

Département du Val d'Oise (95)

Commune de Soisy-sous-Montmorency



Plan

Local

d'Urbanisme

Modification n° 1 du PLU de Soisy-sous-Montmorency

Notice explicative et additif au rapport de présentation

MODIFICATION N°1 APPROUVEE LE 23 JUIN 2022

SOMMAIRE

I.	La modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme	3
1.	Le Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Soisy-sous-Montmorency	3
2.	Les objectifs et la procédure de modification du PLU	3
3.	La composition du dossier	4
II.	Le complément au rapport de présentation	4
1.	La population	5
2.	Le logement.....	6
3.	Le Programme Local de l'Habitat Intercommunal.....	7
4.	Le SAGE Croult - Enghien – Vieille Mer	10
III.	Les évolutions apportées au PLU et leurs justifications.....	12
1.	La création de l'Orientation d'Aménagement du Centre-Ville.....	12
2.	Les modifications apportées au plan de zonage.....	13
a.	Evolution des emplacements réservés	13
b.	Déclassement d'un secteur UC au profit d'un nouveau classement U1c.....	14
c.	Correction d'une erreur de zonage	15
d.	Correction d'une erreur de zonage	15
e.	Ajout des zones humides définies au SAGE Croult – Enghien – Vieille Mer	16
3.	Les modifications apportées au règlement	17
a.	Les dispositions générales	17
b.	Modifications communes à plusieurs zones.....	17
c.	Modifications apportées à la zone UA.....	20
d.	Modifications apportées à la zone UB.....	20
e.	Modifications apportées à la zone UC.....	23
f.	Modifications apportées à la zone UD	23
g.	Modifications apportées à la zone U1	25
4.	Les compléments aux annexes sanitaires.....	26
IV.	Les incidences environnementales	26

I. LA MODIFICATION N° 1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

1. Le Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Soisy-sous-Montmorency

Le PLU de Soisy-sous-Montmorency a été approuvé en séance du Conseil municipal, le 26 janvier 2017. Il a pour objectif de valoriser le territoire Soiséen et de préserver la qualité de vie des habitants. Ces objectifs sont déclinés de la façon suivante :

- Assurer l'équilibre entre les différentes composantes du territoire,
- Affirmer les qualités paysagères,
- Renforcer la biodiversité et affirmer la place de la nature en ville,
- Offrir des logements adaptés à tous les soiséens,
- Faciliter les déplacements des soiséens,
- Conforter l'offre en équipements, améliorer l'équilibre habitat / emploi,
- Faire bénéficier la population d'espaces de loisirs et d'animation,
- Protéger les populations des risques et nuisances.

Depuis l'approbation du PLU, ce dernier n'a pas fait l'objet de procédures d'évolution.

2. Les objectifs et la procédure de modification du PLU

Les objectifs de la modification du PLU sont les suivants :

- Créer une nouvelle OAP sur des parcelles en centre-ville, en vu de l'aménagement d'un îlot en centre ville,
- Adapter le règlement pour mieux préserver les fonds de parcelles et les cœurs d'îlots verts pour la respiration du tissu urbain, et pour lutter contre une trop importante imperméabilisation des sols conformément aux attentes du SAGE Croult - Enghien - Vielle Mer,
- Adapter le règlement pour clarifier l'application de certaines règles,
- Créer 2 nouveaux emplacements réservés, et en supprimer deux,
- Rectifier le zonage des grandes emprises commerciales à l'ouest du territoire, actuellement classées en zone UC, zone d'habitat collectif,
- Rectifier une erreur de zonage pour l'îlot compris entre les rues d'Eaubonne, chemin de Cochet et rue du Jardin Renard. En effet, cet îlot composé de pavillons et de jardins est classé en zone UC, zone d'habitat collectif,
- Rectifier une erreur de zonage pour les pavillons de la rue Roger Mangiameli, actuellement classés en zone de centre-ville dense UAa. Le classement en secteur pavillonnaire sera plus adapté au projet urbain municipal qui ne souhaite pas voir muter ces parcelles.

La procédure de modification n°1 du PLU a été lancée par un arrêté du Maire en date du 10 août 2021.

Les évolutions envisagées dans la modification n°1 du PLU portent sur la création d'une OAP, la modification du règlement et du plan de zonage, et ne sont pas de nature à :

- Changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- D'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier,
- Créer des Orientations d'Aménagement et de Programmation de secteur d'aménagement valant création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

La procédure d'évolution du Plan Local d'Urbanisme entre dans le champ d'application de la modification de droit commun régie par les articles L.153-41 et suivants du Code de l'Urbanisme. En effet l'article L.153-41 dispose que :

« *Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :*

- *1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- *2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- *3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- *4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. ».*

3. La composition du dossier

Le dossier de modification n°1 du PLU contient les pièces suivantes, lesquelles s'ajoutent ou se substituent aux pièces figurant dans le PLU approuvé le 26 janvier 2017 :

- Une notice explicative et un additif au rapport de présentation,
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) complétées par l'OAP du Centre Ville,
- Le règlement modifié,
- Le document graphique modifié,
- La décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale d'Ile de France n°MRAe IDF-2021-6656 du 2 décembre 2021, dispensant la modification n°1 du PLU de Soisy-sous-Montmorency d'évaluation environnementale.

Les autres pièces du PLU restent inchangées : rapport de présentation, bien que ce dernier soit complété (dans le cadre de la présente modification) par un additif présentant une actualisation de certaines données, PADD, annexes.

II. LE COMPLEMENT AU RAPPORT DE PRESENTATION

Les informations contenues dans le rapport de présentation partie 1 ne sont pas modifiées. Des compléments sont apportés dans le diagnostic aux chapitres « *1.3.3. Les autres documents supra-communaux* », « *11.1.1. L'évolution démographique* » et « *11.2.1. Le parc de logements* ». Un complément est également apporté dans l'état initial de l'environnement « *3.4 Les documents cadre sur l'eau* ».

L'objectif de ces compléments est d'intégrer un paragraphe sur le SAGE Croult - Enghien – Vieille Mer approuvé par arrêté préfectoral du 28 janvier 2020 (qui sera commun aux chapitre diagnostic 1.3.3. et chapitre état initial de l'environnement 3.4.), sur le PLHi adopté en mars 2021 et d'apporter des chiffres plus récents concernant la population et les logements.

1. La population

La population totale de Soisy-sous-Montmorency, selon les données officielles au 1^{er} janvier 2021, soit la population légale millésimée 2018, est de 18 406 habitants. Ce chiffre regroupe, au sens de l'INSEE, la population municipale : 18 243 habitants et la population comptée à part : 163 habitants. La population comptée à part correspond aux personnes dont la résidence habituelle est située dans une autre commune, mais qui ont conservé une résidence sur le territoire de la commune. Ce sont par exemple les étudiants de moins de 25 ans. La population municipale correspond aux personnes qui ont leur résidence habituelle sur le territoire de la commune. La population municipale est celle utilisée pour la réalisation des statistiques.

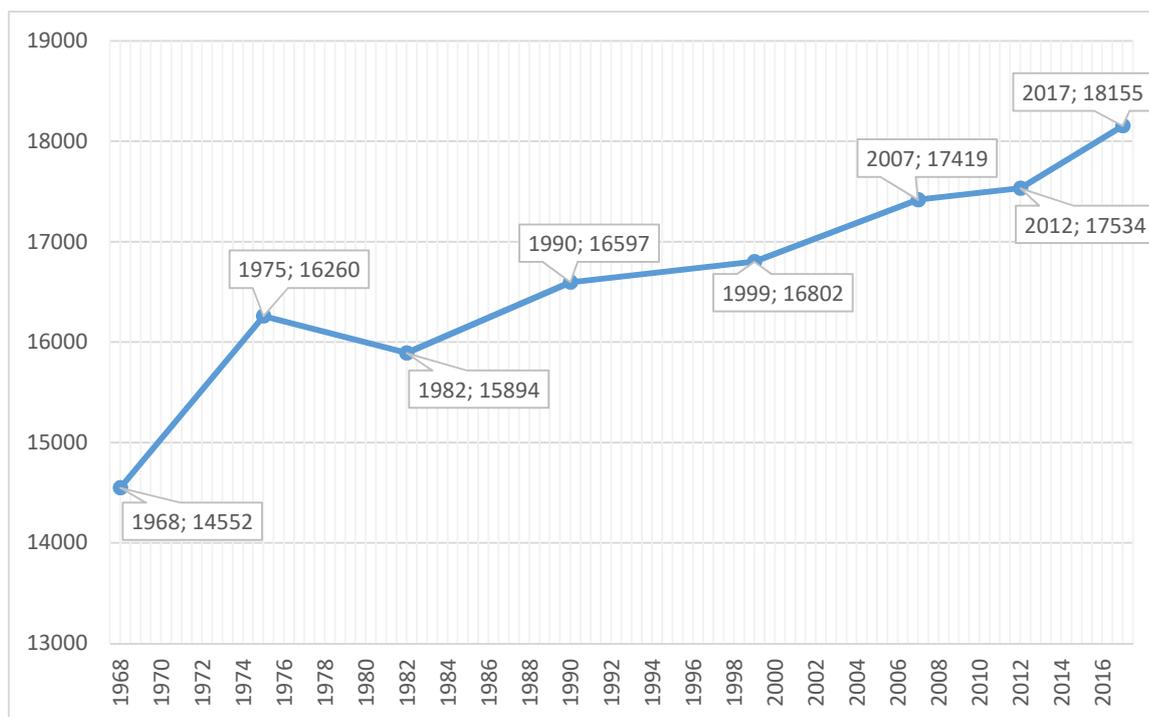
Ce dernier recensement vient compléter la courbe et les tendances exposées dans le diagnostic approuvé en 2017.

Population historique depuis 1968

1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012	2017
14 552	16 260	15 894	16 957	16 802	17 419	17 534	18 155

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2007 au RP2017 exploitations principales

Courbe de l'évolution de la population soisécienne entre 1968 et 2017



Comme précisé dans le diagnostic du PLU de 2017, l'évolution de la population de Soisy-sous-Montmorency connaît trois grandes tendances :

- Une phase de forte croissance entre 1954 et 1975, à l'image de beaucoup d'autres communes de petite et moyenne couronne francilienne,
- Une phase d'arrêt de la croissance allant jusqu'à un décroissement de la population entre 1975 et 1982
- Une reprise modérée et constante de la croissance de la population à partir de 1982.

Les derniers recensements de la population (2017 et 2018) montrent une tendance similaire, à savoir une croissance de la population. Bien que le rythme de cette croissance semble un peu plus important que sur la période 1982 - 2012, il reste néanmoins modéré (+3,5% sur 5 ans).

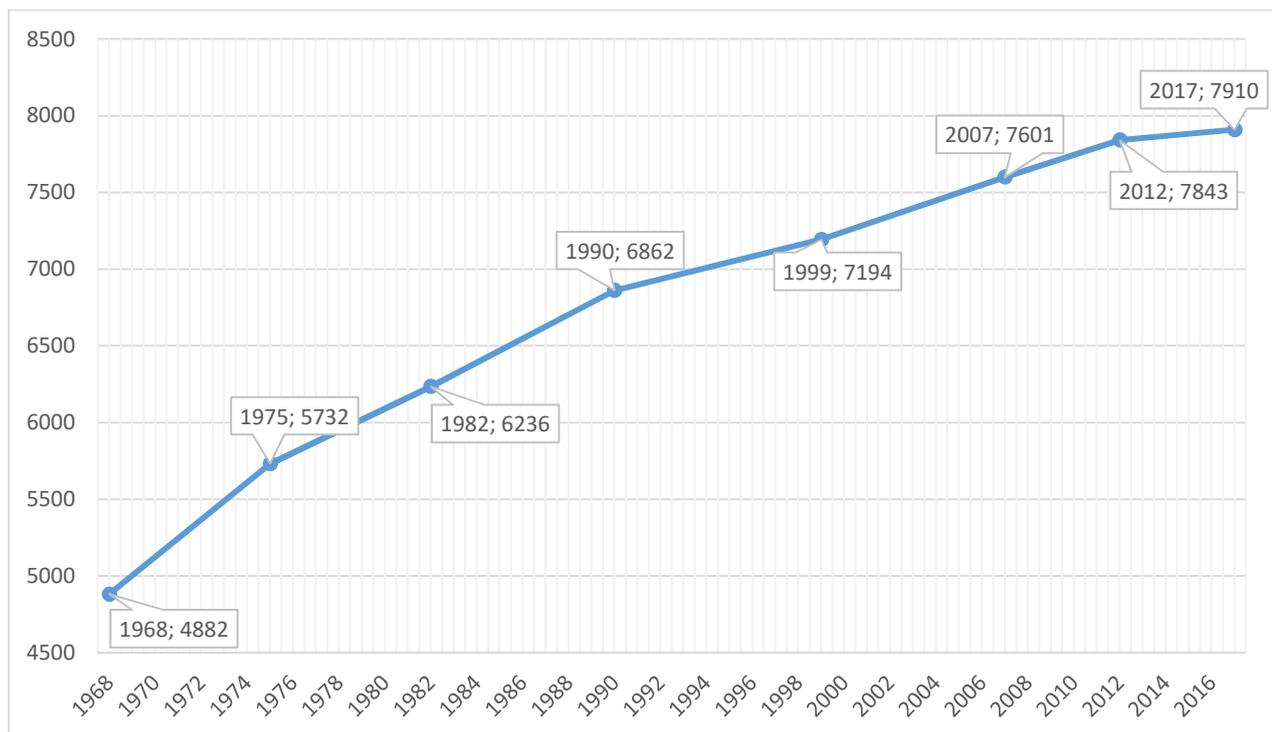
2. Le logement

D'après le dernier recensement disponible dans la base de données de l'INSEE, Soisy-sous-Montmorency compte 7 910 logements dont 7 388 résidences principales. Cette information vient compléter la courbe et la tendance exposées dans le diagnostic du PLU approuvé en 2017.

Évolution du nombre de logements depuis 1968

1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012	2017
4 882	5 732	6 236	6 862	7 194	7 601	7 843	7 910

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2007 au RP2017 exploitations principales



Production annuelle moyenne de logements entre 1968 et 2017

1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2007	2007-2012	2012-2017
121	72	78	37	51	48	13

D'après les Déclarations Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux enregistrées à Soisy-sous-Montmorency de 2018 à 2020, 129 logements ont été construits, soit en moyenne 43 logements par an.

Après un rythme de construction intense sur la période 1968-1975, corrélé à la forte croissance démographique, un ralentissement global s'observe entre 1975 et 1990. Un ralentissement plus important s'observe à partir de 1990 jusqu'à aujourd'hui.

3. Le Programme Local de l'Habitat Intercommunal

Les Plans Locaux de l'Habitat ont été créés par la loi n° 83-8 du 7 janvier 1983. La loi de Mobilisation pour le Logement et de Lutte contre l'Exclusion (MLLE) du 25 mars 2009 a rendu les PLH obligatoires pour les Communautés d'Agglomération. Il s'agit d'un document stratégique d'orientation, de programmation, de mise en œuvre et de suivi de la politique de l'habitat à l'échelle intercommunale.

Le PLH a pour objectif de diversifier l'offre de logements dans un souci d'équilibre ; renouveler et requalifier le parc de logements ; répondre aux besoins spécifiques en matière de logement et d'hébergement et définir les modalités d'observation et d'évaluation des objectifs du document. Le PLH doit définir une stratégie d'intervention à l'échelle de l'intercommunalité.

L'ex-CAVAM a adopté un premier PLH le 4 octobre 2006 sur la période 2006-2011. La procédure d'élaboration du PLHi a été engagée le 18 mai 2016, et le PLHi a été approuvé par une délibération de la Communauté d'Agglomération de Plaine Vallée Forêt de Montmorency le 31 mars 2021, pour la période 2021-2026.

Le PLHi comprend cinq grandes orientations, desquelles découlent un programme d'actions :

1. Produire une offre de logements adaptée au territoire
 - Décliner les objectifs de construction neuve,
 - Veiller à la production de logements sociaux,
 - Partager les outils de contrôle des divisions foncières,
 - Maintenir un observatoire du foncier,
 - Veiller à la compatibilité des PLU.
2. Agir sur le parc existant
 - Soutenir l'acquisition amélioration,
 - Tenir des permanences d'information sur le logement,
 - Permettre aux communes d'expérimenter le permis de louer.
3. Veiller au parc social existant
 - Travailler avec les bailleurs et le parc social,
 - Faire vivre la Conférence Intercommunale du Logement.
4. Apporter des solutions pour répondre aux besoins des populations spécifiques
 - Communiquer sur les dispositifs existants,
 - Favoriser l'équilibre social,
 - Encourager le logement étudiant,
 - Poursuivre le relogement des gens du voyage sédentarisés,
 - Conformité avec le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des gens du voyage.
5. Suivre et piloter le PLH
 - Développer les outils du SIG et les promouvoir.

Sont présentées en pages suivantes les extraits des fiches communales de Soisy-sous-Montmorency.

FICHES COMMUNALES DU PLH DE LA CA PLAINE VALLEE COMMUNE DE SOISY-SOUS-MONTMORENCY



Population		
Source: INSEE 2013		
	Commune	CA
Nombre d'habitants	17 640	9.8 % des habitants de la CA
Rythme de croissance annuel 2008/2013	+ 0,2 %	+0,2%
Solde migratoire entre 1999 et 2013	- 831	- 5 296
Solde naturel entre 1999 et 2013	1 666	18 271
Indice de jeunesse	1,1	1,3
Nombre de personnes par ménage	2,38	2,47
Taux de familles avec enfant	43,7 %	45 %



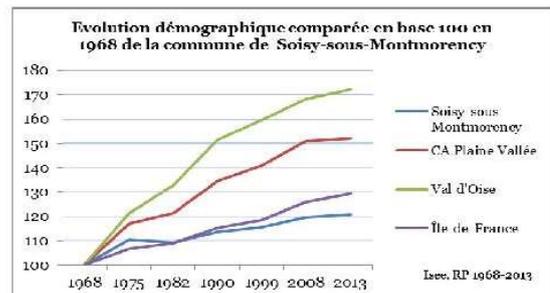
Contexte socio-économique		
Sources : INSEE 2013		
	Commune	CA
Part de cadres et de professions intellectuelles supérieures	26,2 %	25%
Part d'ouvriers	12,1%	12,4%
Taux d'emploi	88,6 %	89,2%
Taux de chômage	11, %	10,8%
Déplacement pendulaire en dehors du département	54 %	56,2 %
Revenu médian par unité de consommation	23 540 €	

Caractéristiques de la commune

Soisy-sous-Montmorency est une commune de l'ouest de la communauté d'agglomération Plaine Vallée. Elle profite d'un cadre à la fois urbain et environnemental en se situant entre les rives du lac d'Enghien et la forêt domaniale de Montmorency et se plaçant comme la 1^{ère} commune fleurie du département. Elle est relativement bien desservie en transports en commun (ligne H du Transilien, 6 lignes de bus Valmy, ligne 38 o2Valbus). Cette commune est traversée par de nombreuses routes départementales et bénéficie d'une proximité avec l'autoroute A 15. Il s'agit de la 4^e commune la plus peuplée de la CA Plaine Vallée.

Profil de la population

La commune de Soisy-sous-Montmorency présente une croissance démographique entre 1968 et 2013 inférieure à celle de l'agglomération et du département du Val d'Oise. Cependant le rythme de croissance annuel durant cette période reste globalement positif et est de 0.4%. On observe que le solde migratoire est négatif entre 1999 et 2013 alors que le solde naturel est positif et permet la continuité de la croissance démographique modérée. En 2013 la population était de 17 640 habitants. La municipalité a estimé que les établissements publics actuels peuvent absorber une population maximale de 20 000 habitants. On constate que la population est peu jeune en présentant un faible indice de jeunesse (1.1).



La population active de la commune Soisy-sous-Montmorency est en tout point semblable à la population active de l'agglomération de Plaine Vallée. En effet cette commune, sur le plan socio-économique serait la représentation du profil type de l'agglomération à l'échelle d'une ville.



Caractéristiques du parc de logements

Le parc de logements de Soisy-sous-Montmorency est majoritairement composé de résidences principales et de propriétaires occupants (60,3% des ménages). Le taux de logements vacants est de 5,1%, soit 400 logements. Au sein du parc social, les bailleurs sociaux principaux sont 3F et France Habitation qui gèrent plus de 76% du parc. Une partie du parc social est inscrit dans la géographie prioritaire au sein du quartier Noyer Crapaud. Selon la municipalité, on constate une forte tension sur la demande de logements sociaux (1 attribution pour 12 demandes). Dans le parc privé, on observe une proportion importante de logements potentiellement indignes (6,1%) ainsi que de nombreuses copropriétés en difficulté (80). Le pratique de division parcellaire est constatée mais reste bien encadrée par des règles du PLU.

Dynamisme du marché immobilier

Sur le territoire de Soisy-sous-Montmorency, seule une extrémité Sud se situe en Zone C du PEB. De plus on constate la présence d'un hippodrome qui représente une emprise foncière considérable au Sud-Ouest de la commune. Le rythme de construction au sein de cette commune durant la période 2005-2014 est relativement modéré en mettant à part la période 2007-2009. En effet en moyenne près de 8 logements sont construits chaque année sur ce territoire. La période 2007-2009 est marquée par la construction massive de logements collectifs (320). Un projet de développement du parc logement est prévu avec la construction de 200 logements dont une vingtaine en logement social.



Marchés immobiliers et construction

Sources : Sitadel, Meilleurs agents 2017
Clameur 2017

	Commune	CA
Nombre de logements commencés entre 2005 et 2014	395	7,2 % des logements commencés de la CA
Prix médian pour une maison	3494 €/m ²	3155 €/m ²
Prix médian pour un appartement	3385 €/m ²	3341 €/m ²
Indice de construction	0,34	1,8
Loyer moyen du parc privé	13,9 €/m ²	15 €/m ²

Logement		
Source : INSEE 2013	Commune	CA
Nombre de logements	7 848	10,2 % des logements de la CA
Part de résidences principales	94,3 %	93,1%
Part de propriétaires occupants	60,3%	67,1%
Part de locataires du parc locatif privé	19 %	20%
Taux de logements vacants	5,1 %	5,9 %
Taux de logements individuels	40,5 %	43 %
Taux de petits logements (T1/T2)	19,3 %	19,8%
Taux de grands logements (T5 et +)	30,5 %	31,1%
Taux de résidences principales au confort partiel/sans confort	3,4 %	3,6%

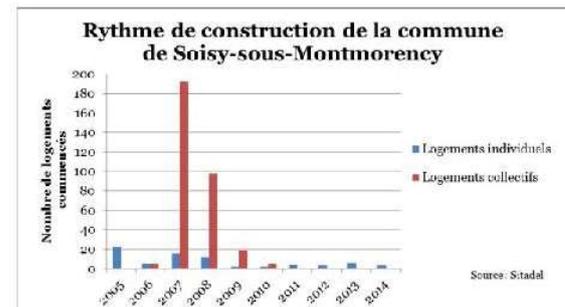
Caractéristique du parc social

Source : SRU 2017	Commune	CA
Taux SRU	25,07 %	20,68 %
Nombre de logements sociaux manquants pour atteindre 25% au 1/01/2017	0	3 660

Caractéristique du parc privé

Sources : Filocom 2013, ANAH 2013

	Commune	CA
Taux de PPPI (Parc privé potentiellement indigne)	6,1 %	2,4 %
Taux de logements construits avant 1949	29 %	29%
Nombre de copropriétés présentant des difficultés	80	910



Les objectifs du PLH

Objectifs de production et de construction de logements

	Annuelle	Période PLH	%
Total objectifs de construction (SRHH)	40	240	
Dont construction de logements privés	33	198	83%
Dont construction de LLS	7	42	18%
+ LLS produits par Acquisition amélioration	2	12	22%
Total de LLS produits	9	54	21%
Dont PLAI	3	18	43%
Dont PLUS	3	18	43%
Dont PLS	3	18	43%

Part d'objectifs territorialisés

	Objectifs atteints	
Objectifs de production -tous logements confondus	240	
Projets identifiés (référentiels fonciers)	405	169%
Dont LLS	120	286%
Dont logements privés	250	126%

Référentiel foncier

Localisation	Type URBA	Superficie de la parcelle	Zonage PLU	Date de dépôt de PC	Statut actuelle de l'occupation du foncier	Nombre de logements (total)	Dont nombre de logements sociaux				Dont nombre de logements privés	Nombre de logements en accession sociale
							Total	PLAI	PLUS	PLS		
9 rue Louis Delamarre	Conventionnement de l'existant					0	0	0	0	0	0	5
34 avenue des courses	Conventionnement de l'existant					0	0	0	0	0	0	6
10 avenue des Noyers	Conventionnement de l'existant					0	0	0	0	0	0	6
24 avenue Voltaire	Conventionnement de l'existant					0	0	0	0	0	0	11
6 avenue Voltaire	Conventionnement de l'existant					0	0	0	0	0	0	12
						200					200	
OAP 1 : Place de l'Eglise						50					50	
OAP 2 : Le bois gazet						15						
Conventionnement parc de la ville						120	120					
OAP 3 : Rue Saint-Paul						20						
Total						405	120				250	40

L'objectif en matière de construction de logements à Soisy-sous-Montmorency, pour la période 2021-2026 est de 240 logements soit 40 logements par an.

4. Le SAGE Croult - Enghien - Vieille Mer

Le territoire de Soisy-sous-Montmorency est couvert par le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer adopté par arrêté interpréfectoral du 28 janvier 2020.

Le SAGE est un outil de planification destiné à instaurer une gestion équilibrée et durable de l'eau à l'échelle d'un territoire. Il vise à satisfaire les besoins en eau de tous, sans porter atteinte à la ressource en eau, ni aux milieux aquatiques. Il définit des priorités et fixe des objectifs d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau. Il a un impact sur les documents d'urbanisme, les projets d'aménagement locaux, les politiques de gestion de l'eau.

Le territoire du SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer est composé de plusieurs sous bassins versants, principalement : les bassins versants du Croult, du Petit Rosne, de la Morée, de la Vieille Mer, du ru d'Arra et du ru d'Enghien.

Le SAGE se compose d'un rapport de présentation, d'un rapport environnemental d'un Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD) et d'un règlement.

Le Plan d'Aménagement et de Gestion Durable définit six objectifs généraux desquels découlent des sous objectifs :

1. Redonner de la place à l'eau dans les dynamiques d'aménagement du territoire pour rendre visible l'eau et ses paysages en maîtrisant les risques
 - Renforcer la trame bleue en préservant et en gagnant des espaces pour les milieux humides et aquatiques,
 - Intégrer la gestion des eaux pluviales et du ruissellement au plus tôt dans les processus d'aménagement et d'urbanisation, en veillant à la qualité paysagère des aménagements et des ouvrages, ainsi qu'à leur contribution à l'adaptation du territoire aux changements climatiques,

- Maîtriser les inondations et vivre avec les crues.
2. Rééquilibrer les fonctions hydraulique, écologique et paysagère des cours d'eau, des infrastructures hydro-écologiques et des milieux aquatiques diffus pour soutenir la création d'un lien social
 - Développer et améliorer la gestion écologique des cours d'eau et des milieux humides diffus,
 - Développer et renforcer la gestion multifonctionnelle des ouvrages hydrauliques,
 - Redécouvrir les cours d'eau et anciens rus.
 3. Fixer une ambition pour la qualité des eaux superficielles
 - Renforcer collectivement les actions de dépollution et d'amélioration de l'hydromorphologie des cours d'eau et du lac d'Enghien pour satisfaire aux exigences de qualité, et permettre le développement de nouveaux usages,
 - Fiabiliser le fonctionnement de l'ensemble des systèmes d'assainissement pour supprimer les rejets permanents de temps sec et réduire les rejets de temps de pluie,
 - Maîtriser les apports polluants liés aux eaux de ruissellement sur les surfaces imperméabilisées,
 - Promouvoir les actions à la source pour réduire les pollutions diffuses, les substances dangereuses, les micropolluants et les polluants émergents.
 4. Développer des usages créateurs de lien social autour de l'eau
 - Développer les aménagements favorisant les usages liés à l'eau,
 - Sensibiliser aux enjeux de l'eau.
 5. Engager la reconquête patrimoniale des eaux souterraines et la pérennisation de leurs usages
 - Développer la connaissance des eaux souterraines sur le territoire du SAGE,
 - Sécuriser la ressource en eau sur le long terme dans une logique patrimoniale et de sécurisation de l'alimentation en eau potable,
 - Promouvoir la protection et la reconquête de la qualité des eaux souterraines vis-à-vis des pollutions non agricoles.
 6. Organiser et faire vivre la gouvernance du SAGE
 - Assurer le portage politique du SAGE en s'appuyant sur une coalition d'acteurs,
 - Assurer la mise en œuvre opérationnelle du SAGE,
 - Assurer une mission de veille et de vigilance et constituer un pôle ressource,
 - Sensibiliser et informer sur le SAGE.

Ces objectifs généraux sont ensuite déclinés en dispositions opérationnelles.

Conformément à la loi n°2004-338 du 21 Avril 2004, les PLU sont soumis à une obligation de comptabilité avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définies par les SAGE.

Le PLU de Soisy-sous-Montmorency intègre des dispositions compatibles avec le SAGE principalement dans le règlement.

En effet, afin de limiter l'imperméabilisation et de faciliter l'infiltration naturelle des eaux pluviales, les articles 9 des zones urbaines intègrent un pourcentage d'emprise au sol maximal. Ce pourcentage maximal sur l'ensemble des zones urbaines est compris entre 25% et 65%. Ce pourcentage peut être porté dans un sous-secteur à 100% dans des cas très particuliers (centre ville et commerces). Le pourcentage est différent selon les zones et est calculé selon la densité de la zone considérée. Les zones naturelles sont préservées de l'urbanisation, seuls certains type d'aménagements y sont autorisés. Dans la quasi-totalité des zones du PLU, l'article 13 réglemente un coefficient de biotope, mais surtout une part de pleine terre.

Concernant la gestion des eaux pluviales, le règlement prévoit dans les zones UA, UB, UC, UD, UI et N, que le dispositif doit être conçu de manière à maîtriser les eaux pluviales à la parcelle sans rejet au réseau sauf impossibilité dument justifiée.

III. LES EVOLUTIONS APORTEES AU PLU ET LEURS JUSTIFICATIONS

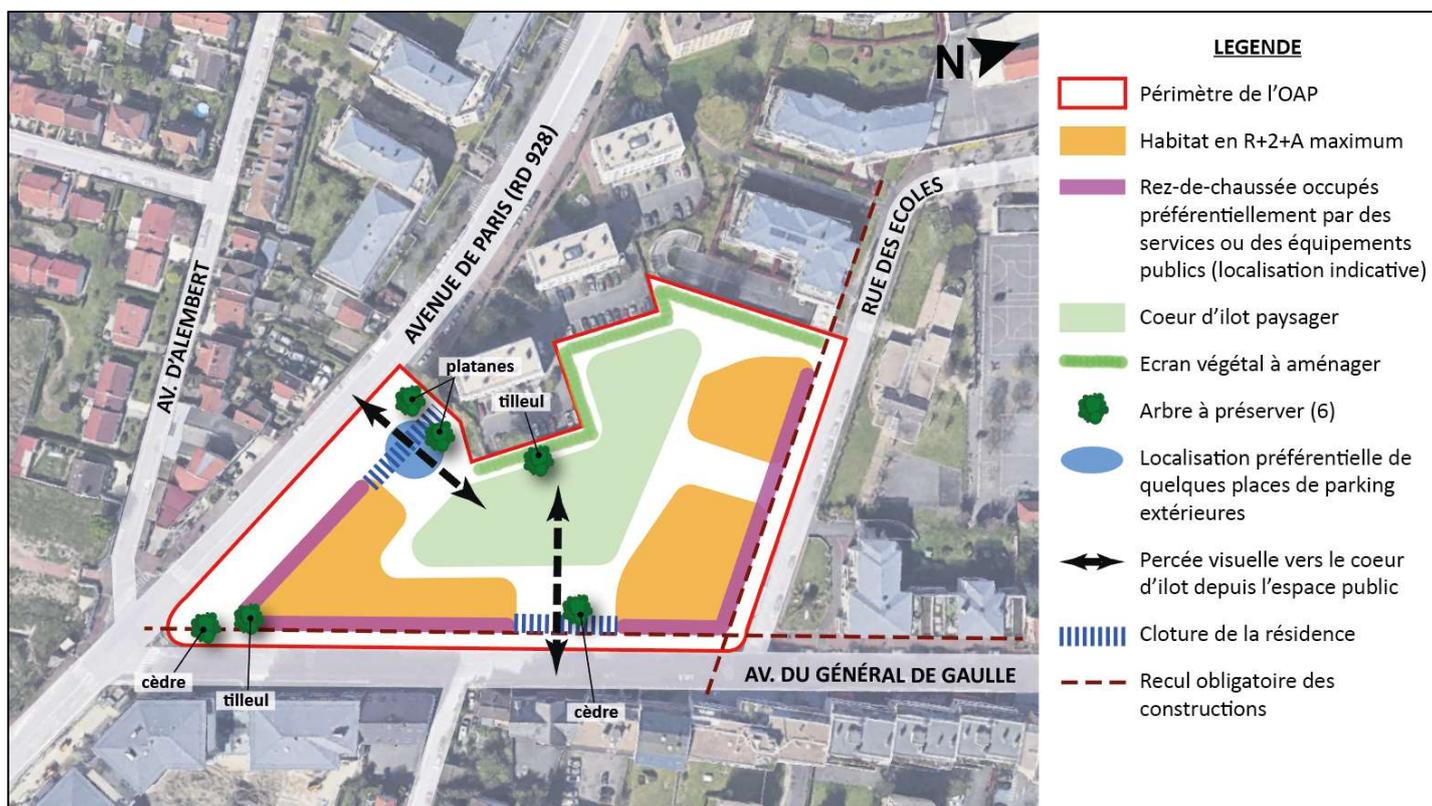
1. La création de l'Orientation d'Aménagement du Centre-Ville

La création de cette OAP a pour objectif d'encadrer une mutation à court/moyen terme de ce secteur actuellement occupé par des équipements et services publics. Le terrain est situé à proximité du centre-ville de Soisy-sous-Montmorency et l'enjeu est d'y accueillir des nouveaux logements et des équipements et services publics répondant aux besoins des habitants du quartier (centre de loisirs, halte-garderie/crèche, cabinet médical...).

La dimension de ce site a conduit la collectivité à engager une réflexion de programmation et à définir un principe d'organisation urbaine garant d'une bonne insertion du projet dans son environnement.

L'OAP permettra de définir une forme urbaine en cohérence avec l'objectif du PADD de préserver la qualité de vie des Soiséens en leur fournissant une offre de logements adaptée tout en affirmant la place de la nature en ville. La création d'environ 80 logements et de services permettra de répondre aux besoins des habitants.

L'OAP précise la volonté communale d'aménager des espaces verts majoritairement en pleine terre afin de limiter l'imperméabilisation des sols en centre-ville ; objectif qui répond également aux attentes du SAGE et aux enjeux de ruissellement des eaux pluviales, problème récurrent à Soisy-sous-Montmorency.



Programmation des équipements publics :

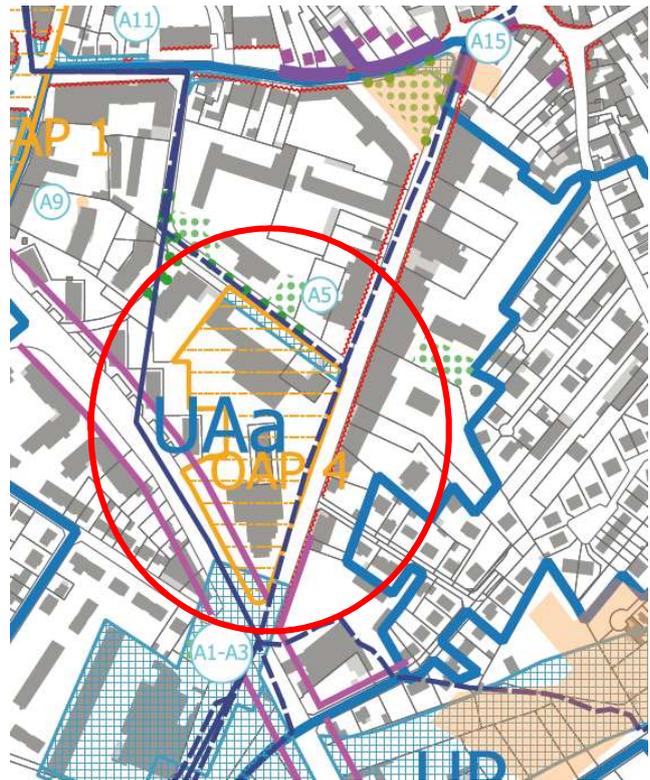
Après recensement des besoins réalisés par les services municipaux, le nombre d'enfants potentiellement accueillis dans les 2 nouvelles structures d'accueil (effectifs prévisionnels et susceptibles d'évolution) ont été arrêtés à :

- 160 enfants pour le futur centre de loisirs
- 40 enfants pour la halte-garderie intégrant un espace extérieur d'au moins 30m².

Insertion de l'OAP N°4 CENTRE-VILLE sur le plan de zonage



Zonage actuel

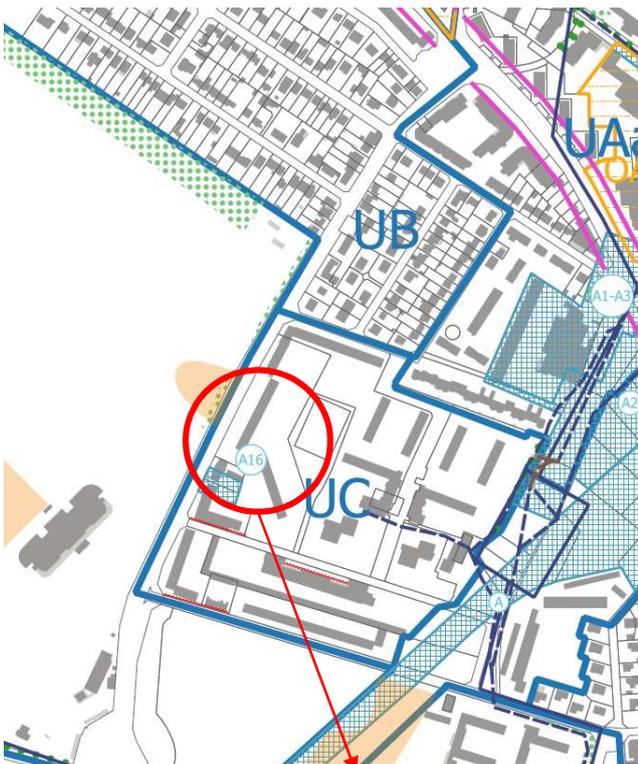


Zonage projeté

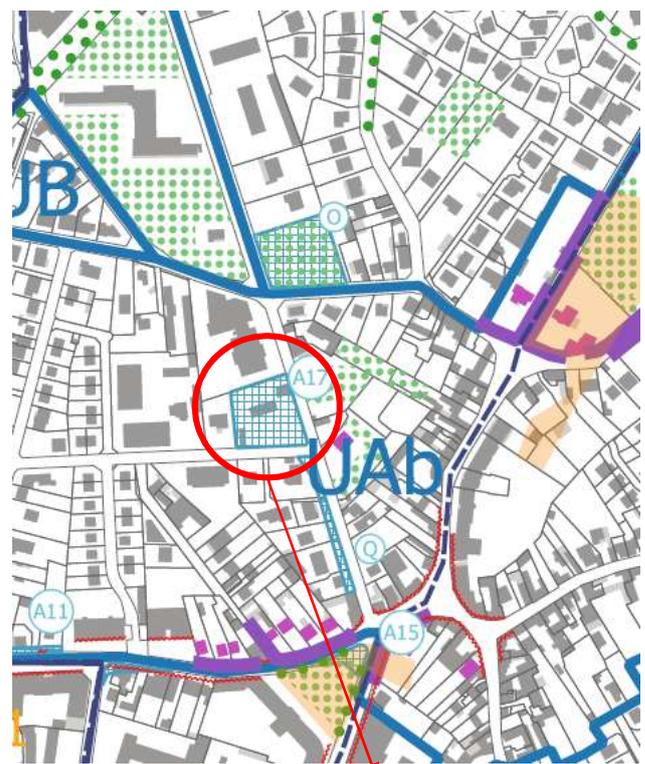
2. Les modifications apportées au plan de zonage

a. Evolution des emplacements réservés

La création de deux nouveaux emplacements réservés



Création d'un ER A16 pour permettre la réalisation de logements étudiants sociaux



Création d'un ER A17 pour permettre la réalisation d'un équipement destiné à l'enfance ou à la jeunesse

La suppression de deux emplacements réservés devenus obsolètes dans le périmètre de la nouvelle OAP



Suppression de l'ER A6 et de l'ER A4 situés dans le périmètre de l'OAP centre-ville

La modification de la destination de l'emplacement réservé L

L'emplacement réservé L qui était à destination d'équipement sportifs, est désormais à destination d'équipements d'intérêt public (voir tableau des emplacements réservés).

b. Déclassement d'un secteur UC au profit d'un nouveau classement U1c



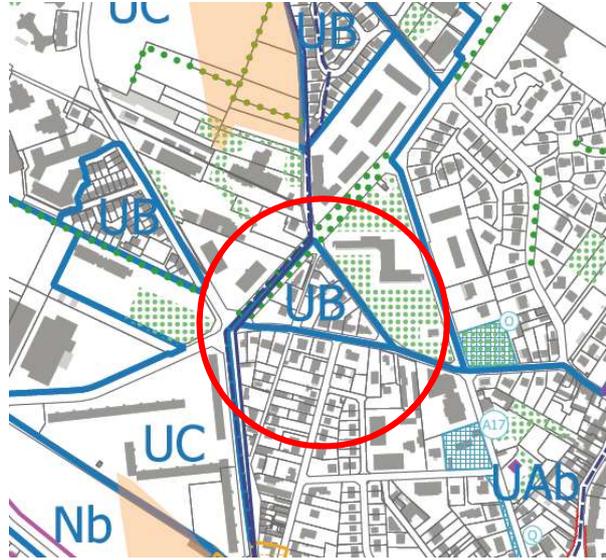
Il s'agit de rectifier ici une erreur de zonage du PLU actuel classant le centre commercial en zone d'habitat collectif. Le nouveau classement U1c permet de confirmer et pérenniser la vocation économique et commerciale de ce secteur de ville.

c. Correction d'une erreur de zonage

Il s'agit ici de rectifier une erreur de zonage pour l'îlot compris entre les rues d'Eaubonne, chemin de Cochet et rue du Jardin Renard. En effet, cet îlot composé de pavillons et de jardins est classé en zone UC, zone d'habitat collectif. La présente modification inscrit désormais un classement UB correspondant à la morphologie de l'îlot.



Zonage actuel



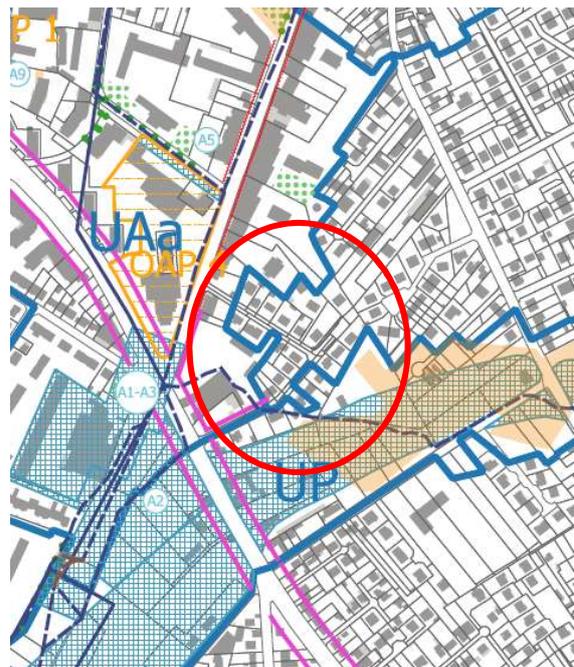
Zonage projeté

d. Correction d'une erreur de zonage

Rectifier une erreur de zonage pour les pavillons de la rue Roger Mangiameli, actuellement classés en zone de centre-ville dense UAa. Le classement en secteur pavillonnaire sera plus adapté au projet urbain municipal qui ne souhaite pas voir muter ces parcelles.



Zonage actuel

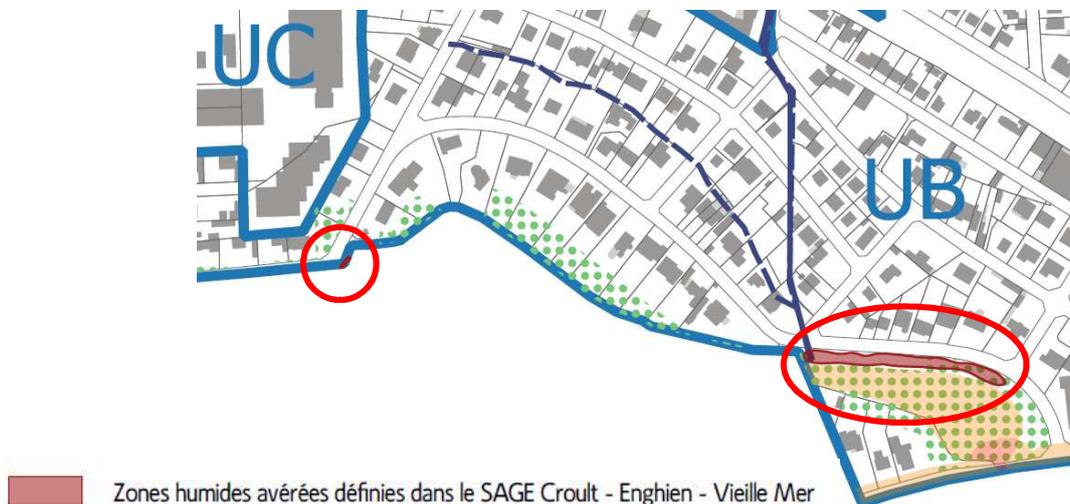


Zonage projeté

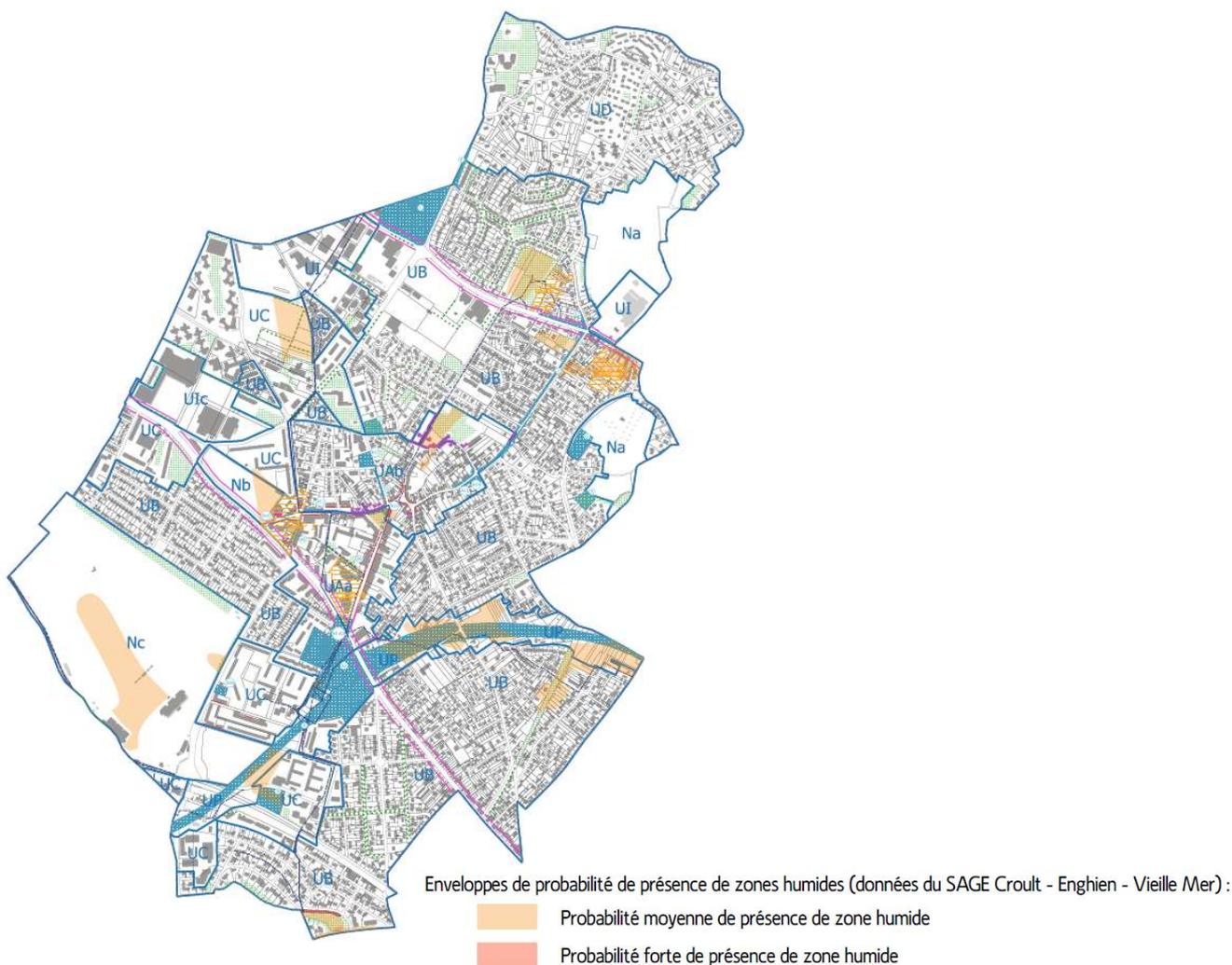
e. Ajout des zones humides définies au SAGE Croult – Enghien – Vieille Mer

Le plan de zonage reprend les zones humides avérées ou probables définies au SAGE Croult – Enghien – Vieille Mer afin d’inscrire au PLU des dispositions règlementaires spécifiques sur ces zones (inconstructibilité, vérification du caractère humide de la zone avant aménagement). Les données cartographiques ont été fournies par le SAGE.

La commune compte deux zones humides avérées, au sud du territoire :



Le SAGE définit également des enveloppes de probabilité de présence de zones humides qui peuvent être faibles, moyennes ou fortes. Le plan de zonage du PLU est complété avec ces données.



3. Les modifications apportées au règlement

Dans le présent chapitre, les modifications apportées au règlement sont présentées dans leur rédaction initiale et dans leur version modifiée entre guillemets :

- « ~~En texte barré~~ pour les dispositions complètes supprimées,
- **En texte gras** les éléments ajoutés ».

a. Les dispositions générales

L'article 3 division du territoire en zones est complété pour indiquer la création du secteur Uic. De plus, cet article est complété de manière à préciser les différentes zones pour en simplifier la lecture :

« 2. Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont :

- la zone UA référée au plan par l'indice UA, composée des secteurs UAa et UAb ; **correspondant au centre-ville** ;
- la zone UB référée au plan par l'indice UB ; **correspondant à une zone d'habitat type individuel dense** ;
- la zone UC référée au plan par l'indice UC ; **correspondant à une zone d'habitat type collectif** ;
- la zone UD référée au plan par l'indice UD ; **correspondant à une zone d'habitat type individuel peu dense** ;
- la zone UI référée au plan par l'indice UI ; **composée d'un secteur Uic ; correspondant à une zone d'activités** ;
- la zone UP référée au plan par l'indice UP ; **correspondant à une zone à urbanisation limitée en raison d'un projet d'aménagement de voies nouvelles** ; »

Un huitième article est ajouté dans les dispositions générales afin d'appliquer, en cas de division de terrain, le règlement à chaque parcelle divisée, afin de permettre le respect des articles sur chacun des terrains :

« **Article 8 - Application du règlement en cas de division (lotissements et permis groupés)**

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans le règlement du PLU sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée, en application de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme. Cette disposition ne s'applique pas dans les OAP, dans lesquelles le projet est à appréhender dans son ensemble. »

b. Modifications communes à plusieurs zones

Les articles UB1 et UD1 sont complétés pour interdire les activités nuisantes dans ces zones, à vocation principale d'habitat, afin de protéger la population des nuisances comme énoncé dans le PADD.

« [...] **Les activités nuisantes pour le voisinage, tels que les garages automobile (contrôle technique, concessionnaire, réparation) [...] »**

Les articles UA2, UB2, UC2, UP2, N2 sont complétés avec des informations concernant les zones humides probables afin de vérifier leur existence et permettre leur prise en compte dans les projets d'aménagements :

« **Dans les zones humides repérées au plan annexé :**

Dans les zones humides probables repérées au plan de zonage, avant tout projet d'aménagement, il convient de vérifier le caractère humide de la zone. »

Les articles UA3, UB3, UC3 et UD3 sont complétés pour assurer un accès suffisant aux logements et ainsi garantir la sécurité des usagers. La disposition ajoutée est la suivante :

« [...] **Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique et les voies nouvelles de circulation privée, devront présenter les caractéristiques suivantes :**

- **Pour les voies desservant 4 logements ou moins, les voies et accès devront présenter une largeur**

- circulable de 4 mètres minimum et ce sur toute la longueur de la voie,**
- **Pour les voies desservant 5 logements et plus, les voies et accès devront présenter une largeur circulable de 6 mètres minimum et ce sur toute la longueur de la voie. »**

Les articles UA4, UB4, UC4, UD4, UI et N4 sont complétés pour renvoyer au règlement d'assainissement en vigueur :

« Toutes les constructions ou installations doivent respecter le zonage d'assainissement en vigueur **ainsi que les prescriptions des règlements correspondants, du Service public d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV) et du SIARE** (annexé au dossier du PLU). »

L'article UP 4 est complété de la même manière :

« Toutes les constructions ou installations doivent respecter ~~le schéma directeur d'assainissement en vigueur~~ **les prescriptions des règlements correspondants, du Service public d'assainissement collectif de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV) et du SIARE** (annexé au dossier du PLU). »

Les articles 6, 7 et 9 des zones UA, UB et UD sont complétés par le rappel de l'article 8 des dispositions générales afin de faciliter la lecture de cette règle et s'assurer de son application systématique.

« ***Rappel des dispositions générales : Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans le règlement du PLU sont appréciées au regard de chaque parcelle ainsi divisée, en application de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme.***

[Uniquement en UA et UB :] ***Cette disposition ne s'applique pas dans les OAP, dans lesquelles le projet est à appréhender dans son ensemble.*** »

Les articles UA6, UA7, UB6, UB7, UC6, UC7, UD6, UD7, UI6 et UI7 sont complétés par une disposition permettant l'isolation par l'extérieur même si la construction ne respecte pas les règles des articles afin de permettre la rénovation énergétique des constructions.

« **Pour les constructions existantes ne respectant pas les règles du présent article, l'isolation par l'extérieur est possible dans la limite d'une épaisseur de 25cm maximum.** »

Les articles UA7, UB7, UC7 et UD7 sont complétés par une disposition imposant un retrait dans le cas d'implantation de piscine afin d'assurer la circulation autour du bassin mais également de limiter les nuisances de voisinage.

« [...] **Pour les piscines, le bord du bassin de la piscine sera implanté en retrait des limites séparatives avec un recul d'au moins 2,5 mètres.** [...] »

Les articles UA10, UB10, UC10, UD10 et UI10 sont modifiés pour clarifier l'application de la règle et assurer une harmonie architecturale et de hauteur entre les bâtiments.

Rédaction initiale :

« La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé des constructions, les ouvrages techniques, dont les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable (panneaux solaires...), cheminées et autres superstructures exclus. »

Rédaction modifiée :

« La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au point le plus élevé des constructions, **ouvrages techniques inclus, mais cheminées exclues.** »

Les articles UA11, UB11, UC11, UD11, UI11 et N11 sont complétés par un préambule visant à éviter les matériaux bruts afin d'assurer la qualité architecturale des constructions et clôtures ainsi qu'une harmonie avec les constructions voisines.

« **Préambule** : Les matériaux destinés à être recouverts ne seront pas laissés à l'état brut et seront obligatoirement enduits ou peints. »

Les articles UA12, UB12, UC12, UD12 et UI12 sont modifiés et complétés dans la partie « principes » pour clarifier l'application de la règle mais également pour garantir l'accès, l'évolution et l'utilisation aisée des places prévues. Ces articles sont également complétés par l'intégration d'une disposition visant à prévoir des places de stationnement pour les personnes à mobilité réduite.

« Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations sera assuré en dehors de la voie publique.

Il sera réalisé, à l'occasion de toute construction ou installation, des aires de stationnement sur le terrain propre de l'opération. Les espaces à réserver (rampes, rayon de giration...) doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules.

Chaque emplacement, ~~dans une aire collective~~, doit répondre aux caractéristiques minimales suivantes :

- longueur : 5,50 mètres
- largeur : 2,60 mètres
- dégagement : 6 mètres

soit une surface moyenne de 25 m² par emplacement, dégagement compris.

Des dimensions supérieures pourront être exigées lorsque les places seront situées en bordure de séparation infranchissable, dans le but de garantir l'accès, l'évolution et le stationnement de chaque véhicule.

Ces caractéristiques minimales s'appliquent également pour chaque place de stationnement couverte nécessaire pour les constructions destinées à de l'habitation.

Des places pour les personnes à mobilité réduite doivent être prévues. Leur nombre doit représenter au minimum 2% du nombre de place total prévu. Ce nombre est arrondi à l'unité supérieur. Les dimensions minimales à respecter pour ces places PRM sont les suivantes :

- longueur : 5,50 mètres,
- largeur : 3,30 mètres,
- dégagement : 6 mètres.

Des dimensions supérieures pourront être exigées lorsque les places seront situées en bordure de séparation infranchissable, dans le but de garantir l'accès, l'évolution et le stationnement de chaque véhicule. »

L'article 12 des zones UA, UB, UC, UD et UI sont également complétés dans la partie « nombre d'emplacements » afin de prendre en compte uniquement les places en accès direct, pour ainsi garantir un nombre de places suffisant par rapport aux besoins.

« Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elle la norme qui lui est propre. Le calcul du nombre de place sera arrondi au chiffre supérieur.

« Pour les constructions comportant 2 logements et plus, seules les places en accès direct sont comptabilisées. »

Les articles UA13, UB13, UC13, UD13 et UI13 sont complétés par une disposition visant à intégrer, pour les espaces de stationnement, des revêtements perméables ou semi-perméables pour faciliter la gestion des eaux pluviales à la parcelle :

« Pour la réalisation des espaces de stationnement, les revêtements perméables ou semi perméables seront préférés. »

De la même manière pour faciliter la gestion des eaux pluviales à la parcelle, la définition du coefficient de biotope en annexe est complété par la mention suivante :

« En cas de toitures végétalisées, afin de permettre la gestion des eaux pluies courantes, un substrat de 20 cm minimum est à prévoir. »

c. Modifications apportées à la zone UA

L'article 6 de la zone UA est complété par une disposition spécifique dans le secteur UAa visant à autoriser les débords en surplomb du domaine public permettant des formes architecturales variées et la création de balcons.

« [...] **Dans le secteur UAa : un débord de 70 cm maximum est autorisé en surplomb du domaine public à partir de 4,30 mètres par rapport au sol fini, sous réserve que la largeur du trottoir soit suffisante. A défaut d'une largeur suffisante, le débord ne pourra surplomber la voirie.** »

L'article 7 du secteur UAa est complété pour imposer l'implantation des constructions en retrait des limites séparatives dans le secteur de l'OAP n°4 « Centre-Ville ». Cette disposition est intégrée afin de créer, dans une opération d'ensemble, des accès piétons aux extrémités des parcelles ainsi que des transparences visuelles depuis l'espace public sur le jardin intérieur.

« [...] **Dans le secteur OAP n°4 « Centre-Ville » les constructions s'implanteront en retrait des limites séparatives. La marge de recul sera calculée selon les dispositions applicables dans le secteur UAa.** [...] »

L'article 10 du secteur UAb est complété afin de clarifier sa compréhension et son application : « La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres, **et comportera au maximum 3 niveaux habitables**. Cette hauteur peut être portée à 13 mètres maximum dans le cas où le rez de chaussée comprend des constructions destinées au commerce, aux bureaux ou à l'artisanat et que la hauteur du rez-de chaussée soit supérieure ou égale à 4 mètres. [...] »

d. Modifications apportées à la zone UB

L'article UB2 est complété avec des informations concernant les zones humides avérées de manière à ne pas porter atteinte au caractère humide de cette zone. De plus, l'article est également complété pour tenir compte de la zone de risque fort du périmètre de vigilance du gisement hydrothermal.

« **Dans les zones humides repérées au plan annexé :**

Dans les zones humides avérées repérées au plan de zonage, les projets d'aménagement ne doivent pas porter atteinte à ce caractère humide.

[...]

Dans la zone de risque fort du périmètre de vigilance du gisement hydrothermal repéré au plan annexe, il convient de se reporter aux prescriptions figurant dans le « Guide de prise en compte du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Croult-Enghien-Vieille Mer dans les documents d'urbanisme ».

L'article UB6 est complété afin de clarifier l'application de la règle de distance :

« Les constructions s'implanteront :

- [...]
- soit, en l'absence de règle graphique, en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques, d'au moins 4 mètres. La marge de recul sera au moins égale à 6 mètres entre le portail et la porte de garage **ou la place de stationnement couverte.** »

L'article UB7 est modifié et complété avec la suppression de la possibilité de s'implanter en limite séparative, et surtout l'intégration d'une bande de constructibilité de 25 mètres. Ces modifications sont apportées afin de limiter l'imperméabilisation des parcelles dans ce secteur d'habitation en cohérence avec le nouveau SAGE de Croult-Enghien-Vieille Mer puisque cette démarche facilite l'infiltration des eaux pluviales de manière naturelle. Les marges de retrait ont été adaptées permettant de conserver un tissu aéré. De plus, une disposition visant à ne pas appliquer la bande de 25 mètres dans les secteurs d'OAP est intégrée afin de permettre la réalisation d'opérations d'ensembles organisées autour de voiries et dont les orientations ont été étudiées au regard des besoins. Une distance par rapport aux limites de fond est intégrée afin de préserver des fonds de parcelle végétalisés.

« **Dans une bande de 25 mètres à partir de l'alignement**, les constructions s'implanteront en limites séparatives, ou en retrait. En cas de retrait, La marge de recul sera au moins égale :

- à la hauteur de la façade de la construction ($L=H$), avec un minimum de ~~(4)~~ **6** mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures ;
- au tiers de la hauteur de la façade de la construction ($L=H/3$), avec un minimum de ~~1 (2,5)~~ **1** mètres si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance ou une porte d'accès pleine à rez-de-chaussée.

Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne respectent pas les marges de recul réglementées ci-dessus, les constructions s'implanteront :

- soit en limite séparative **si la construction existante est implantée sur cette même limite** ;
- soit de façon à ne pas réduire la distance minimale existante entre la limite séparative et la construction ne respectant pas la marge de recul, à condition de ne pas créer d'ouverture vers la limite séparative (à l'exception des jours de souffrance et des portes d'accès).

Les annexes à la construction principale s'implanteront ~~sur la limite séparative~~ ou en retrait minimum de 1 mètre.

Au-delà de la bande de 25 mètres sont autorisés :

- les annexes à la construction principale,
- l'extension mineure, dont la hauteur ne pourra excéder celle de la construction existante, que cette dernière soit ou non située au-delà d'une bande 25 mètres à partir de l'alignement. L'extension mineure devra être inférieure à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation de la modification.

Ces constructions sont soumises aux mêmes règles d'implantation que dans la première bande.

Dans la bande de 25 mètres et au-delà de la bande de 25 mètres : la distance des constructions aux limites de fond (limites ne joignant pas l'alignement) doit être au moins égale à 6 mètres. Dans ces 6 mètres, sont autorisés les bassins de piscine à condition de respecter la marge de retrait ci-après et les abris de jardins de moins de 5 m².

Pour les parcelles donnant sur deux voies (parcelles en angle de rue) le fond de parcelle consistera en la limite opposée au bateau voyer.

[...]

Dans les secteurs d'OAP repérés au plan de zonage, la bande de 25 mètres ne s'applique pas, les constructions s'implanteront en limites séparatives, ou en retrait. En cas de retrait, la marge de recul sera calculée selon les dispositions applicables dans la bande de 25 mètres. »

L'article UB11 est complété dans les chapitres relatifs aux toitures afin d'assurer la cohérence architecturale avec les constructions avoisinantes. Dans la partie relative aux opérations groupées, la hauteur des clôtures est ajoutée en conformité avec les autres dispositions existantes dans le règlement. Le paragraphe sur les clôtures est complété d'une part pour définir les clôtures autorisées dans les opérations groupées, et d'autre part, pour permettre un troisième type de clôture et ainsi assurer une cohérence architecturale, notamment avec les clôtures existantes.

« 1-ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS :

[...]

Dans les opérations groupées :

Toiture

Les toitures des extensions seront identiques à celles des bâtiments originels du premier permis de construire à l'exception des vérandas.

Les toitures présenteront 2 ou 4 pans. Des exceptions pourront être autorisées pour les toitures terrasses sous réserve de présenter une insertion paysagère de qualité.

[...]

Hors opérations groupées :

Toiture

En cas d'extension, la toiture de l'extension s'harmonisera avec celle de la construction initiale.

Les toitures présenteront 2 ou 4 pans. Des exceptions pourront être autorisées pour les toitures terrasses sous réserve de présenter une insertion paysagère de qualité [...]

2- AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS :

Dans les opérations groupées :

Clôtures

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2,20 mètres.

a. En bordure des voies et des espaces publics :

Les clôtures du premier permis de construire devront être préservées ou refaites à l'identique. **Dans le cas où le premier permis ne ferait pas mention de clôtures, les règles applicables sont celles prévues dans le paragraphe « Hors opérations groupées ».**

b. En limite séparative :

Les clôtures seront constituées :

- Soit de murs d'aspect pierre apparente ou enduits ;
- Soit de haies végétales d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques doublées ou non d'un grillage ;
- **Soit d'un mur bahut dont la hauteur maximum n'excèdera pas 1/3 de la hauteur totale de la clôture, d'aspect pierre de pays, d'aspect moellons rejointoyés ou d'aspect pierres vues, ou enduit comme les murs de façade, surmonté d'un barreaudage**
- **Soit d'une clôture d'aspect bois.**

Hors opérations groupées :

Clôtures

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2,20 mètres.

a. En bordure des voies et des espaces publics :

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un mur bahut dont la hauteur maximum n'excèdera pas 1/3 de la hauteur totale de la clôture, d'aspect pierre de pays, d'aspect moellons rejointoyés ou d'aspect pierres vues, ou enduit comme les murs de façade, surmonté d'éléments (grille verticale, avec ou sans festonnage) perméables à la vue ; les grilles ne devront pas être doublées de matériaux occultant de types panneaux de bois, brande, haies artificielles, canis, toile,...) ;
- Soit d'une haie vive d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques doublée ou non intérieurement d'un grillage de couleur foncée non visible depuis le domaine public dont la hauteur n'excèdera pas 1,60 mètre ;
- Soit d'un mur plein en pierre apparente **ou murs enduits.**

Les installations techniques seront traitées de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale de la clôture.

b. En limite séparative :

Les clôtures seront constituées :

- Soit de murs d'aspect pierre apparente ou enduits ;
- Soit de haies végétales d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques doublées ou non d'un grillage ;
- **Soit d'un mur bahut dont la hauteur maximum n'excèdera pas 1/3 de la hauteur totale de la clôture, d'aspect pierre de pays, d'aspect moellons rejointoyés ou d'aspect pierres vues, ou enduit comme les murs de façade, surmonté d'un barreaudage ;**
- **Soit d'une clôture d'aspect bois.**

[...] »

La possibilité de réaliser, sur limite séparative (hors opérations groupées et dans les opérations groupées), une clôture d'aspect bois a été ajoutée après enquête publique sans avis émis. Cet ajout est un complément qui ne porte pas préjudice aux habitants, pétitionnaires et usagers puisqu'il offre un type de clôture supplémentaire afin de faciliter leur installation.

e. Modifications apportées à la zone UC

L'article UC11 est complété par une disposition visant à définir les clôtures autorisées, puisque celles-ci n'étaient jusqu'alors pas réglementées. Afin d'assurer la cohérence d'aménagement avec les autres zones, les dispositions suivantes sont ajoutées :

« 1- AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS :

Clôtures

En cas de clôture, la hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2,20 mètres.

a. En bordure des voies et des espaces publics :

Les clôtures seront constituées d'un mur bahut dont la hauteur maximum n'excèdera pas 1/3 de la hauteur totale de la clôture, surmonté d'une grille métallique de couleur sombre formée d'un barreaudage vertical doublé intérieurement ou non de haies vives d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques.

b. En limite séparative :

Les clôtures seront constituées :

- **Soit de murs d'aspect pierre apparente ou enduit ;**
- **Soit de haies végétales d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques doublées ou non d'un grillage. »**

f. Modifications apportées à la zone UD

L'article UD6 est complété afin de clarifier l'application de la règle de distance :

« [...] Le retrait sera au moins de 6 mètres entre le portail et la porte de garage **ou la place de stationnement couverte.** »

L'article UD7 est modifié et complété avec la suppression de la possibilité de s'implanter en limite séparative, et surtout l'intégration d'une bande de constructibilité de 25 mètres. Ces modifications sont apportées afin de limiter l'imperméabilisation des parcelles dans ce secteur d'habitation en cohérence avec le nouveau SAGE de Croult-Enghien-Vieille Mer puisque cette démarche facilite l'infiltration des eaux pluviales de manière naturelle. De plus, une augmentation de la marge de recul est intégrée afin de conserver un tissu aéré et de limiter toutes nuisances de voisinage. Une distance par rapport aux limites de fond est intégrée afin de préserver des fonds de parcelle végétalisés.

« **Dans une bande de 25 mètres à partir de l'alignement** les constructions s'implanteront ~~en limites séparatives ou en retrait.~~ En cas de retrait, La marge de recul sera au moins égale :

- à la hauteur de la façade de la construction ($L=H$), avec un minimum de **7 (4)** mètres si la façade de la construction comporte des ouvertures ;
- au tiers de la hauteur de la façade de la construction ($L=H/3$), avec un minimum de **4 (2,5)** mètres si la façade est aveugle, comporte un jour de souffrance ou une porte d'accès pleine à rez-de-chaussée.
- Pour l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU qui ne respectent pas les marges de recul réglementées ci-dessus, les constructions s'implanteront :
- soit en limite séparative **si la construction existante est implantée sur cette même limite ;**
- soit de façon à ne pas réduire la distance minimale existante entre la limite séparative et la construction ne respectant pas la marge de recul, à condition de ne pas créer d'ouverture vers la limite séparative (à l'exception des jours de souffrance et des portes d'accès).

Les annexes à la construction principale n'excédant pas 12 m² s'implanteront ~~sur la limite séparative ou en~~ retrait minimum de 1 mètre.

Au-delà de la bande de 25 mètres sont autorisés :

- **les annexes à la construction principale,**

- l'extension mineure, dont la hauteur ne pourra excéder celle de la construction existante, que cette dernière soit ou non située au-delà d'une bande 25 mètres à partir de l'alignement. L'extension mineure devra être inférieure à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation de la modification.

Ces constructions sont soumises aux mêmes règles d'implantation que dans la première bande.

Dans la bande de 25 mètres et au-delà de la bande de 25 mètres : la distance des constructions aux limites de fond (limites ne joignant pas l'alignement) doit être au moins égale à 8 mètres. Dans ces 8 mètres, sont autorisés les bassins de piscine à condition de respecter la marge de retrait ci-après et les abris de jardins de moins de 5 m².

Pour les parcelles donnant sur deux voies (parcelles en angle de rue) le fond de parcelle consistera en la limite opposée au bateau voyer. »

L'article UD11 est complété dans les chapitres relatifs aux toitures afin d'assurer la cohérence architecturale avec les constructions avoisinantes. Dans la partie relative aux opérations groupées, la hauteur des clôtures est ajoutée en conformité avec les autres dispositions existantes dans le règlement. Le paragraphe sur les clôtures est complété d'une part pour définir les clôtures autorisées dans les opérations groupées, et d'autre part, pour permettre un troisième type de clôture et ainsi assurer une cohérence architecturale, notamment avec les clôtures existantes.

« 1-ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS :

[...]

Dans les opérations groupées :

Toiture

Les toitures des extensions seront identiques à celles des bâtiments originels du premier permis de construire à l'exception des vérandas.

Les toitures présenteront 2 ou 4 pans. Des exceptions pourront être autorisées pour les toitures terrasses sous réserve de présenter une insertion paysagère de qualité.

[...]

Hors opérations groupées :

Toiture

En cas d'extension, la toiture de l'extension s'harmonisera avec celle de la construction initiale.

Les toitures présenteront 2 ou 4 pans. Des exceptions pourront être autorisées pour les toitures terrasses sous réserve de présenter une insertion paysagère de qualité

[...]

2- AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS :

Dans les opérations groupées :

Clôtures

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2,20 mètres.

a. En bordure des voies et des espaces publics :

Les clôtures du premier permis de construire devront être préservées ou refaites à l'identique. **Dans le cas où le premier permis ne ferait pas mention de clôtures, les règles applicables sont celles prévues dans le paragraphe « Hors opérations groupées ».**

b. En limite séparative :

Les clôtures seront constituées :

- Soit de murs d'aspect pierre apparente ou enduits ;
- Soit de haies végétales d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques doublées ou non d'un grillage ;
- **Soit d'un mur bahut dont la hauteur maximum n'excèdera pas 1/3 de la hauteur totale de la clôture, d'aspect pierre de pays, d'aspect moellons rejointoyés ou d'aspect pierres vues, ou enduit comme les murs de façade, surmonté d'un barreaudage ;**
- **Soit d'une clôture d'aspect bois.**

Les clôtures entre les propriétés seront préférentiellement des clôtures perméables (clôtures non aveugles entre les propriétés). Elles permettront le passage de la petite faune sauvage soit par un espace libre en bas de la clôture, soit par des passages prévus à cet effet.

Hors opérations groupées :

Clôtures

La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 2,20 mètres.

a. En bordure des voies et des espaces publics :

Les clôtures seront constituées :

- Soit d'un mur bahut dont la hauteur maximum n'excèdera pas 1/3 de la hauteur totale de la clôture, d'aspect pierre de pays, d'aspect moellons rejointoyés ou d'aspect pierres vues, ou enduit comme les murs de façade, surmonté d'éléments (grille verticale, avec ou sans festonnage) perméables à la vue ; les grilles ne devront pas être doublées de matériaux occultant de types panneaux de bois, brande, haies artificielles, cannis, toile,...) ;
- Soit d'une haie vive d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques doublée ou non intérieurement d'un grillage de couleur foncée non visible depuis le domaine public dont la hauteur n'excèdera pas 1,60 mètre ;
- Soit d'un mur plein en pierre apparente **ou murs enduits.**

[...]

b. En limite séparative :

Les clôtures seront constituées :

- Soit de murs d'aspect pierre apparente ou enduits ;
- Soit de haies végétales d'essences indigènes adaptées aux conditions bioclimatiques doublées ou non d'un grillage ;
- **Soit d'un mur bahut dont la hauteur maximum n'excèdera pas 1/3 de la hauteur totale de la clôture, d'aspect pierre de pays, d'aspect moellons rejointoyés ou d'aspect pierres vues, ou enduit comme les murs de façade, surmonté d'un barreaudage ;**
- **Soit d'une clôture d'aspect bois.**

[...] »

La possibilité de réaliser, sur limite séparative (hors opérations groupées et dans les opérations groupées), une clôture d'aspect bois a été ajoutée après enquête publique sans avis émis. Cet ajout est un complément qui ne porte pas préjudice aux habitants, pétitionnaires et usagers puisqu'il offre un type de clôture supplémentaire afin de faciliter leur installation.

g. Modifications apportées à la zone UI

Dans la zone UI un secteur UIc a été créé dans le cadre de la modification afin d'intégrer les grandes emprises commerciales de Soisy-sous-Montmorency, précédemment classés dans le secteur UC, à destination principale d'habitat collectif et donc non adapté.

L'article UI2 est complété pour permettre l'habitat des personnes dont la présence est nécessaire pour le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des commerces, en raison de l'intégration dans cette zone des grandes emprises commerciales.

« Les constructions destinées à l'habitation à condition d'être destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des constructions destinées à l'industrie, à l'artisanat **et aux commerces.** »

L'article UI6 est complété par une disposition propre au secteur UIc permettant l'implantation des bâtiments à l'alignement, conformément aux précédentes règles applicables et à l'implantation existante.

« **Règle supplémentaire dans le secteur UIc :**

Les constructions pourront également s'implanter à l'alignement. Les autres règles de l'article UI6 restent inchangés et s'appliquent en U1c. »

L'article UI9 est complété par une emprise au sol propre au secteur U1c, moins importante que dans le reste de la zone, adaptée à la morphologie du secteur U1c et conformément aux précédentes règles applicables.

« **En secteur U1c :**

L'emprise au sol des constructions de toute nature n'excédera pas 40% de la superficie de l'unité foncière. »

L'article UI13 est complété par une règle propre au secteur U1c conformément aux précédentes règles applicables.

« **En secteur U1c :**

Le coefficient de biotope de l'unité foncière sera au moins égal à 0,4. Les espaces végétalisés seront composés d'au moins 50 % de pleine terre. »

4. Les compléments aux annexes sanitaires

Les annexes sanitaires sont complétées avec le dernier règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV) et du SIARE.

IV. LES INCIDENCES ENVIRONNEMENTALES

Les modifications apportées au règlement ont notamment pour but de clarifier l'application de certaines règles (article 8 des dispositions générales, article 10, articles 12), de définir des largeurs d'accès aux constructions assurant la sécurité des usagers (articles 3), d'intégrer des distances minimales d'implantation des piscines par rapport aux limites séparatives (article 7), de compléter et de préciser les aspects extérieurs des constructions et de leurs abords (articles 11) et n'ont aucune incidence négative sur l'environnement.

D'autres dispositions, notamment la mise en application de la bande de 25 mètres et le retrait par rapport aux limites de fond pourront avoir des incidences positives sur l'environnement. En effet, les fonds de parcelle resteront végétalisés ou pourront le devenir ce qui permettra de favoriser la gestion des eaux pluviales en infiltration naturelle comme préconisé dans le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer et de s'inscrire dans les démarches environnementales actuelles de gestion des eaux pluviales, à savoir le zéro rejet. Ces dispositions, lorsque les parcelles sont végétalisées pourront également limiter la perte de biodiversité.

Les modifications apportées au plan de zonage ont essentiellement pour objectif de corriger une mauvaise appréciation de zonage actuel pour certains secteurs de la ville notamment, le centre commercial classé en zone d'habitat collectifs, et certains secteurs pavillonnaires classés également dans une zone d'habitat plus dense.

La présente modification rétablit un zonage cohérent par rapport à l'usage et l'occupation de ces parcelles. Ces évolutions n'ont donc aucune incidence sur l'environnement.

Une mise à jour de certains emplacements réservés a été réalisée sur le plan de zonage ; 2 ont été supprimés dans l'OAP CENTRE-VILLE puisque les équipements publics répondant aux besoins de la collectivité figurent désormais dans le schéma de présentation de l'OAP. Deux nouveaux emplacements ont été instaurés : l'un pour permettre la réalisation de logements sociaux, le second pour permettre l'accueil d'un équipement public. Dans tous les cas, le zonage du PLU couvrant ces emplacements réservés sont inchangés ; il n'y a donc aucune incidence environnementale négative liée à ces instaurations.

La présente modification du PLU intègre également la création d'une OAP encadrant ainsi un projet de

renouvellement urbain à court ou moyen terme. Cette OAP a prescrit des espaces de pleine terre importants en cœur d'îlot afin de limiter l'imperméabilisation des sols et permettre une infiltration naturelle des eaux de pluie. L'inscription de cette OAP garantit ainsi le maintien d'un jardin en pleine terre qui aura donc une incidence environnementale positive sur ce site aujourd'hui fortement imperméabilisé par des bâtiments et des parkings.

La modification et les évolutions apportées n'auront pas d'incidences négatives sur l'environnement.