables assorties de remarques qu'il convient de prendre en compte dans les documents du PLU.

Le 8eme avis favorable, émis par la Direction Départementale des Territoires (DDT/95), est émis sous réserve d'apporter au projet de PLU diverses modifications permettant d'assurer la sécurité juridique du document.

L'essentiel des réserves vise :

- une densification plus importante du tissu urbain existant et l'affichage de prévisions démographiques de constructions de logements et de création d'emplois plus ambitieuses.
- l'assouplissement des dispositions réglementaires afin que le PLU permette une constructibilité plus importante que le POS.
- la localisation des deux opérations majeures de construction de logements et de compléter le rapport de présentation par l'analyse approfondie des capacités de densification et de mutation.
- une analyse approfondie de la capacité de densification en prenant en compte les dents creuses et les terrains mutables et ceux pouvant être densifiés. Une telle analyse permettrait d'identifier plus finement le potentiel des terrains pouvant être densifiés en vue de réaliser des logements supplémentaires et de tendre vers les objectifs de densité fixés par le SDRIF.

## Déroulement de l'enquête

- j'ai examiné attentivement et à plusieurs reprises au cours de l'enquête, le dossier de révision du POS valant élaboration du PLU ainsi que tous les éléments communiqués portant notamment sur la densification humaine et des espaces d'habitat ainsi que sur le projet de l'avenue du Parisis,
- j'ai visité plusieurs fois les principaux lieux concernés par les modifications envisagées dont une en compagnie de Madame LEFEVRE ; responsable de l'Urbanisme,
- j'ai été associé à la rédaction du projet d'arrêté d'ouverture de l'enquête publique conformément aux dispositions de l'article R 123-9 du Code de l'environnement,
- J'ai pu obtenir de la part de la commune de Soisy-sous-Montmorency, toutes les précisions utiles à l'analyse des observations que ce soit au cours de l'enquête ou dans le mémoire en réponse du 21/12/2016 puis dans celui du 23/12/2016 qui a été modifié en réponse au P.V de synthèse des observations et des éléments recueillis durant l'enquête remis le 07/12/2016

## Participation du public

- j'ai recueilli et analysé, au cours de la période d'enquête, soit du 15/10/2016 au 26/11/2016, 29 contributions motivées, qui témoignent pour la plupart d'une préparation importante du public, elles sont assorties de nombreuses propositions alternatives dont 2 lettres ouvertes précédemment soumises à l'approbation des Soiséens. L'ensemble est consigné sur 46 pages soit l'équivalent de 2 registres d'enquête,
- une forte participation des Soiséens a été constatée durant les 5 permanences organisées en mairie, environ 30 Soiséens se sont exprimés oralement sur des sujets sensiblement identiques à ceux qui relèvent des contributions écrites. Les créneaux horaires de 3 permanences ont du être étendus pour satisfaire à une attente importante des Soiséens,

## Synthèse et analyse des observations du public

Les observations ont été réparties en cinq thèmes :

- les dispositions réglementaires et l'habitat
- les zonages et les dispositions graphiques
- les OAP
- les difficultés de stationnement
- l'avenue du Parisis

Les contributions révèlent de nombreuses contre-propositions qui appellent des réponses de la part de la municipalité.

Les observations qui concernent les dispositions réglementaires ainsi que les dispositions graphiques sont nombreuses et diverses, elles sont issues d'une quinzaine de contributions qui représentent près de 50% de la totalité.

Les propositions structurantes de majoration d'emprise et ou de hauteur apparaissent justifiées, elles s'inscrivent dans le sens de l'avis favorable de l'état du 30/09/2016 qui a été donné sous certaines réserves dont une densification plus importante du tissu urbain.

Mis à part une observation qui n'a pas pu être déterminée, les propositions relatives aux dispositions graphiques semblent opportunes en fonction des améliorations qu'elles apportent.

Les observations qui concernent les OAP ont permis de mettre en évidence une réelle difficulté de programmation qui pourrait porter atteinte à l'objectif de réalisation des 320 logements proposés à l'horizon 2030. Une telle situation justifie d'envisager un objectif de logements plus ambitieux à l'horizon 2030 suivant d'autres OAP ou opérations permettant une réelle programmation

Suivant les observations, le projet départemental de l'avenue du Parisis est à l'origine d'impacts conséquents pour la ville qui propose de geler une emprise foncière de 19,5 ha correspondant à la zone UP. Il convient d'examiner les éléments du projet routier au regard de cette emprise

## Synthèse et analyse des éléments recueillis durant l'enquête

Suivant l'avis de M le préfet du Val d'Oise rendu le 30 septembre 2016 pour lequel l'essentiel des réserves est indiqué dans la partie ci-dessus traitant des avis des PPA, le maire de Soisy-Sous-Montmorency a souhaité apporter des éléments de réponse et proposer deux modifications destinées à 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, le directeur départemental de la DDT/95 note que, la majorité des réserves devrait être levée par les modifications qui seront apportées au projet de PLU avant son approbation.

Le courrier de réponse aux nouvelles propositions de la mairie n'a pas pour autant été annulé l'avis de l'état du 30/09/2016 dont le fond reste inchangé. Sur ce constat, le commissaire enquêteur a considéré que les arguments développés dans l'avis de l'état du 30/09/2016 qui vont dans le sens d'une densité plus importante par rapport au projet présenté devaient être analysés.

Les éléments complémentaires ont été recueillis auprès des entités concernées à l'occasion de réunions organisées par le commissaire enquêteur:

- le 04/11/2016 avec le conseil départemental afin de faire un point sur le projet de l'avenue du Parisis qui correspond à la zone UP du projet de PLU pour 19,5 ha.
- le 09/11/2016 avec la DDT/95 afin de faire un point aussi bien sur l'avis du 30/09/2016 que sur le courrier du 24/10/2016 vis-à-vis du projet

En fonction des divers éléments recueillis, 2 notes suivies d'une analyse réalisées en cours d'enquête ont été adressées au maire de Soisy-sous-Montmorency. L'analyse qui a été présentée lors de la réunion du 14/11/2016 fait état de certaines particularités du projet qui nécessitent d'être pris en compte et qui confirment la justification de tendre davantage vers les augmentations de densités et d'afficher des prévisions de construction de logements plus importantes conformément à l'avis de l'état du 30/09/2016.

IL s'agit notamment de prendre en compte la difficulté de programmation des 85 logements prévus dans le cadre des OAP liée aux nécessaires acquisitions foncières qui ne peuvent être garanties en l'absence d'expropriations alors qu'ils sont inclus dans les 320 logements identifiés dans le projet

Le projet de PLU propose de règlementer la totalité des nombreux espaces paysagers protégés et d'alignement d'arbres au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme bien que certains d'entre eux apparaissent adaptés à un réexamen qui sans faire disparaître la nature en ville pourrait permettre des opérations pour lesquelles la programmation ne serait pas conditionnée par des libérations foncières.

De même, la zone UP du projet de PLU qui est destinée à geler les emprises foncières nécessaire à la réalisation de l'avenue du Parisis représente 19,5 ha alors que le projet routier départemental qui relève de la concertation de 2012 définit une emprise de 12 ha.

Bien qu'une prudente majoration de l'emprise du projet routier de 2012 apparaisse nécessaire en vue des futurs équipements d'accompagnement, il conviendrait de limiter et d'adapter au mieux l'emprise

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

de la future avenue du Parisis dont la réalisation ne peut être envisagée qu'entre une et plusieurs décennies.

## Réponses de la mairie et avis du commissaire enquêteur

Les réponses de la mairie suivant le mémoire en réponse modifié du 23/12/2016 ont été claires et répondent en parties aux attentes du public. Certaines demandes qui n'ont pas été satisfaites pour les motifs qui ont été exposés sont justifiées.

Les réponses favorables à plusieurs demandes nécessiteront d'être traduites dans les documents du PLU qui seront soumis pour approbation du conseil municipal, il s'agit notamment du règlement et des documents graphiques. Les avis des PPA devront également être pris en compte dans le PLU dont le PADD.

La densification de l'habitat a largement été débattue dans le cadre de l'enquête à l'initiative du commissaire enquêteur en fonction de l'avis de l'état qui a été émis sous réserves ainsi que des éléments complémentaires recueillis durant l'enquête.

La proposition de suppression de la bande constructibilité de 30 m dans les zones UB et UD s'avère inutile au but recherché tant que les espaces paysagers protégés qui ont été instaurés en fonds de parcelles ne seront pas également supprimés.

Par ailleurs, la proposition de supprimer 7500 m<sup>2</sup> d'espaces paysagers protégés dans les zones UAb et UD va dans le sens d'une meilleure densification de l'habitat.

La mise à disposition de 400 logements à l'horizon 2030 selon la dernière hypothèse retenue par la ville traduit une progression plus importante que la proposition d'origine.

Ce chiffre est cependant un minimum compte tenu qu'il comprend toujours les 85 logements incertains qui relèvent des OAP proposées dont le foncier n'appartient pas à la commune et qu'il reste bien en deçà de l'hypothèse n°2 du rapport de présentation préconisée selon l'analyse présentée à la ville le 14/11/2016.

Aussi, l'atteinte de l'objectif fixé par l'état en matière de logements justifie de cerner des disponibilités foncières communales afin d'y engager d'autres OAP ou opérations permettant à la ville d'être véritablement acteur de son urbanisation.

Concernant l'avenue du Parisis, la municipalité ne souhaite pas modifier le périmètre de la zone UP afin de ne pas obérer le projet en lui-même ainsi que le développement harmonieux de ses abords. En fonction d'une différence d'emprise de 7,5 ha entre le projet routier de 2012 et l'étendue de la zone UP à l'égard d'un projet dont l'origine remonte à 80 ans et dont l'avenir qui reste incertain ne permet en aucun cas d'envisager une réalisation avant une à plusieurs décennies, la municipalité doit pouvoir définir au mieux, avec le concours de la maîtrise d'ouvrage du projet routier, une zone UP qui soit certes majorée en raison de l'évolution possible du projet mais basée malgré tout sur une actualisation rationnelle des données de 2012 incluant les aménagements nécessaires envisageables.

Ce sont ces éléments que le commissaire enquêteur retiendra pour ses conclusions motivées, car ils s'appuient sur les dernières propositions de la mairie qui doivent pouvoir être améliorées suivant les principaux avis rendus ci-dessus.

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

## **II) Conclusions motivées du commissaire enquêteur**

### **A L'ISSUE DE L'ENQUETE AYANT DURE 43 JOURS ET APRES**

Avoir procédé à une étude attentive et répétée des différents documents du dossier présenté à l'enquête,

Avoir effectué 3 visites de la ville, dont une avec la responsable de la mairie,

Avoir eu 4 réunions avec les représentants de la mairie avant, pendant l'enquête ainsi que lors de la remise du Procès Verbal des Observations et des éléments recueillis durant l'enquête,

Avoir analysé avec attention les remarques, questions et propositions orales et écrites du public,

Avoir eu des réunions avec les services de l'état, notamment la DDT 95 et le conseil départemental,

Avoir communiqué à la ville à la fin de l'enquête, le procès verbal des observations et des éléments complémentaires recueillis durant l'enquête,

Avoir reçu des réponses précises de la ville,

### **SUR LE FOND AINSI QUE SUR LA FORME DE L'ENQUÊTE**

#### **EN FONCTION DES CARACTERISTIQUES DU PROJET,**

La délibération du conseil municipal n° 2014-06.26.06 du 26 juin 2014 a pris acte de l'approbation de la mise en révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU),

La délibération du Conseil Municipal n° 2015-09.24.25 du 24 septembre 2015 a acté le débat sur les orientations générales du projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),

Le projet de révision du POS valant PLU poursuit les objectifs qui sont mentionnés dans le rapport de présentation du projet de PLU

La concertation avec les habitants a été effectuée avant l'enquête durant laquelle trois réunions publiques et deux ateliers ont été organisées à l'initiative de la mairie

#### **ET DES ELEMENTS DE L'ENQUETE PUBLIQUE,**

La décision n° 95-015-2015 du 28/12/2015 de l'autorité environnementale qui dispense d'évaluation environnementale la révision du POS valant PLU,

La délibération du conseil municipal en date du 24 septembre 2015 prenant acte du débat sur les orientations générales du PADD dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme,

La délibération du Conseil municipal en date du 26 juin 2014 prescrivant la révision du POS valant élaboration du PLU

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

Les conditions de déroulement de l'enquête ont respecté la législation et la réglementation en vigueur en ce qui concerne les avis de publicité dans la presse, sur les panneaux administratifs de la ville, sur les lieux des OAP et sur le site internet de la ville,

Le certificat d'affichage a été délivré par la mairie,

Le dossier soumis à l'enquête et proposé au public, était complet et comportait les informations nécessaires, pour la bonne compréhension du projet,

Les cinq permanences se sont déroulées dans des conditions favorables,

Chaque personne a pu prendre connaissance du dossier, s'exprimer librement, et déposer des remarques,

La participation à l'enquête a été importante et les observations et contre-propositions du public ont été pertinentes et constructives,

Le second mémoire en réponse au procès verbal de synthèse qui a été modifié et adressé par la ville le 23/12/2016 et qui est restitué dans le corps du rapport apportent des réponses utiles au dossier,

Le commissaire enquêteur soussigné a analysé et donné son avis sur les 5 thèmes répertoriés ainsi que sur les éléments complémentaires qui ont été recueillis durant l'enquête

Les avis émis sont de nature à pouvoir être pris en compte par la ville de Soisy-sous-Montmorency.

## **AINSI QUE DES FINALITES DU PROJET ET DU CONTEXTE DANS LEQUEL IL S'INSCRIT,**

Les finalités attendues de la révision du POS valant élaboration du PLU ne peuvent-être qu'approuvées, notamment :

- Adaptation du PLU aux dernières lois adoptées en matière d'aménagement, d'urbanisme et d'environnement,
- Maintien des équilibres existants du cadre de vie, de la qualité environnementale, préservation et requalification des espaces arborés et végétalisés,
- Poursuite de la politique actuelle de développement et de soutien du commerce local,
- Poursuite de la réhabilitation des ensembles d'habitat collectif,
- Maintient de l'équilibre de la structure du parc d'habitat collectif entre logements privés et habitat social,

Les Soiséens se sont largement prononcés sur le projet durant l'enquête, au cours de laquelle aucun évènement n'est venu porter atteinte à son bon déroulement.

## **LE COMMISSAIRE ENQETEUR CONSIDERE,**

Que les propositions qui ont eu lieu en cours d'enquête ainsi que les réponses qui ont été apportées au procès verbal de synthèse le 23/12/2016 constituent des engagements de la part de la municipalité, et

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

qu'ils doivent en conséquence être traduits dans le projet de PLU en vue de son approbation par le conseil municipal :

- Suppression de la bande de constructibilité de 30 mètres dans les zones UB et UD et augmentation de l'emprise au sol de la zone UB à 40% au lieu de 35% en vue d'augmenter la densité de l'habitat.
- Diminution du nombre de stationnements par logement à 1,5 (au lieu de 1,6) concernant les constructions destinées à l'habitation qui comportent plus d'un logement pour lequel une place par logement doit être couverte.
- Suppression d'une surface d'environ 7500 m<sup>2</sup> d'espaces paysagers protégés localisés dans les zones UAb et UD.
- Intégration de la quinzaine de parcelles de terrain situées à la pointe de la zone UAa dans la zone UAb conformément au plan qui accompagne la contribution n°26 ([annexe 12](#))
- Prise en compte la dernière hypothèse de travail de la municipalité qui est basée sur une production de 400 nouveaux logements à l'horizon 2030, au lieu de 320 prévus initialement, en vue de la détermination de la part de logements sociaux d'autant qu'il reste bien en deçà de l'hypothèse n°2 du rapport de présentation préconisée en fonction de mes diverses analyses qui prévoit 485 logements à construire entre 2016 et 2030 (32 logements/an) ainsi qu'à fortiori des orientations du SDRIF (69 logements/an).
- Prise en compte des avis rendus par les Personnes Publiques Associées (PPA ) avant l'enquête ainsi que la réponse de la DDT/95 du 24/10/2016 qui a été apportée en cours d'enquête aux modifications proposées et aux informations complémentaires communiquées par la municipalité.

## II CONSIDERE EGALEMENT,

Que les engagements de la municipalité portant sur les améliorations qui ont été acceptées ou proposées pendant comme après l'enquête doivent être étendus à d'autres améliorations nécessaires dont certaines sont incontournables :

- 1) la suppression de la bande de constructibilité de 30 m proposée par la ville, en vue d'une densification plus importante du tissu urbain, implique nécessairement la suppression des espaces paysagers protégés qui sont envisagés en fond de parcelles dans les zones UB et UD sachant qu'à défaut, aucune amélioration de la densité humaine et de l'habitat ne pourra être obtenue.
- 2) dans le même but de densification et bien que non concernés par la suppression de la bande de constructibilité, les espaces paysagers protégés qui sont envisagés en fond de parcelles des zones urbaines denses UAa et UAb doivent également être supprimés.
- 3) la dernière hypothèse de travail de la municipalité, basée sur une production de 400 nouveaux logements à l'horizon 2030 en vue de la détermination de la part de logements sociaux reste

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

insuffisante en raison d'une réelle incertitude pesant sur la réalisation des 85 logements des OAP qui pourrait conduire à leur abandon. Il convient donc de déterminer les disponibilités foncières communales afin d'y engager d'autres OAP ou opérations permettant à la ville d'être véritablement acteur de son urbanisation, notamment afin de tendre d'avantage vers les orientations du SDRIF.

- 4) en raison d'une information imprécise contenue dans la plaquette d'information du public qui a été distribuée par la ville portant sur la localisation des risques naturels, il convient d'apporter aux Soisécens une information précise et rectificative concernant la plaquette et de préciser les véritables rôles des documents (plans de zonages, PPRMT) dans le PLU.
- 5) les éléments complémentaires recueillis durant l'enquête concernant l'avenue du Parisis apportent un éclairage suffisant, à l'égard d'un projet dont l'avenir ne permet en aucun cas d'envisager une réalisation avant une à plusieurs décennies, pour que la municipalité définisse au mieux et avec le concours de la maîtrise d'ouvrage du projet routier, une zone UP qui soit certes majorée en raison de l'évolution possible du projet mais limitée à une actualisation rationnelle des données de 2012 incluant les aménagements nécessaires envisageables.  
Qu'il n'y a pas véritablement d'éléments dans le dossier qui permettent de justifier la différence entre les 19,5 ha de la zone UP proposée et les 12 ha d'emprise parcellaire du projet routier de 2012.

## IL APPARAÎT, EN CONCLUSION,

- que la révision du Plan d'Occupation des Sols valant élaboration du PLU est nécessaire en vue de permettre à la ville de Soisy-sous-Montmorency de transformer son POS en PLU conformément à la loi ALUR dans les conditions de l'article L. 174-3 du code de l'urbanisme qui prévoit que lorsqu'une procédure de révision du POS est engagée avant le 31 décembre 2015, elle peut être menée à terme à condition d'être achevée au plus tard trois ans après la publication de la cette loi, soit avant le 27 mars 2017.
- qu'elle permet d'adapter le document d'urbanisme de la ville de Soisy-sous-Montmorency commune aux dernières lois adoptées en matière d'aménagement, d'urbanisme et d'environnement,
- qu'elle constitue une source de densification du tissu urbain de Soisy-sous-Montmorency

## DANS CES CONDITIONS,

Je donne un **AVIS FAVORABLE** au projet de révision du POS de la commune de Soisy-sous-Montmorency valant élaboration du Plan local d'Urbanisme en y associant deux réserves et trois recommandations :

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

### **LES RESERVES :**

Supprimer les espaces paysagers protégés prévus en fond de parcelles dans les zones UB et UD suivant la considération 1 ci-avant.

Supprimer les espaces paysagers protégés prévus en fond de parcelles des zones urbaines denses UAa et UAb suivant la considération 2 ci-avant.

### **LES RECOMMANDATIONS :**

Déterminer les disponibilités foncières communales suivant la considération 3 ci-avant.

Apporter aux Soiséens une information précise et rectificative suivant la considération 4 ci-avant.

Définir avec le concours de la maîtrise d'ouvrage du projet routier, une zone UP suivant la considération 5 ci-avant.

**JOUY LE MOUTIER le 06/01/2016**

**Le Commissaire-enquêteur**

**Michel CHEVAL**

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Michel Cheval', is written over the printed name.