

## VILLE DE SOISY-SOUS-MONTMORENCY

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

**Nombre de membres**

composant le conseil .....33  
 en exercice.....33  
 présents .....30  
 présents par procuration ..... 3  
 absent excusé .....0

**O B J E T**

Elaboration du Plan Local  
 d'Urbanisme (PLU) – Arrêt du  
 projet du Plan Local d'Urbanisme  
 et bilan de la concertation.

Le 30 juin 2016, à 21 heures, le Conseil Municipal de Soisy-sous-Montmorency, dûment convoqué par M. le Maire le 24 juin 2016, s'est rassemblé au lieu ordinaire de ses séances sous la présidence de M. STREHAIANO, Maire, Vice-président délégué du Conseil départemental.

**PRESENTS** : M. Thévenot, Mme Lardaud, M. Surie, Mme Krawczyk, M. Vignaux, Mme Bonneau, M. Marcuzzo, Mme Bitterli, MM. Verna, Barnier, About, Dachez, Pelerin, Mmes Umnus, Freret, M. Humeau, Mmes Brassat, Fayol Da Cunha, M. Pillet, Mmes Oziel, Rinck, MM. Le Roux, Naudet, Mme Guilloux, M. Hocini, Mmes Baas, Berot, MM. Delcombre, Desrivières.

**PRESENTS PAR PROCURATION** : Mme Besnard à Mme Brassat, Mme Dulas à Mme Oziel, M. Morot-Sir à Mme Berot.

**SECRETAIRE** : M. Le Roux.

**EXPOSE DES MOTIFS**

M. le Maire indique qu'un Plan Local d'Urbanisme est un document qui définit le projet global d'urbanisme et d'aménagement de la commune. En concertation avec les habitants, il fixe les règles générales d'utilisation du sol. Son élaboration constitue l'occasion pour la ville de se projeter vers l'avenir, de poser les conditions d'un développement harmonieux et de préserver le cadre de vie des Soiséens.

M. le Maire rappelle brièvement le déroulement de la procédure.

La Loi n°2000-1208 relative à la Solidarité et au Renouveau Urbain du 13 décembre 2000, dite Loi SRU, complétée et modifiée par la Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 a transformé le Plan d'Occupation des Sols (POS) en Plan Local d'Urbanisme (PLU).

C'est pourquoi par délibération en date du 26 juin 2014, le Conseil Municipal a prescrit la révision du POS valant élaboration du PLU et a ouvert la concertation conformément aux articles L.103-2 à L.103-6 du Code de l'Urbanisme.

Le PLU remplacera le POS. Cependant, au-delà de la définition du droit des sols, l'objectif de la commune est de faire du futur document d'urbanisme un outil dynamique de mise en œuvre du projet urbain à l'échelle communale.

Après la phase de diagnostic technique, le projet de territoire de la commune a été établi. Ce projet se traduit dans le PLU à travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Au-delà du projet d'ensemble, des projets sont déclinés sur certains sites, ils sont décrits à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

**Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) :**

Lors du Conseil Municipal du 24 septembre 2015, les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ont été débattues, conformément à l'article L.153-12 du Code de l'Urbanisme.

Le PADD est un document qui présente le projet communal pour les années à venir. Il résume les choix d'aménagement communaux qui ont permis d'établir la traduction réglementaire, notamment le règlement et ses documents graphiques.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

095-219505989-20160630-DEL2016063001-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 01/07/2016

Le PADD n'est pas directement opposable aux permis de construire ou aux opérations d'aménagement, mais le règlement et ses documents graphiques et les orientations d'aménagement et de programmation, qui eux sont opposables, doivent être cohérents avec lui.

M. le Maire rappelle que le PADD s'articule autour de deux grandes orientations qui sont déclinées ci-après :

## **1. Valoriser le territoire Soiséen :**

### **1.1 Assurer l'équilibre entre les différentes composantes du territoire**

- Renforcer et développer un centre-ville dynamique et apaisé, du centre historique jusqu'au futur pôle d'équipements au sud de l'avenue de Paris,
- Permettre l'émergence d'une centralité en pied de gare : proposer une dynamique commerciale à associer avec la future avenue du Parisis,
- Conduire la restructuration du centre-ville en tenant compte de la future avenue du Parisis et faire de cette contrainte un atout pour Soisy en minimisant la coupure de l'infrastructure routière,
- Privilégier les formes urbaines innovantes, dans le respect de l'identité soiséenne et en garantissant une qualité de vie,
- Permettre l'aménagement de quartiers fonctionnellement de qualité (permettant un développement immobilier intégré : logements, activités, commerces et équipements),
- Permettre et encadrer l'évolution du tissu urbain constitué, en définissant des règles adaptées selon le type de tissu et ses caractéristiques,
- Limiter la consommation de l'espace (contenir l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine existante, proposer une densité adaptée aux capacités du territoire, optimiser le foncier notamment dans les secteurs de restructuration urbaine).

### **1.2. Affirmer les qualités paysagères**

- Valoriser les paysages et les patrimoines :
  - Préserver et valoriser les cônes de vue,
  - Protéger l'effet de lisière de la forêt,
  - Apporter les conditions pour un rapport ville-eau plus fin (lac nord),
  - Maintenir la vocation paysagère et végétalisée de l'hippodrome et son parking protégé par le SDRIF,
  - Identifier et valoriser les éléments du patrimoine bâti,
- Préserver et valoriser l'identité paysagère de chaque quartier (architecture, abords des constructions, espaces paysagers...),
- Requalifier les espaces publics :
  - Définir un traitement partagé et planté de l'avenue de Paris,
  - Qualifier les espaces publics aux abords de la gare,
- Qualifier des entrées de ville en portant une attention particulière tant à l'agencement du tissu bâti qu'au traitement des espaces publics,

### **1.3. Renforcer la biodiversité et affirmer la place de la nature en ville**

- Protéger et accroître la faune et la flore sur la commune :
  - Protéger et valoriser les cœurs de nature,
  - Définir une palette végétale pour les espaces publics et privés,
  - Exiger une conception et gestion différenciées des espaces verts,
- Recréer des connexions biologiques entre les espaces naturels notamment en affirmant le rôle de l'avenue du Parisis comme support de liens écologiques,
- Accueillir et sensibiliser au sein des parcs et jardins :
  - Développer les fonctionnalités des espaces ouverts aux publics,
  - Créer de nouveaux espaces dans le cadre du projet de l'avenue du Parisis.
- Protéger la ressource en eau :
  - Economiser l'eau potable,
  - Limiter la pollution des eaux rejetées,
  - Adopter une gestion douce des épisodes pluvieux sans accentuer le risque d'inondation en aval.

## 2. Préserver la qualité de vie des habitants

### 2.1. Offrir des logements adaptés à tous les Soisédiens

- Respecter les orientations du PLHi sur la période 2015-2021 avec la construction de 210 nouveaux logements (35 logements par an),
- Définir les objectifs de construction pour la période « post-PLHi2 » 2021-2030, en cohérence avec les capacités réelles du territoire,
- Favoriser le parcours résidentiel en poursuivant la diversification du parc de logements et en garantissant une programmation maintenant la mixité sociale,
- Maintenir le rapport équilibré entre habitat collectif et individuel, en préservant le caractère paysager de la ville.

### 2.2. Faciliter les déplacements des soisédiens

- Développer un pôle multimodal – un point de convergence des modes de transports – autour de la gare en tenant compte du projet de l'avenue du Parisis,
- S'assurer de la qualité des liaisons entre le pôle multimodal et les quartiers de Soisy-sous-Montmorency, notamment le centre-ville (liaison douce nord/sud),
- Faciliter la « mobilité des courtes distances », en privilégiant les modalités douces de proximité en centre-ville,
- Restructurer les abords de l'avenue de Paris pour encourager les modes actifs.

### 2.3. Conforter l'offre en équipement

- Maintenir un bon niveau d'équipement, au regard de l'évolution structurelle de la population,
- Conforter le rôle des équipements publics (mairie, écoles) existants et participant à l'affirmation de la centralité et à l'animation quotidienne du cœur de ville,
- Construire et aménager une « ville de demain » : poursuivre le développement des infrastructures numériques et permettre l'équipement de l'ensemble des quartiers en Très Haut Débit sur fibre optique.

### 2.4. Améliorer l'équilibre habitat / emploi

- Conforter les pôles économiques existants (tertiaire et secondaire),
- Créer des synergies entre les centres commerciaux d'entrée de ville et le commerce de centre-ville,
- Maintenir et développer l'activité commerciale dans les quartiers en renforçant le commerce de proximité,
- Permettre la création de nouveaux commerces en pied de gare et y favoriser une dynamique économique,
- Permettre le développement d'activités aux abords de la future avenue du Parisis,
- Garantir de bonnes conditions d'accueil et de permanence des activités économiques par le maintien de zones d'activités dédiées (parc artisanal et zone d'activités économiques intercommunale des Cures),
- Permettre la création d'un pôle artisanal en entrée Est (site de l'ancienne plâtrière), afin d'y offrir des conditions optimales (ateliers, bureaux, entrepôts...), tout en réduisant leur présence dans des quartiers résidentiels.

### 2.5. Faire bénéficier la population d'espaces de loisirs et d'animation

- Développer l'offre d'espaces publics de convivialité et de proximité, afin de proposer un maillage d'espaces publics hiérarchisés et bien répartis,
- Diversifier les fonctions des différents espaces publics (loisirs, détente, pédagogique).

### 2.6. Protéger les populations des risques et nuisances

- Protéger la population contre les risques :
  - Gérer les épisodes pluvieux sans accentuer le risque d'inondation,
  - Limiter l'exposition des populations actuelles et futures (risques naturels ; risques issus des activités humaines passées et présentes),
  - Informer et sensibiliser la population aux risques existants (anciennes carrières).
- Limiter les nuisances en diminuant les nuisances sonores à la source et préserver la population des nuisances existantes et à venir,
- Poursuivre les efforts de réduction des déchets à la source et de leur valorisation.

Le PADD est complété par 3 orientations d'aménagement et de programmation (OAP), dont les périmètres sont définis comme suit :

- OAP n°1 : place de l'Eglise,
- OAP n°2 : Bois Gazet,
- OAP n°3 : Rue Saint Paul.

La portée juridique de ces orientations d'aménagement et de programmation est précisée à l'article L.152-1 du Code de l'Urbanisme, qui stipule que tous travaux ou opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et avec leurs documents graphiques.

**Les objectifs de ces OAP sont les suivants :**

- l'OAP n°1 vise à permettre la poursuite de la restructuration de ce secteur du centre-ville en mettant l'église davantage en valeur et en dynamisant le commerce.
- les OAP n°2 et 3 proposent de favoriser la réalisation de nouveaux logements au sein de secteurs urbanisés dans le cadre d'un aménagement cohérent et respectueux de l'environnement.

Le règlement a ensuite été rédigé conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme. Les principes généraux qui ont conduit à l'écriture du règlement visent à mettre en œuvre les différentes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée notamment pour l'exécution de tous travaux, toute construction, toute plantation, tout affouillement ou tout exhaussement des sols et toute création de lotissement.

**Le règlement du PLU :**

- Répond aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) en conformité avec les évolutions législatives (Loi Grenelle, Loi Duflo, Loi ALUR) et le SDRIF.
- Tient compte des contraintes et servitudes supra-communales (Plan d'Exposition au Bruit de Roissy...), des caractéristiques géographiques, urbaines, architecturales et paysagères du territoire, des niveaux d'équipement et de desserte de chaque quartier, de la vocation dominante de certains sites ou quartiers, des droits à construire actuels.
- Délimite six zones urbaines (U) et trois zones naturelles et forestières (N) dans lesquelles le règlement :
  - précise l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées,
  - précise les conditions d'implantations, de densité et de hauteur des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement,
  - détermine les règles concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et paysagère,
  - impose une part minimale de surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables, afin de contribuer à la lutte contre les inondations, au maintien de la biodiversité et de la nature en ville,
  - fixe des règles visant la performance énergétique.

**Les zones urbaines :**

Les zones urbaines dites « zone U », recouvrent l'ensemble du territoire aggloméré de la commune. Ces zones sont découpées en fonction de leurs caractéristiques actuelles et des évolutions souhaitées en termes de mixité fonctionnelle, de morphologie urbaine, de cadre bâti et de paysage urbain.

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

#### 1/ zone UA

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

- le secteur UAa correspond à la partie plus dense du centre-ville allant de l'Hôtel de Ville et ses abords au nord du futur projet de l'avenue du Parisis. Il regroupe une grande partie des commerces situés en rez-de-chaussée des bâtiments.*
- le secteur UAb correspond à la partie plus ancienne et plus traditionnelle du centre-ville située au nord et à l'ouest du secteur UAa. Les constructions ont des hauteurs plus basses que dans le secteur UAa ; outre des immeubles d'habitat collectif, se trouvent également des constructions d'habitat individuel.*

*La zone UA du PLU a vocation d'accueillir une mixité de fonctions (habitat, commerces et équipements) dans le respect de l'identité soisienne.*

#### 2/ zone UB

*La zone UB couvre essentiellement les quartiers d'habitat individuel composés soit par des opérations groupées, soit par des constructions de tissu diffus réalisées au « coup par coup » ou pour les quartiers de « lotissements » réalisés au début du siècle dernier autour de l'hippodrome. Elle accueille également des équipements scolaires et sportifs et plus rarement des commerces le long des axes routiers en entrée de ville.*

*Par ailleurs, la zone UB est soumise à plusieurs types de contraintes et nuisances qu'il convient de prendre en compte : la zone C du Plan d'Exposition au Bruit, la Plan de Prévention des Risques de Mouvement de Terrain et les nuisances acoustiques générées par les voies routières classées.*

*La zone UB a vocation à encadrer et à maîtriser l'évolution de ses espaces, afin de respecter le caractère de chaque opération tout en permettant une évolution du bâti.*

#### 3/ zone UC

*La zone UC correspond à l'urbanisation des années 1960-1970 : opérations mixtes regroupant de l'habitat collectif accueillant parfois des commerces en rez-de-chaussée. Ces quartiers accueillent également des équipements publics et les centres commerciaux.*

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

*Cette zone regroupe des secteurs aux fonctions diverses, mais aux compositions urbaines et paysagères similaires. Le règlement vise donc à préserver les caractéristiques propres à la zone.*

#### 4/ zone UD

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

*La particularité de la zone UD réside dans ses caractéristiques topographiques particulières qui, combinées à la nature du sol, génèrent une exposition importante au risque de mouvements de terrain et au retrait-gonflement des sols argileux.*

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

5/ zone UI

La zone UI correspond aux emprises des zones d'activités et vise à conforter leur vocation.

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

6/ zone UP

La zone UP correspond aux emprises du futur projet de l'avenue du Parisis et de ses abords. La zone a pour vocation à limiter strictement les occupations du sol aux besoins de la future infrastructure routière.

Il s'agit de ne pas compromettre l'avenir par des aménagements ou des constructions qui ne s'inscriraient pas dans le nouveau paysage issu de ce projet.

Les zones naturelles et forestières :

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

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

La zone N comprend trois secteurs distincts :

- le secteur Na correspond aux espaces boisés situés au nord de la commune (Trou du Loup et Châtaignier Brûlé) qui constituent des « cœurs de nature » à préserver.
- le secteur Nb correspond au parc du Val Ombreux. Il s'agit d'un des principaux parcs de la ville qui participe à la biodiversité au cœur du tissu urbain soiséen.
- le secteur Nc correspond aux espaces classés en zone naturelle et de loisirs au SDRIF. Il s'agit de l'hippodrome et de son parking.

M. le Maire précise que ce projet a été élaboré, conformément aux obligations légales, en association avec les personnes publiques associées et en concertation avec les habitants. Le bilan de cette concertation est joint en annexe de la présente délibération.

En sus du bilan de concertation, des réunions avec les personnes publiques associées ont eu lieu :

- 24 avril 2015 – synthèse du diagnostic et Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- 22 mars 2016 – présentation du plan de zonage et du règlement d'urbanisme

Aussi, au-delà des modalités minimales définies lors de la prescription de la procédure, cette concertation s'est déroulée sous des formes variées tout au long de celle-ci.

Des rendez-vous ont permis d'échanger avec la population.

Elle a donc permis d'informer et d'impliquer le public et de faire réagir toutes les personnes intéressées ou concernées sur le projet.

A travers l'analyse des requêtes, observations et avis pendant toute la durée des études, lors des débats et des rendez-vous avec la population, certaines demandes ont pu être prises en compte dans l'élaboration du projet de PLU.

Selon les articles L.103-2 à L.103-6 du code de l'urbanisme, les modalités de concertation ont bien eu lieu. Il convient donc d'arrêter le PLU.

Le dossier de PLU est constitué notamment :

- du rapport de présentation,
- du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),
- du règlement écrit et graphique,
- des annexes.

*Le projet de PLU sera ensuite transmis aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et suivants du Code de l'Urbanisme qui disposent de trois mois pour rendre leur avis.*

*Puis, après désignation par le Tribunal Administratif d'un commissaire enquêteur, l'enquête publique sur le projet se déroulera pendant un mois.*

*Ce n'est qu'après la remise des conclusions du commissaire enquêteur, et des éventuelles corrections intégrées dans le dossier, que le PLU pourra être approuvé par le Conseil Municipal.*

*Il est donc demandé au Conseil Municipal d'arrêter le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune.*

## **PAR CES MOTIFS**

LE CONSEIL MUNICIPAL,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Plan d'Occupation des Sols approuvé le 24 septembre 1999, modifié les 30 septembre 2004, 16 novembre 2006, 29 novembre 2007, 10 juillet 2008, 24 juin 2010 et 18 décembre 2014,

VU la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000,

Vu la Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003,

Vu la Loi Grenelle II du 12 juillet 2010,

Vu la Loi ALUR du 24 mars 2014,

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

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

VU la concertation publique et son bilan,

VU le projet de Plan Local d'Urbanisme comprenant notamment :

- Le rapport de présentation,
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- Les Orientations d'aménagement et de programmation,
- Le règlement écrit et graphique,
- Les annexes,

CONSIDERANT que le projet de Plan Local d'Urbanisme est prêt à être transmis pour avis aux personnes publiques associées et personnes consultées mentionnées aux articles L.132-7 et suivants du Code de l'Urbanisme,

VU l'avis de la Commission de Urbanisme et Travaux du 23 juin 2016,

VU l'avis de la Commission de l'Environnement, du Développement Durable et de l'Accessibilité du 23 juin 2016,

SUR le rapport de M. le Maire et M. le Roux,

APRES en avoir délibéré,

PAR vingt-huit voix « pour »,

CONTRE une,

ET quatre abstentions,

CLOS la concertation engagée pendant le déroulement des études,

ARRETE le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Soisy-sous-Montmorency tel qu'il est annexé à la présente délibération,

DECIDE de soumettre le projet de Plan Local d'Urbanisme pour avis aux personnes publiques associées ainsi qu'aux communes limitrophes et établissements publics de coopération intercommunale qui ont demandé à être consultés sur ce projet,

RAPPELLE que la délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois, d'une publication au recueil des actes administratifs et que la mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le Département.

Le Maire,  
Vice-président délégué du Conseil départemental,

Luc STREHAIANO

