

# REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE SOISY-SUR-SEINE



## Rapport de présentation

*2<sup>ème</sup> partie*

Arrêté le 25 03 2024

## SOMMAIRE

|   |       |
|---|-------|
| <b>IV.DISPOSITIONS DU PLU METTANT EN ŒUVRE LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME</b>  | p.133 |
| <b>1. Explication des choix retenus pour établir le PADD</b>  | p.134 |
| <i>IV.1a Les orientations générales</i>   | p.134 |
| <i>IV.1b Les orientations du projet d'aménagement et de développement durables</i>  | p.136 |
| <b>2. Explication des choix retenus pour établir Les OAP</b>  | p.143 |
| <i>IV.2a Situation et objet des Orientations d'Aménagement et de Programmation</i>  | p.143 |
| <b>3. Explication des motifs de délimitation des zones et du règlement</b>  | p.156 |
| <i>IV.3a Le PADD et la délimitation des zones</i>   | p.156 |
| <i>IV.3b Le règlement</i>   | p.158 |
| <i>IV.3c Les espaces boisés classés</i>   | p.180 |
| <i>IV.3d les emplacements réservés</i>  | p.182 |
| <i>IV.3e Les éléments de paysage</i>  | p.183 |
| <i>IV.3f La superficie des zones</i>  | p.187 |
| <b>4 Articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes soumis à évaluation environnementale</b>          | p.188 |
| <b>V. ANALYSE DES PERSPECTIVES D'EVOLUTION DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT EN L'ABSENCE DE PLU</b>   | p.194 |
| <b>Incidences sur la biodiversité et les milieux naturels en l'absence de mise en œuvre du PLU</b>  | p.195 |
| <b>VI. EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET MANIERE DONT LE PLU PREND EN COMPTE LE SOUCI DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR</b> | p.196 |
| <b>1. Les incidences et les mesures de préservation et de mise en valeur sur les milieux naturels et la biodiversité</b>                            | p.197 |
| <i>VI.1a Les enjeux du territoire</i>   | p.197 |
| <i>VI.1b Les impacts des orientations du PADD sur l'environnement</i>   | p.198 |
| <i>VI.1c Les impacts des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur l'environnement</i>   | p.204 |
| <i>VI.1d Les effets des dispositions réglementaires sur l'environnement</i>   | p.205 |
| <b>VII. LES INDICATEURS RETENUS POUR L'ÉVALUATION DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLU</b>   | p.206 |
| <b>1. Les indicateurs retenus pour l'évaluation des résultats de l'application du PLU</b>   | p.207 |

## IV.DISPOSITIONS DU PLU METTANT EN OEUVRE LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

## IV.1 Explication des choix retenus pour établir le P.A.D.D.

### IV.1.a Les orientations générales

L'analyse de l'état initial de l'environnement et le diagnostic ont permis de préciser les objectifs initiaux. Les orientations du PADD prennent donc en considération les principaux constats et enjeux suivants :

- *Une insertion dans un environnement de qualité à la richesse biologique élevée :*
  - Des milieux naturels d'intérêt : la forêt de Sénart en contact des parties urbanisées constituant un réservoir d'une riche biodiversité, la Seine et sa ripisylve sur la partie Sud du territoire ainsi que ses berges d'intérêt régional, complétées par quelques pièces agricoles, des prairies, des lanières boisées, des jardins. Quelques parcelles agricoles faisant la transition entre le Haut-de-Soisy et la forêt. Ces milieux naturels d'intérêt paysager et écologiques sont à préserver.
  - Des continuités écologiques d'échelle intercommunale et des continuités locales à préserver, voire à restaurer.
- *Une qualité paysagère des entrées de ville à améliorer ou à préserver :*
  - Un patrimoine végétal (parcs des château, alignements d'arbres, arbres remarquables) contribuant à l'identité de Soisy sur Seine, à préserver.
  - Une activité agricole résiduelle qui s'exerce dans un espace permettant d'entretenir des points de vue sur la forêt et la vallée de la Seine.
- *Une structure urbaine différenciée, une offre de logements à diversifier :*
  - Deux entités correspondant à deux grandes phases de l'histoire du développement de la ville :
    - . Le noyau historique situé au bas du coteau et au bord de la Seine accueillant les équipements administratifs et sportifs,
    - . Le quartier des Meillottes au développement plus récent situé sur le plateau, aux équipements moins nombreux et présentant une grande homogénéité.
  - Un Soisy-le-bas traversé par le trafic de transit de la départementale avec une voirie organisée par rapport à cette dernière. Un Soisy-le-Haut à l'organisation viaire différente, composée de nombreuses voies en impasse. Une liaison restreinte à quelques axes entre ces deux entités urbaines, à renforcer.
  - Un patrimoine bâti riche en châteaux et grandes propriétés.
  - Un parc de logements où les grandes maisons sont prépondérantes, à diversifier notamment avec des petits logements afin d'accueillir une population permettant de dynamiser la démographie communale
- *Des risques et des nuisances à prendre en compte :*
  - Un risque d'inondation par la Seine notamment identifié par un plan de prévention des risques et un risque retrait gonflement des argiles à prendre en compte dans les constructions nouvelles et anciennes situées sur le coteau.
  - Des nuisances sonores dues à la circulation automobile à réduire.
- *Des polarités complémentaires d'équipements et de services internes et externes :*
  - Un niveau de l'offre d'équipements publics globalement adapté, réparti en trois pôles complémentaires, et des capacités résiduelles dans les écoles.
  - Un tissu d'activités de commerces et services développé sur un pôle principal en centre-ville et un pôle secondaire aux Meillottes, à soutenir et renforcer; des nouvelles entreprises à accueillir le long de la RD448.
- *Des déplacements orientés vers Evry, des circulations douces à soutenir :*
  - Des liaisons douces (marche à pied, vélo...) à renforcer localement, en particulier entre le quartier des Meillottes et le centre ville et dans le cadre d'un schéma directeur des liaisons douces de l'intercommunalité notamment entre Soisy et la gare de RER d'Evry Val de Seine ainsi qu'en bord de Seine en préservant la servitude de halage et de marchepied.

**→ PRENANT EN COMPTE CES CONSTATS :**

La politique d'aménagement de Soisy-sur-Seine s'inscrit dans le contexte du développement territorial de la communauté d'agglomération de Grand Paris Sud – Seine Essonne Sénart tenant notamment compte du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et du Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) tous deux en cours d'élaboration, et plus largement du Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF), du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH) et du Plan Climat Air Energie d'Île-de-France.

Les orientations d'aménagement doivent permettre de répondre aux enjeux d'intérêt communautaire, régionaux et nationaux posés par les objectifs de développement notamment en matière de production de logement. Localement ces enjeux se déclinent de la manière suivante :

- Soisy-sur-Seine pourra contenir dans l'enveloppe urbaine l'accueil de nouveaux habitants par des opérations en renouvellement urbain ou en densification, dont une part importante de logements locatifs sociaux, afin de répondre aux objectifs de mixité sociale et fonctionnelle à proximité des équipements et services.
- L'insertion dans la structure urbaine des nouveaux programmes prendra en compte les risques (inondation principalement, retrait-gonflement des argiles) et les nuisances sonores dues aux voiries structurantes.
- Les modes actifs de déplacement seront confortés dans la commune par l'établissement d'une liaison continue entre forêt de Sénart et bords de Seine.
- Soisy-sur-Seine contribue à pérenniser les trames vertes et bleues régionales et locales en protégeant la forêt de Sénart et les berges de la Seine, en les mettant en valeur par des aménagements de loisirs respectant leurs qualités environnementales, ainsi qu'en favorisant la circulation d'espèces en milieu urbain par la protection des parcs urbains privés et publics, et la création d'une liaison douce entre forêt et Seine.
- Soisy-sur-Seine participe au développement économique et à la mixité des fonctions urbaines par l'accueil possible d'activités compatibles avec la fonction d'habitat, la protection et le développement de l'offre commerciale.
- L'agriculture sera valorisée dans son implantation actuelle et des changements favorisant une valorisation locale (commerce en circuit court, culture biologique...) seront encouragés.
- Soisy-sur-Seine concourt à la valorisation du tourisme et des loisirs en valorisant les cheminements équestres et de liaisons douces entre les pôles d'activités (bord de Seine, forêt).

## IV.1 Explication des choix retenus pour établir le P.A.D.D.

### IV.1.b Les orientations du projet d'aménagement et de développement durables

Les orientations générales définies par le PADD sont :

- **S'inscrire dans la politique régionale d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme**
- **Préserver et valoriser les espaces paysagers remarquables**
- **Mettre en scène le réseau de l'eau**
- **Préserver et restaurer les noyaux de biodiversité, les espaces relais et corridors écologiques afin de pérenniser les continuités écologiques**
- **Favoriser l'installation d'une agriculture plus respectueuse de l'environnement**
- **Prendre en compte les risques : le ruissellement, l'inondation, et l'aléa de retrait-gonflement des argiles**
- **Permettre une urbanisation diffuse au sein de la ville**
- **Augmenter l'offre en logements aidés pour accueillir jeunes et familles à Soisy**
- **Maintenir l'offre en équipements et assurer leur fonctionnement**
- **Préserver et valoriser la qualité du paysage bâti**
- **Encourager le recours aux énergies renouvelables**
- **Améliorer le réseau des liaisons actives (liaisons piétons-cycles) et le développer entre la forêt et la Seine**
- **Favoriser le développement des transports en commun**
- **Renforcer l'offre de stationnement en centre-ville et encourager les mobilités alternatives**
- **Prendre en compte les nuisances sonores de la départementale**
- **Accueillir des activités économiques de proximité et soutenir le commerce voire le développer**
- **Favoriser la production agricole respectueuse de l'environnement**
- **Maintenir l'activité équestre**

Le PADD fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain en contenant l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine existante et en n'autorisant aucune consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers.

- **S'inscrire dans la politique régionale d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme :**

Les orientations qui s'imposent au PLU de Soisy-sur-Seine proviennent des lois ALUR et SRU (25% de logements locatifs sociaux en 2025), du SDRIF, du SDAGE, du PDUIF, des servitudes d'utilité publique (PPRI,...). Les orientations qui doivent être prises en compte par le PLU sont celles du SRCE, du PCET et du SDCa.

La politique d'aménagement de Soisy s'inscrit dans le contexte du développement territorial de la communauté d'agglomération de Grand Paris Sud et de la région Île-de-France. Les orientations d'aménagement doivent permettre de répondre aux enjeux d'intérêt régional posés par les objectifs de développement et de préservation des grandes vocations du territoire qui découlent de ce positionnement. Localement ces enjeux se déclinent de la manière suivante :

- Soisy-sur-Seine contribue à la protection et la valorisation du patrimoine naturel et bâti, des ressources et du cadre de vie.
- Soisy-sur-Seine doit accueillir de nouveaux habitants dans l'enveloppe des espaces déjà urbanisés et répondre ainsi aux objectifs de mixité sociale et fonctionnelle et d'amélioration du niveau d'équipement et de services à la population.
- Soisy-sur-Seine contribue à la protection des espaces naturels et boisés, au maintien et à la restauration des continuités écologiques et à favoriser une agriculture de proximité.
- Le projet de Soisy-sur-Seine doit prendre en compte le risque inondation en limitant l'urbanisation dans les secteurs concernés et le risque retrait gonflement des argiles en informant des mesures à prendre.

- **Préserver et valoriser les espaces paysagers remarquables**

- En mettant en valeur les berges et les champs d'expansion des crues de la Seine afin d'en faire un lieu de promenade et de loisirs
- En protégeant les éléments suivants du fait de leurs qualités paysagères : le parc de l'EPNAK (dans sa partie sud) et celui du château du Grand Veneur, la lisière de la forêt et le massif forestier, le paysage agricole ouvert, singulier à Soisy, la végétation au sein de la ville : boisements des jardins, arbres d'alignement,...
- En valorisant les vues remarquables sur la Seine depuis le coteau et les vues depuis les bords de Seine.
- En confortant la qualité paysagère des entrées de ville notamment l'entrée Ouest depuis Draveil, ornementée par la silhouette végétale de l'avenue de la Libération, et dont la physionomie, marquée par le positionnement des villas sur de grandes parcelles arborées, perpétue la tradition de villégiature de Soisy et à l'échelle du territoire qualifie le parcours sur la RD446.

- **Mettre en scène le réseau de l'eau**

Les sources et cheminements de l'eau seront mis en valeur dans une logique de préservation de leur fonctionnalité hydraulique et biologique et de leurs qualités paysagères

- **Préserver et restaurer les noyaux de biodiversité, les espaces relais et corridors écologiques afin de pérenniser les continuités écologiques**

Les réservoirs boisés (forêt de Sénart, parcs et grands jardins boisés) et herbacés seront préservés, tout comme les réservoirs aquatiques et humides (Seine, mares, sources, cours d'eau,...). Les relais boisés que sont les alignements d'arbres dans l'espace urbanisé seront préservés. Les relais herbacés des pelouses des parcs le seront également.

En outre, l'objectif de renforcement de la biodiversité nécessitera :

- La limitation de l'imperméabilisation des sols et l'encouragement à la végétalisation des constructions
- La facilitation de la circulation des espèces entre les propriétés (à l'exemple des grands espaces arborés au nord de l'avenue de la Libération)
- La création de passages à faune (entre le parc de l'EPNAK et du Grand Veneur notamment)
- La préservation des grands jardins arborés imbriqués dans la trame forestière au nord de l'avenue de la Libération
- La préservation des murs anciens faisant office d'habitat pour certaines espèces
- L'encouragement aux pratiques d'entretien et de jardinage peu voire non-consommatrices de produits phytosanitaires
- L'interdiction de la plantation d'espèces invasives

- **Favoriser l'implantation d'une agriculture plus respectueuse de l'environnement**

Sur les parcelles agricoles en bord de Seine et entre la ville et la forêt, la réorientation de l'activité agricole vers une agriculture biologique utilisant par conséquent peu d'intrants sera bénéfique pour la biodiversité locale et la santé des populations.

- **Prendre en compte les risques : le ruissellement, l'inondation, et l'aléa de retrait-gonflement des argiles**

Le ruissellement des eaux pluviales sera limité par l'obligation de la gestion des eaux à la parcelle et par la limitation de l'imperméabilisation des sols.

Le risque d'inondation par remontée de nappe dans les sédiments et l'aléa de retrait-gonflement des argiles, fort sur le coteau, seront pris en compte : les projets concernés feront l'objet d'informations et de recommandations.

Le risque d'inondation par débordement de la Seine sera pris en compte en limitant la constructibilité dans les zones touchées

- **Permettre une urbanisation diffuse au sein de la ville**

L'extension de l'espace urbanisé est impossible du fait des protections existantes (Forêt de Protection et Plan de prévention du risque inondation de la Seine). Par ailleurs, il existe des capacités d'accueil au sein du tissu bâti ; l'évolution de la population est liée :

- aux possibilités de réhabilitation des logements existants
- et aux potentialités existantes de construction en comblement des dents creuses

- **Augmenter l'offre en logements aidés pour accueillir jeunes et familles à Soisy**

Dans un objectif de mixité générationnelle, une partie des réhabilitations et constructions de logements seront adaptés aux besoins des jeunes et jeunes ménages (T1 et T2, logements locatifs aidés, logements en accession à la propriété,...). Cela permettra également de prendre en compte la demande de l'Etat en matière de construction de logements aidés.

- **Maintenir l'offre en équipements et assurer leur fonctionnement**

Il s'agit de maintenir leur activité en réalisant les aménagements nécessaires à leur fonctionnement et, pour les équipements scolaires, à favoriser l'accueil de familles avec enfants permettant d'assurer leur pérennité.

- **Préserver et valoriser la qualité du paysage bâti**

Seront protégés et restaurés les constructions remarquables tels les châteaux mais également des éléments de « petit » patrimoine comme certaines demeures, des murs de clôture en pierres,... Une attention particulière sera donnée à l'intégration des constructions nouvelles au sein du tissu bâti et de l'environnement existant pour préserver les différentes morphologies structurantes du paysage bâti (à l'exemple des quartiers des Meillottes et du Parc de Sénart, du centre ville, des secteurs en entrée de ville Ouest en contraste avec le tissu urbain dense de la ville).

- **Encourager le recours aux énergies renouvelables**

Les projets d'aménagements et de constructions seront incités à utiliser les énergies renouvelables (panneaux solaires, pompes à chaleur, éoliennes domestiques,...).

- **Permettre une urbanisation diffuse au sein de la ville**

L'extension de l'espace urbanisé est impossible du fait des protections existantes (Forêt de Protection et Plan de prévention du risque inondation de la Seine). Par ailleurs, il existe des capacités d'accueil au sein du tissu bâti ; l'évolution de la population est liée :

- aux possibilités de réhabilitation des logements existants
- et aux potentialités existantes de construction en comblement des dents creuses

- **Améliorer le réseau des liaisons actives (liaisons piétons-cycles) et le développer entre la forêt et la Seine**

Afin d'offrir une alternative aux déplacements motorisés sur la commune, le réseau existant des cheminements à destination des modes de déplacement actifs sera maintenu et/ou réhabilité. Le réseau sera complété par une liaison continue entre la forêt et la Seine. De plus, l'ensemble du réseau – et notamment celui concernant la liaison entre les milieux de la forêt et de la Seine – intégrera l'impératif de continuité écologique (grâce par exemple à la présence de végétation sur ou à proximité des cheminements).

- **Favoriser le développement des transports en commun**

Orienté actuellement vers l'est du territoire, le réseau de bus doit être développé vers Draveil et vers les gares.

Développer le transport fluvial.

- **Renforcer l'offre de stationnement en centre-ville et encourager les mobilités alternatives**

Le nombre de places de stationnement automobile sera maintenu voire développé à proximité des commerces de la rue des Francs-Bourgeois afin de soutenir leur activité. Des places seront réservées au covoiturage et aux véhicules électriques (voitures et vélos), au sein des pôles d'équipements et à proximité du collège.

Dans un objectif de partage de la voirie, des « zones de rencontre » et des zones « 30 » pourront être aménagées et les conditions de déplacement des Personnes à mobilité réduite (PMR) seront améliorées.

- **Prendre en compte les nuisances sonores de la départementale**

- **Accueillir des activités économiques de proximité et soutenir le commerce voire le développer**

Il s'agit de permettre l'insertion d'entreprises (commerciales, artisanales, tertiaires) compatibles avec l'environnement naturel et humain qui offrent des services à la population et participent à l'animation de la ville.

Le passage de la liaison douce reliant la forêt à la Seine dans le centre-ville et la conservation de la capacité de stationnement aux abords des commerces participeront à leur maintien. Le développement des commerces passera par un élargissement de l'offre commerciale (par exemple avec du commerce ambulant, l'implantation d'un marché en centre-ville,...)

Soutenir et renforcer les pôles commerciaux sera également un objectif (avec notamment le renforcement des linéaires commerciaux en centre-ville).

- **Favoriser la production agricole respectueuse de l'environnement**

La production agricole biologique des parcelles agricoles sera favorisée.

- **Maintenir l'activité équestre**

Le projet communal encouragera le maintien de cette activité en entretenant les chemins équestres existants.

• **Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**

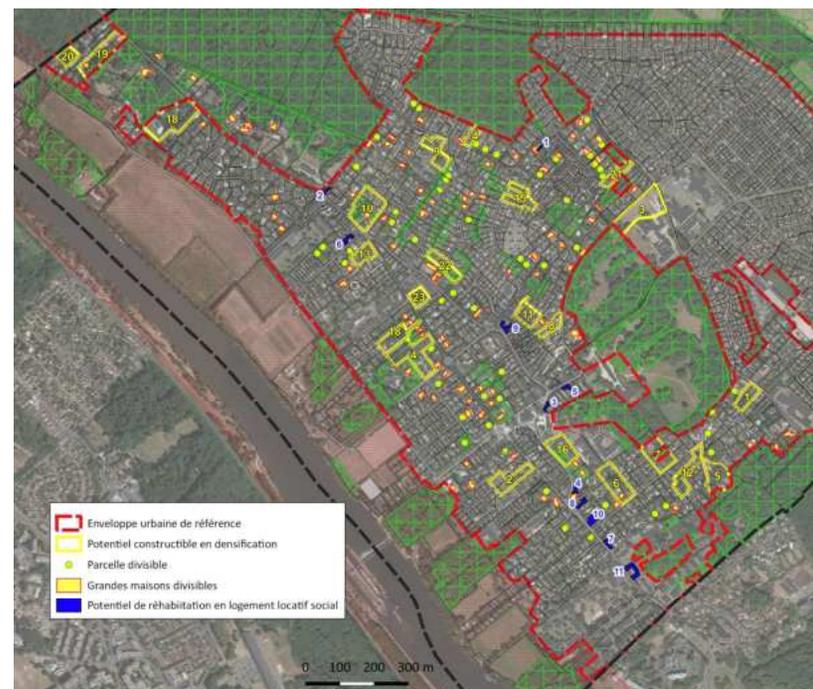
Le projet d'aménagement de la commune vise à répondre aux besoins d'une offre de logements diversifiée en contenant l'urbanisation dans l'enveloppe bâtie existante par l'implantation des constructions nouvelles dans les « dents creuses », la réhabilitation et l'extension des bâtiments existants.

L'évaluation des capacités de densification au sein de l'enveloppe urbaine de référence découle de l'analyse de différents types de potentiels :

- les terrains non bâtis ou partiellement bâtis susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions (hors zones rouge, orange ou bleue du PPRI, secteurs d'équipements, ensembles boisés protégés ou à protéger) : les parcelles divisibles pouvant donner lieu à la construction d'une maison (rond plein en jaune au plan), et les ensembles plus vastes (cernés d'un trait jaune) pouvant accueillir des ensembles plus conséquents évalués en fonction de la surface de la parcelle et de la densité moyenne de la zone urbaine.

- Les grandes maisons susceptibles d'être divisées (bâtiments de plus de 150 m<sup>2</sup> et de 7 m de hauteur, hors équipements, locaux d'activités, logements collectifs et grandes maisons déjà divisées en plusieurs logements ou situés dans le PPRI), soit 90 bâtiments dans lesquels le potentiel est évalué à 418 logements.

- Le potentiel de réhabilitation en logements locatifs sociaux du bâti vacant en centre-ville, dont la transformation est appuyée sur la commune par l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, permet d'envisager (en tenant compte de l'emprise au sol et du nombre de niveaux du bâti existant, d'une taille moyenne de 60m<sup>2</sup> par logement, et des surfaces nécessaires aux besoins en stationnement) la création de 135 nouveaux logements.



|   | Résidences principales au 1 <sup>er</sup> janvier 2022 | Nbre LLS au premier janvier 2022 | Nombre de logements potentiels dans le PLU révisé | Total des résidences principales potentielles | Nombre de LLS potentiels dans le PLU révisé | Total des LLS                    |
|---|--|----------------------------------|---|---|---|----------------------------------|
| Parcelles divisibles dans le diffus *                                     |  |                                  | 27  |   | -   |                                  |
| Potentiel constructible dans le diffus * (35% de LLS minimum)             |  |                                  | 103   |   | 36  |                                  |
| Potentiel constructible dans les secteurs d'OAP ( 100% de LLS)            | 3056   | 513                              | 139   |   | 139   |                                  |
| Grandes maisons divisibles en plus de 2 logements * ( 35% de LLS minimum) |  |                                  | 125   |   | 44  |                                  |
| Potentiel de réhabilitation en LLS du bâti dégradé / vacant               |  |                                  | 135   |   | 135   |                                  |
| <b>TOTAL</b>  |  |                                  | 529   | <b>3 585</b>                                  | <b>354</b>                                  | <b>867 ( taux SRU de 24,18%)</b> |

\* En tenant compte d'une rétention foncière de 50% dans le diffus, 70% dans les grandes maisons divisibles

- **Dans les espaces d'habitat – Compatibilité avec le SDRIF**

Le SDRIF fixe un objectif de densité dans les espaces d'habitat d'au moins 19,8 logts/ha à l'horizon 2030. L'analyse des capacités de densification a permis d'identifier un potentiel global de 741 logements depuis l'approbation du SDRIF : 212 logements ont été réalisés ou sont en cours de réalisation de l'approbation du SDRIF à aujourd'hui, et les dispositions du PLU doivent permettre d'en créer 529 à l'horizon 2030.

La superficie de l'espace artificialisé de la commune était d'après l'Institut Paris Région de 181,5 ha en 2012 pour 182 ha en 2021. Outre ces 0,5 ha, aucune consommation d'espace n'est prévue d'ici 2030.

La densité des espaces d'habitat pourra donc se situer au-delà de 19,8 logements / ha à l'horizon 2030.

| Dans les espaces d'habitat | En 2014 | En 2030                   |
|----------------------------|---------|---------------------------|
| Superficie en hectare      | 181,5   | 182                       |
| Nombre de logements        | 3 117   | 3 117 + 212 + 529 = 3 858 |
| Densité en logements/ha    | 17,2    | 21,2                      |

- **Densité humaine dans les espaces urbanisés – Compatibilité avec le SDRIF**

Le SDRIF fixe un objectif de densité humaine d'au moins 44 habitants et emplois / ha à l'horizon 2030. En 2014, elle est de 38,3 habitant et emploi par hectare.

Dans le tissu bâti couvert par la zone U, le règlement autorise les activités économiques compatibles avec le caractère résidentiel de la zone, ce qui contribuera au minimum à maintenir le nombre d'emplois existants dans le tissu bâti. Par ailleurs, le nombre d'emplois dans la commune a augmenté depuis l'approbation du SDRIF, passant de 1156 en 2014 à 1 403 en 2020, soit 21,4 % d'augmentation du nombre d'emplois en 5 ans, ou 4,2% par an. En projetant une croissance arrondie à 4% par an sur les prochaines années, on pourrait espérer la création de 560 emplois sur la commune d'ici l'échéance du SDRIF.

En 2014, l'INSEE recense 6 944 habitants pour 1 156 emplois, soit un ratio de 0,17 emploi par habitant.

Un potentiel global de création de 741 logements dans l'enveloppe urbanisée a été identifié entre 2014 et 2030 (voir ci-dessus).

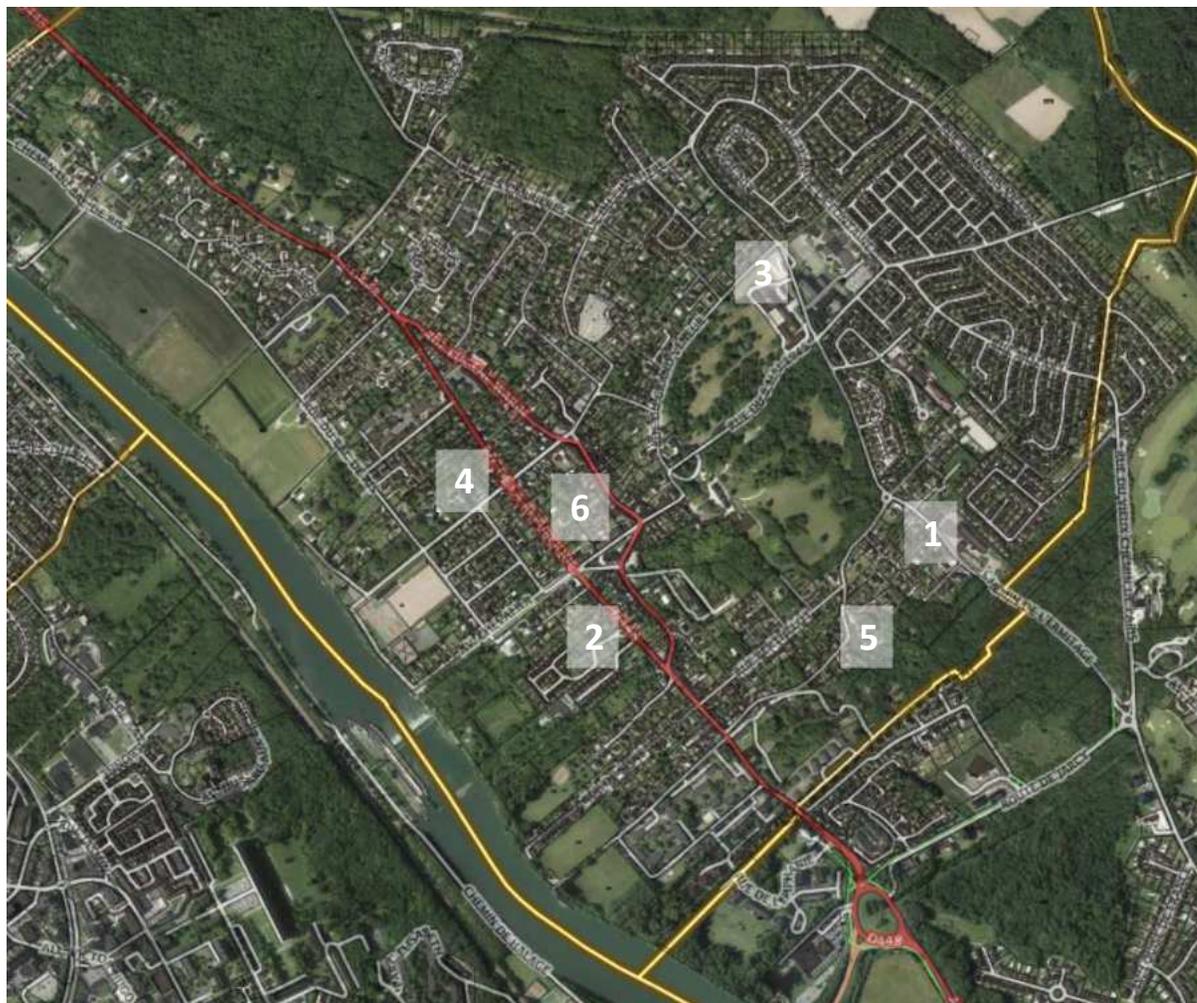
Le point mort étant estimé à 20 logements/an (arrondi), on peut estimer 320 logements n'ont pas eu ou n'auront pas d'effet démographique sur la période 2014-2030. Sur cette même période, cela représente donc une augmentation potentielle de :  $(421 \text{ (nouveaux logements ayant un effet démographique)} \times 2,29 \text{ taille des ménages estimée}) = 964$  nouveaux habitants entre 2014 et 2030 dans l'enveloppe urbanisée et le secteur d'extension.

En maintenant le ratio d'emplois actuel, cette augmentation de la population pourra concourir à une augmentation de  $964 \times 0,17 = 164$  emplois.

| Dans les espaces d'habitat      | En 2014             | En 2030                         |
|---------------------------------|---------------------|---------------------------------|
| Superficie en hectare           | 211,3               | 211,8                           |
| Nombre d'habitants et d'emplois | 6944 + 1156 = 8 100 | 8 100 + 560 + 964 + 164 = 9 788 |
| Densité humaine/ha              | 38,3                | 46,2                            |

## IV.2 Explication des choix retenus pour établir les OAP

### IV.2.a Situation et objet des Orientations d'Aménagement et de Programmation



Localisation des OAP

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) constituent la continuité et la concrétisation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

5 secteurs d'OAP ont été retenus, correspondent à des projets de renouvellement urbain pour une programmation de logements locatifs sociaux :

- L'OAP n°1 (site du Chemin de l'Ermitage) encadre un programme de 8 à 10 logements locatifs sociaux
- L'OAP n°2 (site de l'Allée Gouvion de Saint-Cyr) encadre un programme de 8 à 15 logements locatifs sociaux.
- L'OAP n°3 (site du château de l'EPNAK) encadre un programme de 66 logements locatifs sociaux minimum.
- L'OAP n°4 (boulevard Aristide Briand) encadre un programme de 30 logements locatifs sociaux minimum.
- L'OAP n°5 (site de la Croix de Gerville) encadre un programme de 25 logements locatifs sociaux minimum.

Ces OAP traduisent particulièrement les objectifs, fixés par le PADD, de *permettre une urbanisation diffuse au sein de la ville, et d'augmenter l'offre en logements aidés pour accueillir jeunes et familles à Soisy*

- L'OAP n°6 (site de la rue des Francs Bourgeois) encadre un programme visant à offrir des stationnements aux différents usagers (riverains, clientèle des commerces...) pour accompagner le soutien aux commerces notamment.

## OAP n°1 – Site du Chemin de l'Ermitage

**SITE ET SITUATION**

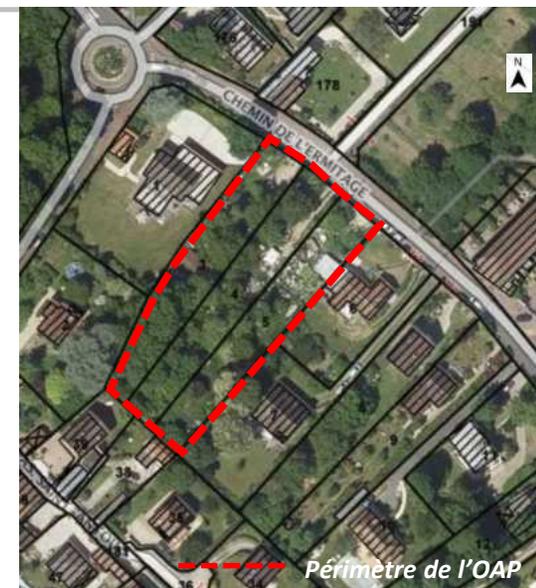
Le secteur objet de la présente OAP se situe non loin du centre bourg et tout proche du collège de l'Ermitage.  
Il est desservi par le Chemin de l'Ermitage.

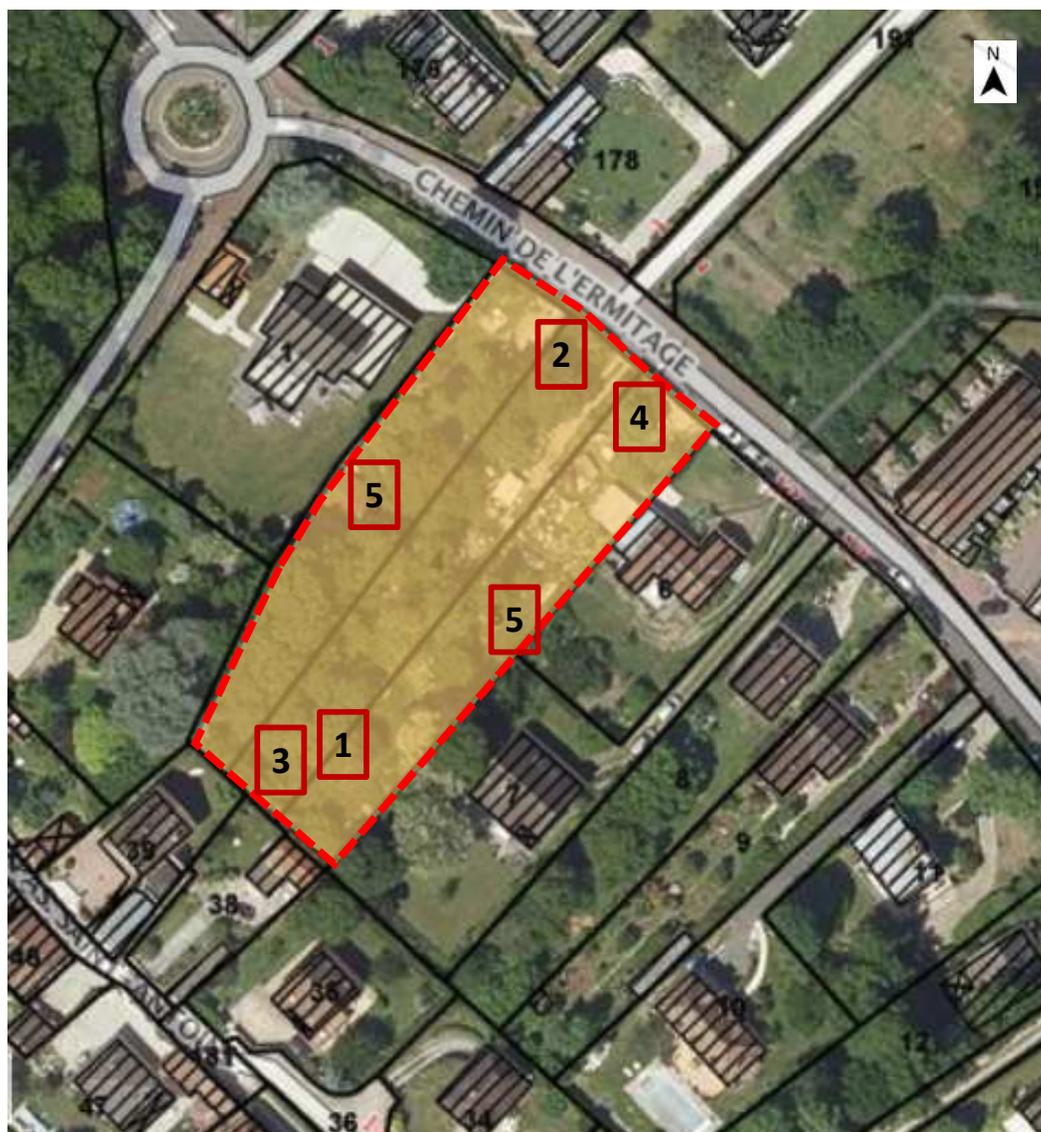
Classées en zone UB au PLU, les trois parcelles de l'OAP couvrent une superficie d'environ **3 000m<sup>2</sup>**.

Actuellement le site est libre de constructions.  
Les fonds de parcelle sont qualifiés par des plantations.  
La topographie est marquée par une pente accentuée (de l'ordre de 10%).

**ENJEUX**

Implanter des formes urbaines respectant le caractère du tissu urbain environnant





 Périmètre de l'OAP

### OAP n°1 – Site du Chemin de l'Ermitage

#### ORIENTATIONS - PROGRAMME

- 1** Préserver les plantations en fond des parcelles qui contribuent à la continuité de la trame boisée à restaurer dans le milieu urbanisé.  
Assurer la gestion des eaux pluviales sur la parcelle grâce à des sols en pleine terre et des bassins de rétention.
- 2** Composer une façade qui s'inscrit dans la continuité de la silhouette de la rue (hauteur et volumétrie des constructions)
- 3** Etudier la faisabilité d'un passage sur fond voisin permettant le positionnement du réseau d'assainissement en partie basse des terrains
- 4** Limiter les accès sur le Chemin de l'Ermitage à 1 accès automobile et 1 accès piéton/cycle.
- 5** Prendre en compte la vue et l'ensoleillement des constructions voisines

Prévoir un emplacement dédié au stationnement public.

Harmoniser les volumes bâtis et les formes architecturales avec celles caractérisant le tissu urbain environnant.

Développement d'un programme de 8 logements locatifs sociaux au minimum à 10 logements locatifs sociaux au maximum, implanté dans plusieurs bâtiments dont le gabarit et l'organisation s'inspirera du programme aménagé au nord, square Clara Schumann.

**OAP n°2 – Site de l'Allée Gouvion Saint Cyr**

**SITE ET SITUATION**

Le secteur objet de la présente OAP se situe non loin du centre bourg au cœur d'un tissu mixte d'habitat individuel et collectif.

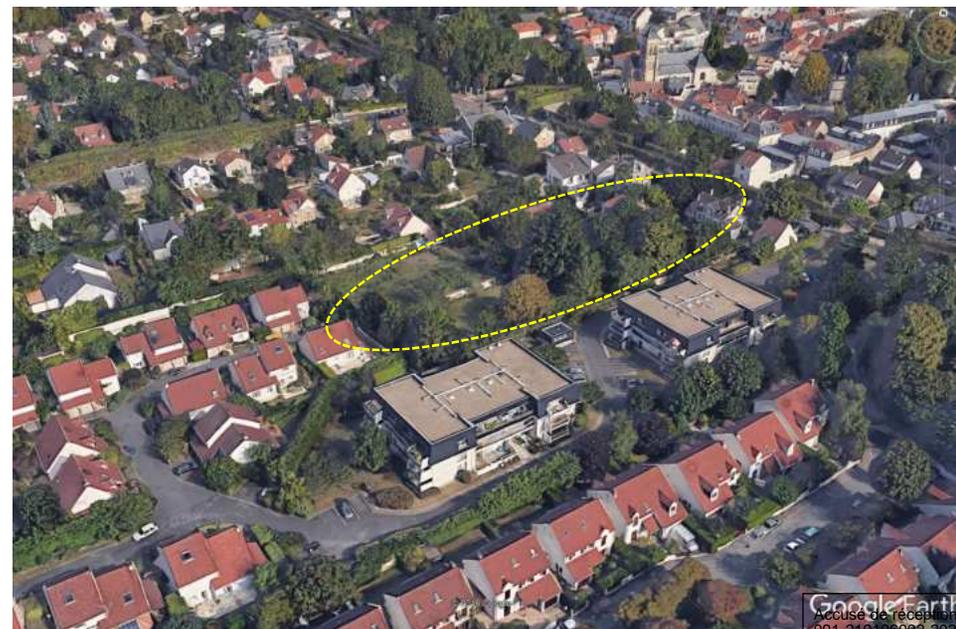
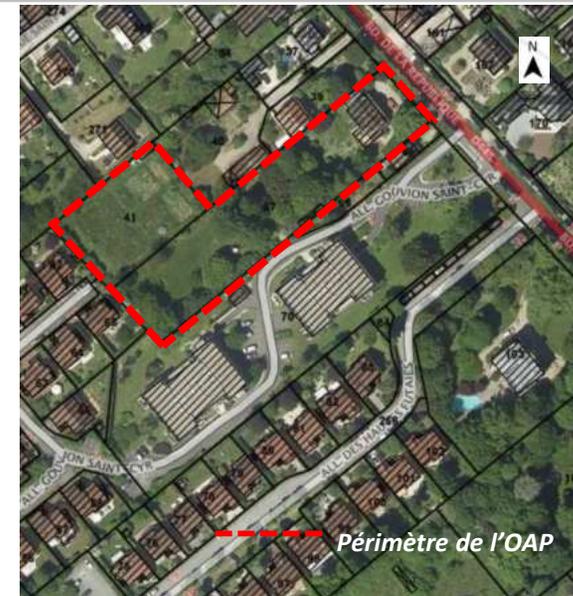
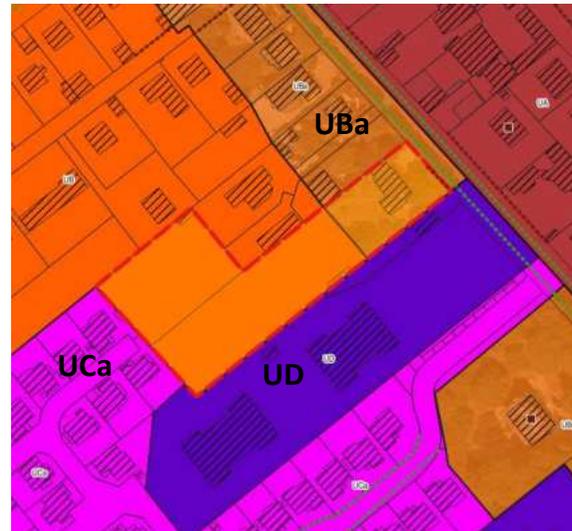
Il est desservi par l'allée Gouvion Saint Cyr .

Classées en zone UB au PLU, les deux parcelles de l'OAP couvrent une superficie d'environ **4 300m²**.

Actuellement le site est occupé par une construction d'habitat individuel en façade sur le boulevard de la République.

**ENJEUX**

- Implanter des formes urbaines respectant le caractère du tissu urbain environnant
- Renforcer le maillage des liaisons douces





 Périmètre de l'OAP

## OAP n°2 – Site de l'Allée Gouvion Saint Cyr

### ORIENTATIONS - PROGRAMME

- 1** Aménager une continuité des circulations piéton/cycle
- 2** Etudier la possibilité d'une mutualisation de l'accès automobile (allée Gouvion Saint-Cyr). A défaut, il sera à créer depuis le boulevard de la République.
- 3** Dans la mesure du possible, préserver les arbres existants, ou si le projet nécessite leur coupe, replanter en nombre équivalent et d'essence locale.

Prévoir un emplacement dédié au stationnement public.

Harmoniser les volumes bâtis et les formes architecturales avec celles caractérisant le tissu urbain environnant.

Développement d'un programme de 8 logements locatifs sociaux au minimum à 15 logements locatifs sociaux au maximum.

Ce secteur est concerné par une enveloppe d'alerte Zone Humide de classe B (zone humide potentielle) cartographiée par la DRIEE. Pour rappel, au titre de la loi sur l'eau, rubrique 3.3.1.0 de la nomenclature eau, tout projet, soumis à autorisation ou à déclaration dès lors qu'il imperméabilise, remblaie, assèche ou encore met en eau 1000 m<sup>2</sup> ou plus, doit être précédé d'une étude afin de vérifier la présence ou non de zones humides.

**OAP n°3 – Site du Château de l'EPNAK**

**SITE ET SITUATION**

Le secteur objet de la présente OAP se situe dans le domaine du Château dit de l'EPNAK face au pôle commercial du quartier.

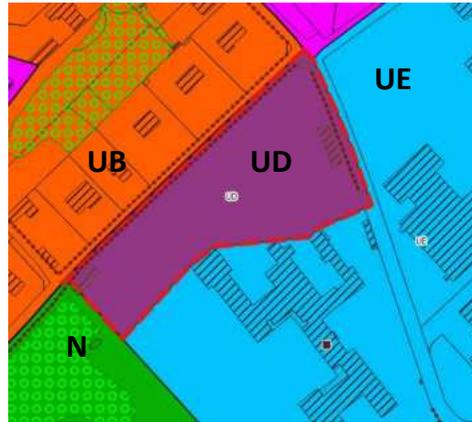
Il est desservi par l'accès commun au domaine situé rue de l'Ermitage.

Classés en zone UD au PLU, les terrains de l'OAP couvrent une superficie d'environ **8900 m<sup>2</sup>**.

Actuellement le site est libre de toute construction.

**ENJEUX**

- Implanter des formes urbaines prenant en compte les volumétries et valorisant la qualité patrimoniale des constructions aux abords
- Intégrer au projet la possibilité d'une réhabilitation d'une partie du bâti existant
- Maintenir la continuité urbaine par la préservation du mur du parc en pierre
- Sécuriser les accès et le carrefour des rues de l'Ermitage et du Grand Veneur



----- Périètre de l'OAP



Accusé de réception en préfecture  
091-219106002-20240325-DELIB2024-09-1-DE  
Date de réception préfecture : 08/04/2024

OAP n°3 – Site du château de l'EPNAK

ORIENTATIONS - PROGRAMME



 Périmètre de l'OAP

Développement d'un programme de 66 logements locatifs sociaux au minimum.

- 1** Préserver les murs (protégés au PLU) sur les rues du Grand Veneur et de l'Ermitage et pour cela mutualiser l'accès avec celui du Domaine
- 2** Sécuriser le carrefour des rues de l'Ermitage et du Grand Veneur.  
Une partie du mur pourra être détruite, cette destruction devra être réduite au minimum nécessaire.
- 3** Localisation préférentielle des espaces de stationnement mutualisés. Les aires de stationnement extérieures seront perméables et végétalisées.  
 Un emplacement dédié au stationnement public sera prévu.
-  Principe d'implantation du bâti, préservant la lisibilité du corps de bâtiment du Château. En façade sur la rue du Grand Veneur les bâtiments s'implanteront avec un retrait minimum de 6 mètres.
- 4** Pour préserver le réservoir de biodiversité que constitue le parc du château, préserver les arbres existants
- 5** Préserver l'ancienne glacière.

Harmoniser les volumes bâtis et les formes architecturales avec celles caractérisant le tissu urbain environnant.

**OAP n°4 – 5 Boulevard Aristide Briand****SITE ET SITUATION**

Le secteur objet de la présente OAP se situe au cœur d'un tissu d'habitat individuel, à proximité du centre bourg.

Il est desservi la voie structurante que constitue le boulevard de la République (RD448), et par le Boulevard Aristide Briand.

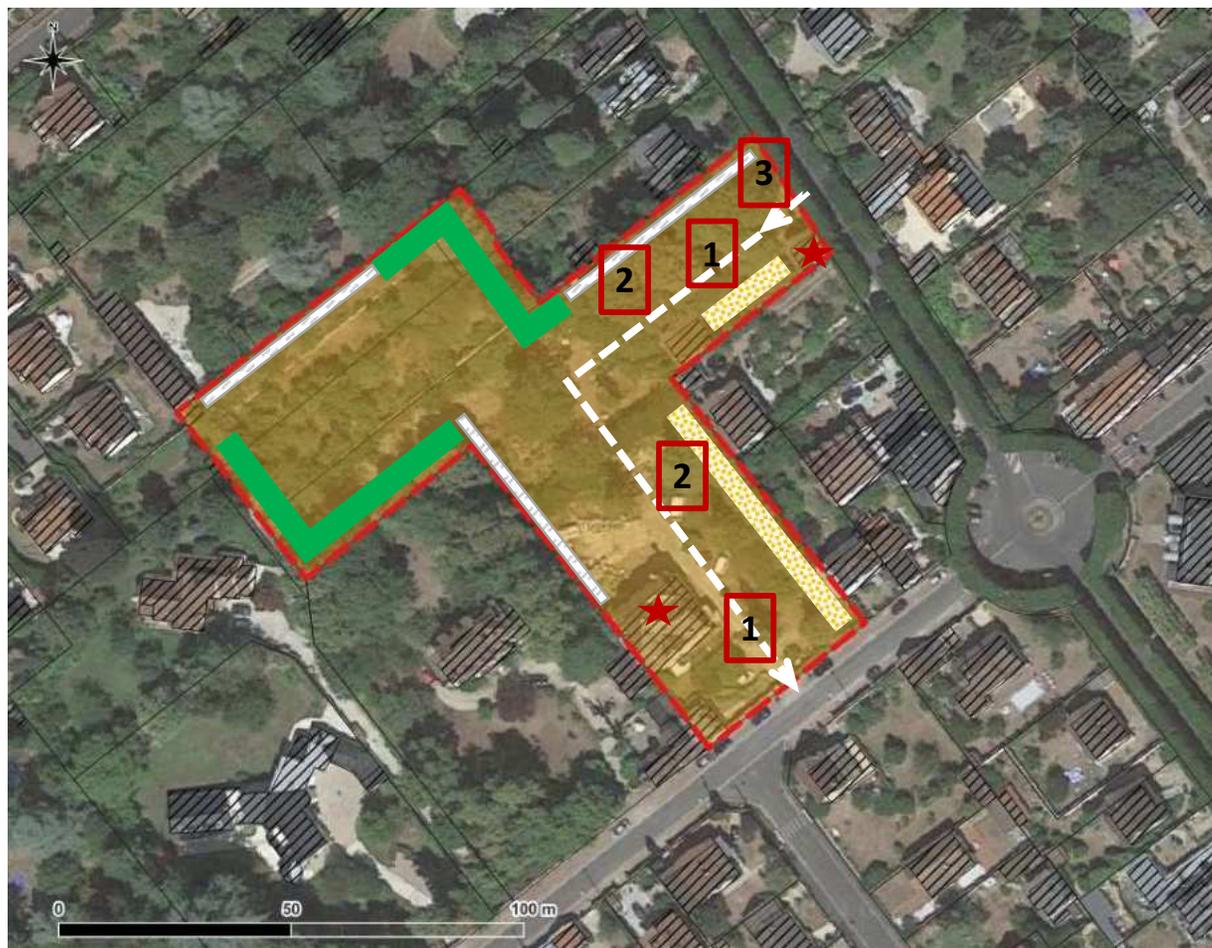
Classés en zones UB et UBa au PLU, les terrains de l'OAP couvrent une superficie d'environ **8 500 m<sup>2</sup>**.

Actuellement le site est occupé par une construction d'intérêt et quelques dépendances éparses accueillant des activités (espace de coworking, service à la personne...).

**ENJEUX**

- Implanter des formes urbaines prenant en compte les volumétries des constructions aux abords
- Valoriser les constructions patrimoniales aux abords
- Maintenir la continuité urbaine par la préservation des murs de clôture en pierre





Ce secteur est concerné par une enveloppe d'alerte Zone Humide de classe B (zone humide potentielle) cartographiée par la DRIEE. Pour rappel, au titre de la loi sur l'eau, rubrique 3.3.1.0 de la nomenclature eau, tout projet, soumis à autorisation ou à déclaration dès lors qu'il imperméabilise, remblaie, assèche ou encore met en eau 1000 m<sup>2</sup> ou plus, doit être précédé d'une étude afin de vérifier la présence ou non de zones humides.

 Périmètre de l'OAP

Développement d'un programme d'au moins 30 logements locatifs sociaux.

### OAP n°4 – 5 Boulevard Aristide Briand

#### ORIENTATIONS - PROGRAMME

**1** Principe de desserte en boucle en s'appuyant sur la mutualisation des accès existants (entrée depuis la RD448 et sortie par le Boulevard Aristide Briand).

**2** Préserver autant que possible la végétation arborée existante en s'appuyant sur un relevé et un diagnostic phytosanitaire. En cas d'abattage, un sujet de développement similaire et d'essence locale devra être replanté.

**3** Préserver l'activité économique

 Constructions d'intérêt à préserver.

 Constituer une frange boisée renforçant la trame existante sur les propriétés limitrophes.

 Végétaliser les franges de l'opération de manière à préserver l'intimité des constructions limitrophes.

 Localisation préférentielle des espaces de stationnement mutualisés. Les aires de stationnement extérieures seront perméables et végétalisées. Un emplacement dédié au stationnement public sera prévu.

Harmoniser les volumes bâtis et les formes architecturales avec celles caractérisant le tissu urbain environnant.

**OAP n°5 – 6 rue de la croix de Gerville****SITE ET SITUATION**

Le secteur objet de la présente OAP se situe en frange Est du coteau urbanisé, à dominante pavillonnaire. La topographie y est accentuée avec des pentes d'au moins 10%.

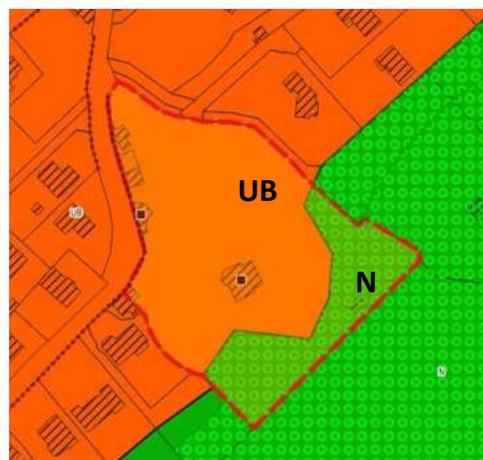
Il est desservi par la rue de la Croix de Gerville.

Classée en zone UB et N au PLU, les terrains de l'OAP couvrent une superficie d'environ **7 735 m<sup>2</sup>**.

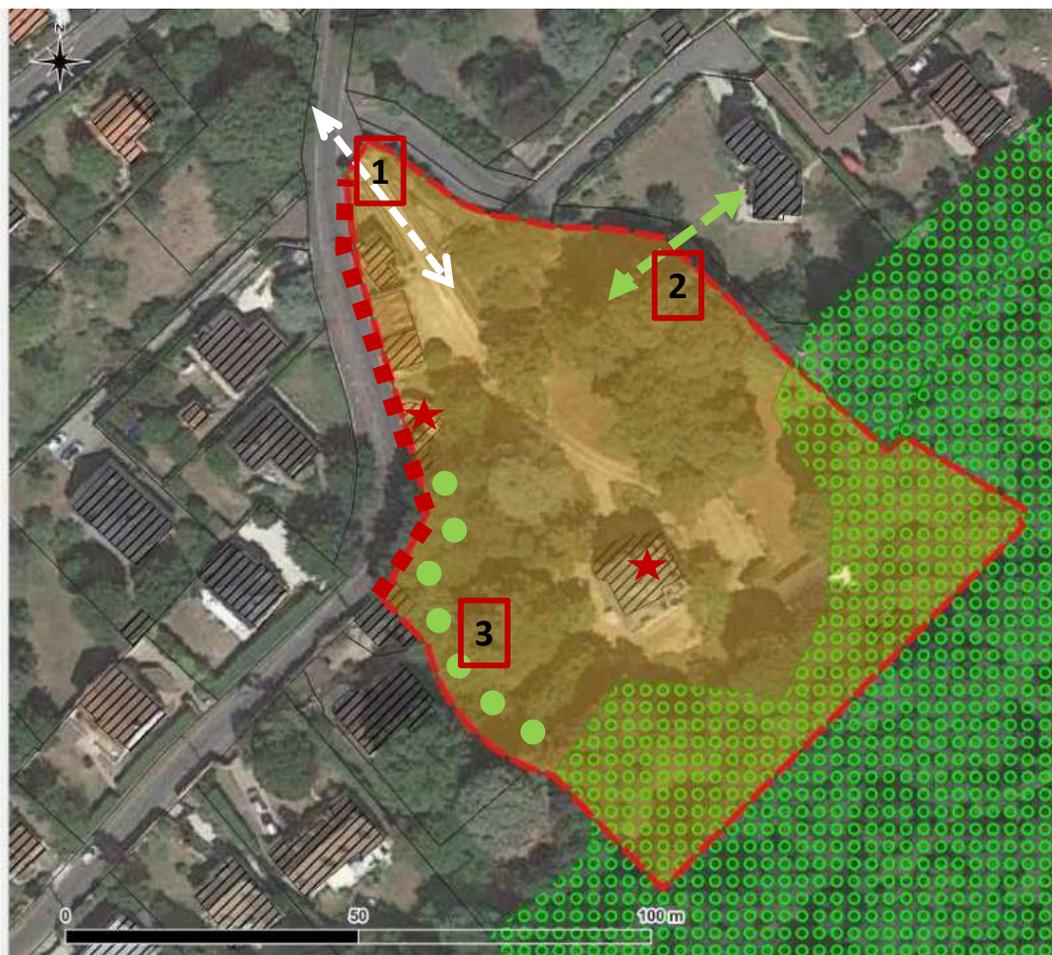
Actuellement le site est occupé par une propriété patrimoniale, son parc et ses dépendances, ainsi que des boisements protégés en fond de parcelle.

**ENJEUX**

- Implanter des formes urbaines prenant en compte les volumétries des constructions aux abords.
- Préserver et valoriser les constructions patrimoniales existantes.
- Préserver les qualités paysagères et environnementales du site et de ses abords.
- Maintenir la continuité urbaine par la préservation du mur en pierre.
- Sécuriser les accès et sortie au droit de la rue de Gerville.



Accusé de réception en préfecture  
091-219 106002-20240325-DELIB2024-09-1-DE  
Date de réception préfecture : 08/04/2024



 Périmètre de l'OAP  Espace boisé classé

Ce secteur est concerné par une enveloppe d'alerte Zone Humide de classe B (zone humide potentielle) cartographiée par la DRIEE. Pour rappel, au titre de la loi sur l'eau, rubrique 3.3.1.0 de la nomenclature eau, tout projet, soumis à autorisation ou à déclaration dès lors qu'il imperméabilise, remblaie, assèche ou encore met en eau 1000 m<sup>2</sup> ou plus, doit être précédé d'une étude afin de vérifier la présence ou non de zones humides.

### OAP n°5 – 6 rue de la Croix de Gerville

#### ORIENTATIONS - PROGRAMME

- 1** Principe de desserte en s'appuyant sur la mutualisation des accès existants et l'aménagement des espaces de stationnement à l'entrée du site.
-  Préserver les murs de clôture et les constructions patrimoniales existantes.
- 2** Préserver les vues du voisinage en tenant compte de la topographie du site et de la trame boisée existante.
- 3** Préserver la frange et le couvert boisé qui contribuent à la continuité de la trame boisée dans le milieu urbanisé et à la préservation du réservoir de biodiversité boisé.

Prévoir un emplacement dédié au stationnement public.

Harmoniser les volumes bâtis et les formes architecturales avec celles caractérisant le tissu urbain environnant.

Développement d'un programme d'au moins 25 logements locatifs sociaux.

## OAP n°6 – rue des Francs Bourgeois

### SITE ET SITUATION

Le secteur se situe dans le centre ancien de Soisy, le long de la rue des Francs Bourgeois, artère commerçante majeure.

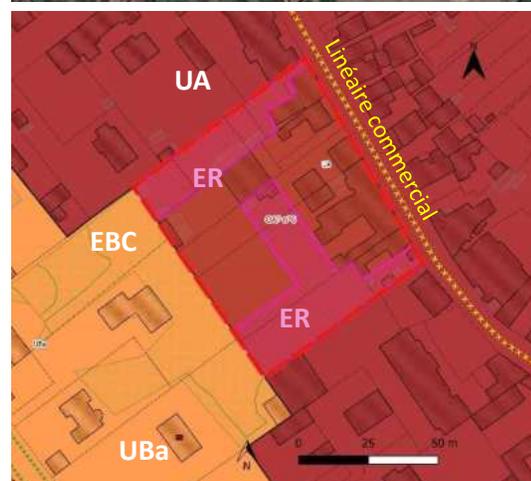
Le front bâti est ancien et continu le long de la rue, avec une mixité de commerces et d'habitat. Derrière cet alignement se développent des constructions hétéroclites (logement, stationnement, dépendances...).

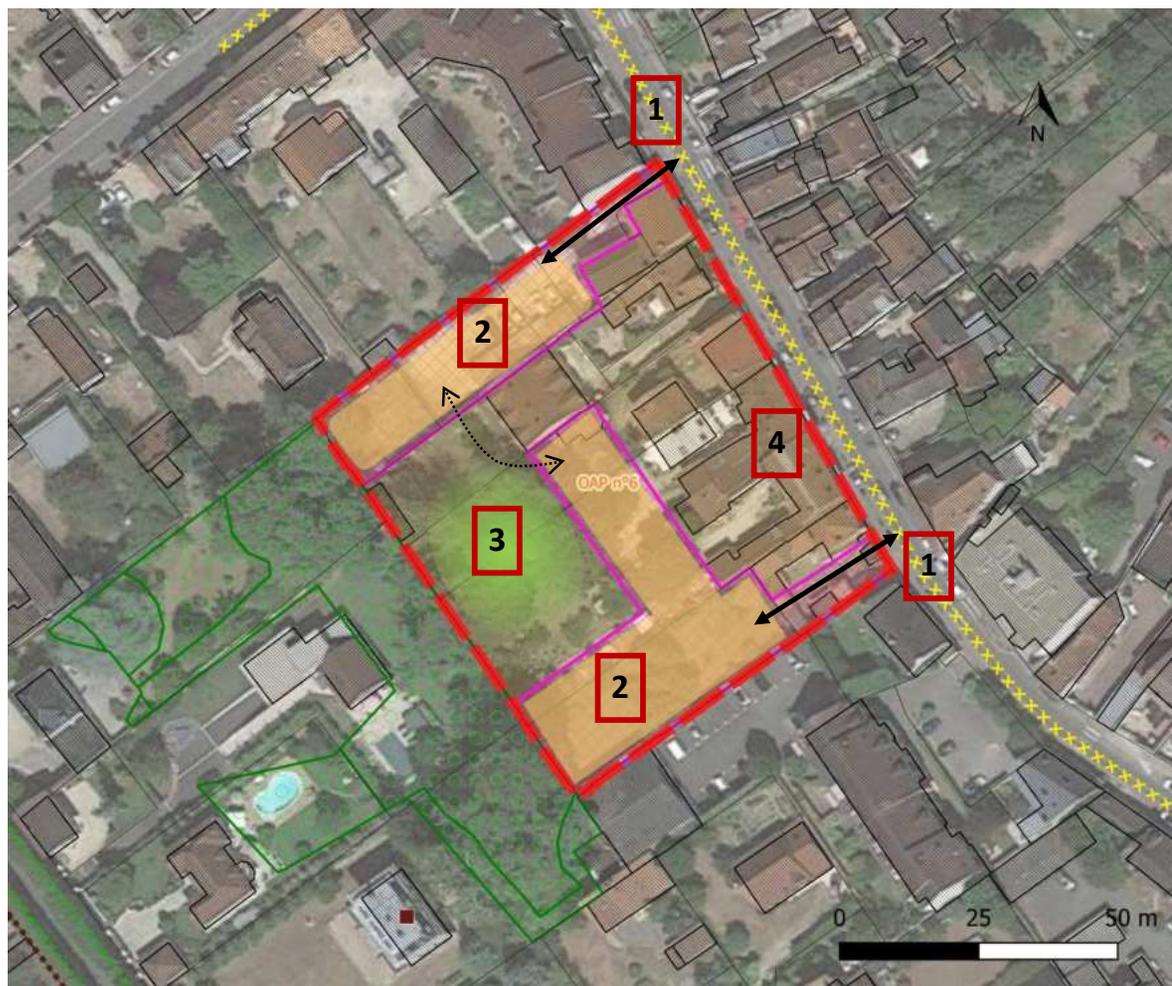
Le cœur d'îlot est occupé par des jardins en pleine terre, dont émerge une masse boisée assez haute. Au sud-ouest du site (Bd de Vandeuil et de la République), les résidences individuelles sont entourées de parcs paysagers.

Classés en zone UA, les terrains couvrent une superficie d'environ 6 000 m<sup>2</sup>.

### ENJEUX

- Accompagner le réaménagement de la rue des Francs Bourgeois pour consolider le dynamisme des commerces.
- Dans cette perspective, offrir des stationnements aux différents usagers (riverains, clientèle des commerces...) pour faciliter la pratique des mobilités douces et le transit automobile rue des Francs Bourgeois.
- Préserver la qualité environnementale et paysagère du cœur d'îlot, et son rôle écologique (infiltration des eaux pluviales, refuge de biodiversité, limite de l'effet d'îlot de chaleur...).





 Périmètre de l'OAP

 Espace boisé classé

 Emplacement réservé

**ORIENTATIONS - PROGRAMME**

**1** Accès à double sens depuis la rue des Francs Bourgeois, d'une largeur de passage de deux voitures sauf impossibilité liée au tissu bâti.



Principe de liaison automobile.

**2** Stationnements sur 1 ou deux rangées, revêtement entièrement perméable sur les emplacements pour assurer autant que possible la gestion des eaux à la parcelle. Le stationnement des vélos, véhicules électriques... etc. sera pris en compte.



**3** Préserver une frange boisée en continuité des boisements existants limitrophes : végétation et arbres anciens en cœur d'îlot à préserver.



**4** Structure urbaine à conforter en réhabilitant le bâti ancien en front de rue, tout en permettant l'évolution des structures en second rang et en extension non visibles depuis la rue.

Réalisation de stationnements publics végétalisés (jusqu'à 50 places environ)

## IV.3 Exposé des motifs de la délimitation des zones et du règlement

### IV.3.a Le PADD et la délimitation des zones

- **Préserver et valoriser les espaces paysagers remarquables**
- **Préserver et valoriser la qualité du paysage bâti**

Les espaces naturels sont protégés de l'urbanisation par leur inscription en zone N (ou Nzh pour les zones humides) : c'est le cas de la forêt de Sénart, des berges de la Seine mais aussi des grands parcs publics et espaces verts formant des relais de biodiversité dans les espaces urbanisés. L'ensemble de parcs situés à l'entrée ouest de Soisy, le long de l'avenue de la Libération a été versé en zone Na pour maintenir la qualité paysagère de cette entrée de ville.

Par ailleurs le règlement graphique intègre des prescriptions liées à la protection des éléments patrimoniaux naturels ou bâtis contribuant à la qualité paysagère de la ville, tels que les alignements d'arbres et les murs à préserver, ainsi que plusieurs grandes propriétés remarquables protégées au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

L'unité et la cohérence des quartiers pavillonnaires est assurée grâce à la distinction de sous-zones (Uca 1 et 2, UCb, UCc, UCd, UCe, UCf et UCg) qui permettent d'adapter des règles propres aux caractéristiques de chaque ensemble bâti.

Des cônes de vues sont prévus pour préserver les percées visuelles caractéristiques depuis les coteaux vers la Seine, ses berges, et la rive opposée (Évry).

- **Mettre en scène le réseau de l'eau**
- **Préserver et restaurer les noyaux de biodiversité, les espaces relais et corridors écologiques afin de pérenniser les continuités écologiques**

La protection des espaces naturel d'intérêt régional que constituent la forêt de Sénart et les berges de Seine, exclusivement en zone agricole ou naturelle, est relayée dans l'espace urbanisé par la protection des grands parcs publics (parc du Grand Veneur, parc du château de l'EPNAK...), par le versement en zone Na des grands parcs à l'entrée ouest de Soisy qui permet de créer une continuité d'espaces protégés entre Seine et forêt, et par la protection des éléments ponctuels (alignements d'arbres) qui assurent une continuité écologique à l'échelle locale.

Les mares et mouillères sont préservées dans leur rôle écologique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sur l'ensemble du territoire. Les berges de la Seine sont préservées et aménagées uniquement à des fins de loisirs compatibles avec leur qualité environnementale.

Les espaces boisés classés occupent une partie importante du territoire de la commune.

Le règlement prévoit aussi de préserver la qualité environnementale des espaces naturels en milieu urbain par un coefficient d'espace de pleine terre imposé (de 20 à 70 % selon la zone), et préconise l'intégration paysagère, à ciel ouvert des rétentions d'eau (noues, bassins végétalisés...).

- **Favoriser l'implantation d'une agriculture plus respectueuse de l'environnement**
- **Maintenir l'activité équestre**

Les parcelles cultivées ou en prairies ont été versées en zone agricole afin d'adapter les règles à l'exploitation effective des terrains.

Le zonage prévoit la possibilité de développer l'écurie sur la parcelle au nord du bâtiment existant.

- **Prendre en compte les risques : le ruissellement, l'inondation, et l'aléa de retrait-gonflement des argiles**

Le règlement prévoit une gestion des eaux pluviales à la parcelle, disposition renforcée par le coefficient d'espace de pleine terre imposé à la parcelle.

Les risques d'inondation, d'inondation par remontée de nappe dans les sédiments et l'aléa de retrait-gonflement des argiles sont rappelés dans le règlement Les zones concernées par les périmètres du PPRI sont inconstructibles par leur zonage N ou A.

- **Permettre une urbanisation diffuse au sein de la ville**
- **Augmenter l'offre en logements aidés pour accueillir jeunes et familles à Soisy**

Soisy-sur-Seine ne prévoit aucune extension de l'enveloppe urbaine.

En application de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, le règlement graphique détermine des périmètres dans lesquels les opérations d'aménagement ou de construction destinées à l'habitat ne sont autorisées que si 100% des logements sont des logements locatifs sociaux, et dans l'intégralité des zones urbaines les opérations de plus de 2 logements doivent comporter au moins 35% de logements locatifs sociaux, pour accompagner le parcours résidentiel des soisiens et conformer la ville aux objectifs de mixité sociale fixés par les documents supra-communaux et la loi SRU.

Ces orientations sont également traduites dans les OAP qui fixent un objectif ambitieux en matière de création de logements sociaux en densification dans le tissu existant.

- **Maintenir l'offre en équipements et assurer leur fonctionnement**
- **Accueillir des activités économiques de proximité et soutenir le commerce voire le développer**

L'implantation de commerces et d'activités compatibles sont autorisées dans les zones urbaines pour favoriser la mixité fonctionnelle.

Les linéaires commerciaux en centre-ville sont protégés.

- **Encourager le recours aux énergies renouvelables**

Le règlement écrit incite toute construction ou extension à comporter des dispositifs d'économie d'énergie.

- **Améliorer le réseau des liaisons actives (liaisons piétons-cycles) et le développer entre la forêt et la Seine**
- **Favoriser le développement des transports en commun**
- **Renforcer l'offre de stationnement en centre-ville et encourager les mobilités alternatives**

Le zonage n'est pas l'outil employé pour la gestion des déplacements. L'amélioration des déplacements doux se traduit néanmoins par la protection au titre des éléments paysagers remarquables (articles L 151-19 et L 151-23 du CU) des sentes et chemins qui sillonnent les quartiers pavillonnaires de la commune dans la continuité des sentiers forestier.

Le stationnement automobile sera imposé dans chaque zone en conformité avec les règles nationales.

- **Prendre en compte les nuisances sonores de la départementale**

IV.3.b Le règlement

Le territoire de la commune de Soisy a été divisé en 22 zones différentes, ainsi réparties :

15 zones urbaines : UA, UAa, UAb1, UAb2, UB, UBa, UCa, UCb, UCc, UCd, UCe, UCf, UCg et UD pour l'espace urbanisé à dominante résidentielle, UE pour la zone dédiée aux équipements.

3 zones agricoles : A qui couvre les terres exploitées pour la culture ou l'élevage, Ac qui couvre le centre équestre existant et Azh qui couvre les zones humides identifiées en milieu agricole.

5 zones naturelles : N qui couvre les espaces naturels et boisés, Na, Ne, Nzh et Nb.

o IV.3.b.1 La zone urbaine

Zones UA, UAa, UAb1 et UAb2

Délimitation des zones

La zone UA correspond aux parties urbanisées anciennes de Soisy-sur-Seine :

- La zone UA couvre les parties centrales historiques du territoire qui présentent une forte densité et une mixité des fonctions.

- La zone UAa couvre des bâtiments en centre-ville affectés principalement à un usage de bureau.

- La zone UAb1 prolonge la zone UA vers l'entrée l'ouest mais ne permet pas le développement d'une mixité de fonctions, notamment commerciales.

- La zone UAb2 est une zone à vocation résidentielle entourée de secteurs pavillonnaires plus récents, dont le tissu ancien est à protéger.

| Les destinations / sous-destinations autorisées / interdites en :                      | UA                       | UAa                      | UAb1                     | UAb2     |
|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|----------|
| <b>L'exploitation agricole et forestière</b>   |                          |                          |                          |          |
| Exploitation agricole  | Interdit                 | Interdit                 | Interdit                 | Interdit |
| Exploitation forestière  | Interdit                 | Interdit                 | Interdit                 | Interdit |
| <b>L'habitation</b>  |                          |                          |                          |          |
| Le logement  | Autorisé                 | Interdit                 | Autorisé                 | Autorisé |
| L'hébergement  | Autorisé                 | Interdit                 | Autorisé                 | Autorisé |
| <b>Le commerce et les activités de service</b>   |                          |                          |                          |          |
| L'artisanat et le commerce de détail   | Autorisé sous conditions | Autorisé sous conditions | Interdit                 | Interdit |
| La restauration  | Autorisé sous conditions | Autorisé sous conditions | Interdit                 | Interdit |
| Le commerce de gros  | Interdit                 | Interdit                 | Interdit                 | Interdit |
| Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                      | Autorisé sous conditions | Autorisé sous conditions | Autorisé sous conditions | Interdit |
| L'hôtel  | Autorisé sous conditions | Autorisé sous conditions | Autorisé sous conditions | Interdit |
| Les autres hébergements touristiques   | Autorisé sous conditions | Autorisé sous conditions | Autorisé sous conditions | Interdit |
| Le cinéma  | Interdit                 | Interdit                 | Interdit                 | Interdit |
| <b>Les équipements d'intérêt collectif et services publics</b>                         |                          |                          |                          |          |
| Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | Autorisé                 | Autorisé                 | Autorisé                 | Autorisé |
| Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        | Autorisé                 | Autorisé                 | Autorisé                 | Autorisé |
| Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        | Autorisé                 | Autorisé                 | Autorisé                 | Autorisé |
| Les salles d'art et de spectacles  | Autorisé                 | Autorisé                 | Interdit                 | Interdit |
| Les équipements sportifs   | Interdit                 | Interdit                 | Interdit                 | Interdit |
| Les autres équipements recevant du public  | Autorisé                 | Autorisé                 | Autorisé                 | Autorisé |
| <b>Les autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire</b>             |                          |                          |                          |          |
| L'industrie  | Interdit                 | Interdit                 | Interdit                 | Interdit |
| L'entrepôt   | Interdit                 | Interdit                 | Interdit                 | Interdit |
| Le bureau  | Autorisé sous conditions | Autorisé sous conditions | Interdit                 | Interdit |
| Centre de congrès et d'exposition  | Interdit                 | Interdit                 | Interdit                 | Interdit |

Accusé de réception en préfecture  
091-219106002-20240325-DELIB2024-09-1-DE  
Date de réception préfecture : 08/04/2024

| Titre de l'article   | Justification   |
|--|---|
| <p>1-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions interdites</p> <p>1-1-2 Les affectations des sols interdites</p> <p>1-1-3 Les destinations, et sous destinations des constructions autorisées à condition</p> <p>1-1-4 Les affectations des sols autorisées à condition</p> | <p>Dans la zone UA, plusieurs usages cohabitent ce qu'il convient de renforcer pour favoriser le dynamisme du centre-bourg, en autorisant l'habitat, le commerce et les équipements mais aussi d'autres activités de service.</p> <p>La distinction de la zone UAa permet de renforcer sa vocation tertiaire en y interdisant l'habitat.</p> <p>La vocation résidentielle des zones UAb permet de mieux les intégrer à un contexte pavillonnaire</p>  |
| <p>1-2-5 Mixité des destinations ou sous destination au sein d'une construction ou d'une unité foncière</p> <p>1-2-6 Majorations possibles de volume constructible</p> <p>1-2-7 Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions</p>                 | <p>L'objectif de construction de logements sociaux formulé dans le PADD conformément à la loi SRU a été intégré au règlement qui fixe à 35 % le seuil minimum de logements locatifs sociaux pour un programme de plus de 2 logements, et à 100% dans les périmètres repérés au document graphique.</p> <p>Des linéaires de protection des commerces ont été établis afin d'encourager l'activité dans les pôles urbains. La hauteur minimale de rez-de-chaussée qui y a été fixée facilite l'installation de commerces.</p> |
| <p>2-3-8 Règles maximales et/ou minimales d'emprise au sol</p>   | <p>La règle d'emprise au sol a pour objectif de maintenir la physionomie des habitats anciens caractérisés par des espaces de pleine terre de dimensions adaptées au tissu dense. La zone UAb2, à l'écart du centre bourg, est moins dense et située dans un contexte pavillonnaire, les règles y ont donc été adaptées.</p> <p>Les équipements collectifs et services publics, qui se distinguent par leur nature et leur fonction, en sont exclus.</p>  |
| <p>2-3-9 Règles maximales de hauteur des constructions</p>   | <p>La hauteur maximale est fixée d'après le gabarit des constructions existantes à 15 m au faîtage dans une bande de 20 m à partir de l'alignement et 12 m au-delà, afin de préserver la densité du bâti le long des rues principales. Dans la zone UAb2, les constructions existantes sont moins denses et plus basses, la hauteur maximale au faîtage est donc fixée à 10 m.</p> <p>Les équipements collectifs et services publics, qui se distinguent par leur nature et leur fonction, en sont exclus.</p>              |
| <p>2-3-10 Règles d'implantation par rapport aux voies publiques, aux voies privées et aux emprises publiques</p>   | <p>Les constructions doivent respecter l'alignement existant sur les rues listées pour préserver le caractère urbain historique du centre-bourg.</p> <p>Un retrait des constructions de 3 m est prévu pour la préservation et la mise en valeur des murs de clôture protégés.</p>   |
| <p>2-3-11 Implantation par rapport aux limites séparatives</p>   | <p>Le respect de la compacité du bâti ancien dans le centre historique est traduit par l'obligation de contiguïté à au moins une limite latérale dans une bande de 20 m le long de la rue. Au-delà, les constructions historiques sont peu denses, les nouvelles constructions doivent donc s'implanter avec un recul préservant l'intimité réciproque et le caractère paysager de la zone.</p>   |
| <p>2-3-12 Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété</p> <p>2-3-13 Secteur de plan masse côté en trois dimensions</p>  | <p>Plusieurs bâtiments pouvant être construits sur une même propriété, la distance minimale imposée entre deux bâtiments principaux non contigus sur une même parcelle vise à conserver un bon niveau d'ensoleillement à l'échelle architecturale et à conserver une lisibilité des volumes bâtis à l'échelle urbaine.</p> <p>Le secteur ne comprend pas de plan masse côté en 3 dimensions</p>   |

| Titre de l'article  | Justification  |
|---|--|
| 2-4-14 Règles alternatives aux règles volumétriques pour satisfaire à une insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus   | Sans objet   |
| 2-4-15 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures  | <p>Les règles concernant les caractéristiques architecturales ont pour but de maintenir la qualité de l'espace public à l'échelle de la ville et l'unité architecturale à l'échelle du quartier, en y inscrivant harmonieusement d'éventuelles nouvelles constructions ou modifications.</p> <p>Pour les toitures, le règlement impose 37° à 45° pour les volumes principaux tout en incluant la disposition existante des toitures en attique et en permettant l'intégration de formes bâties contemporaines par le recours à des toits terrasses dans la limite de 30% du volume.</p> <p>Pour favoriser les énergies renouvelables, les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'encastrement s'ils sont visibles depuis l'espace public.</p> <p>Les dispositions portant sur les matériaux et les ouvertures visent à préserver l'existant par des règles applicables à la rénovation, et à préserver l'unité générale en cas de modifications ou d'ajouts.</p> <p>Les clôtures doivent se conformer aux dispositions caractéristiques (mur surmonté d'une grille) du centre historique pour conserver l'unité d'ensemble.</p> |
| 2-4-16 Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier  | Une identification des bâtiments, murs de clôtures et cônes de vues présentant un caractère patrimonial permet d'instaurer des règles particulières pour ces constructions au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.  |
| 2-4-17 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales   | La sobriété énergétique du bâti doit être recherchée par le choix de l'implantation, des matériaux, des dispositifs d'économie d'énergie...etc.  |
| 2-5-18 Surfaces minimales non imperméabilisées ou éco-aménageables  | Ces ratios tiennent compte de l'impératif de favoriser la biodiversité dans l'espace urbanisé (suivant sa morphologie bâtie) et de limiter l'imperméabilisation des sols pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Ils sont en accord avec les emprises maximales autorisées pour les constructions.   |
| <p>2-5-19 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir</p> <p>2-5-20 Eléments de paysage à protéger</p> <p>2-5-21 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement</p> <p>2-5-22 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux</p> | Ces dispositions visent à protéger et à améliorer la biodiversité en milieu urbain en s'appuyant sur les éléments de paysage existants (mares et mouillères, espaces boisés, alignements d'arbres, sentiers et venelles...) à protéger, en limitant l'imperméabilisation des sols et en favorisant la récupération des eaux pluviales, en favorisant la circulation des espèces en milieu urbain et le recours à des plantations locales.  |

| Titre de l'article   | Justification  |
|--|--|
| <p>2-6-23 <i>Obligation de réalisation d'aires de stationnement</i><br/>           2-6-24 <i>Caractéristiques des aires de stationnement</i><br/>           2-6-25 <i>Mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement</i></p>                       | <p>Les places de stationnement en rapport avec les nouvelles constructions, déterminées en tenant compte des prescriptions du PDUIF, doivent être prévues pour ne pas encombrer l'espace public.<br/>           Leur revêtement devra être perméable sur au moins 50 % de leur superficie, afin de gérer le ruissellement.<br/>           Les véhicules rechargeables (électriques) et les vélos doivent également être pris en compte dans tout aménagement selon les dispositions prévues par le PDUIF, le décret 2022-930 du 25 juin 2022 et le code de la construction et de l'habitation.</p> |
| <p>3-7-26 <i>Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public</i><br/>           3-7-27 <i>Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets</i></p> | <p>Les prescriptions visent à garantir la desserte (en termes de sécurité et de commodité) nécessaire et suffisante des constructions nouvelles, et à limiter les nouveaux accès sur les voies existantes pour des raisons de sécurité.</p>  |
| <p>3-7-28 <i>Desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement</i></p>  | <p>Ces zones sont équipées et desservies, entre autres par un réseau d'assainissement collectif auquel il est obligatoire de se raccorder.</p>   |
| <p>3-7-29 <i>Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement</i></p>  | <p>Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle conformément à la réglementation en vigueur et en tenant compte du risque de ruissellement sur la commune. Les rétentions sont de préférence à ciel ouvert afin de favoriser la qualité paysagère, à différer l'infiltration et à rendre le cycle de l'eau visible.</p>  |
| <p>3-7-30 <i>Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques</i></p>   | <p>Rappel de la réglementation en vigueur concernant le réseau à très haut débit (fibre), participant notamment au développement du télétravail.</p>   |

**Zones UB, UBa**

*Délimitation des zones*

La zone UB correspond aux coteaux urbanisés à dominante d'habitat individuel.

La zone UBa correspond aux espaces situés de part et d'autre de l'avenue de la République dans lesquels l'implantation d'activités économiques telles que le bureau, le commerce de détail, l'artisanat... sont autorisées.

| Les destinations / sous-destinations autorisées / interdites en :                      | UB                       | UBa                      |
|--|--------------------------|--------------------------|
| <b>L'exploitation agricole et forestière</b>   |                          |                          |
| Exploitation agricole  | Interdit                 | Interdit                 |
| Exploitation forestière  | Interdit                 | Interdit                 |
| <b>L'habitation</b>  |                          |                          |
| Le logement  | Autorisé                 | Autorisé                 |
| L'hébergement  | Autorisé                 | Autorisé                 |
| <b>Le commerce et les activités de service</b>   |                          |                          |
| L'artisanat et le commerce de détail   | Interdit                 | Autorisé sous conditions |
| La restauration  | Interdit                 | Autorisé sous conditions |
| Le commerce de gros  | Interdit                 | Interdit                 |
| Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                      | Interdit                 | Autorisé sous conditions |
| L'hébergement hôtelier et touristique  | Interdit                 | Autorisé sous conditions |
| Le cinéma  | Interdit                 | Interdit                 |
| <b>Les équipements d'intérêt collectif et services publics</b>                         |                          |                          |
| Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | Autorisé                 | Autorisé                 |
| Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        | Autorisé                 | Autorisé                 |
| Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        | Autorisé                 | Autorisé                 |
| Les salles d'art et de spectacles  | Interdit                 | Autorisé                 |
| Les équipements sportifs   | Interdit                 | Interdit                 |
| Les autres équipements recevant du public  | Autorisé                 | Autorisé                 |
| <b>Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>                       |                          |                          |
| L'industrie  | Interdit                 | Interdit                 |
| L'entrepôt   | Interdit                 | Interdit                 |
| Le bureau  | Autorisé sous conditions | Autorisé sous conditions |
| Centre de congrès et d'exposition  | Interdit                 | Interdit                 |

| Titre de l'article   | Justification   |
|--|---|
| <p>1-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions interdites</p> <p>1-1-2 Les affectations des sols interdites</p> <p>1-1-3 Les destinations, et sous destinations des constructions autorisées à condition</p> <p>1-1-4 Les affectations des sols autorisées à condition</p> | <p>Pour préserver les caractéristiques urbaines de la zone UB, le caractère résidentiel individuel est à préserver, et seules les destinations compatibles telles que les services et équipements publics, et les bureaux sous conditions, sont autorisées.</p> <p>Pour favoriser le développement de la zone UBa qui borde l'axe principal de Soisy, les activités économiques y sont plus largement autorisées.</p>   |
| <p>1-2-5 Mixité des destinations ou sous destination au sein d'une construction ou d'une unité foncière</p> <p>1-2-6 Majorations possibles de volume constructible</p> <p>1-2-7 Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions</p>                 | <p>L'objectif de construction de logements sociaux formulé dans le PADD conformément à la loi SRU a été intégré au règlement qui fixe à 35 % le seuil minimum de logements locatifs sociaux pour un programme de plus de 2 logements.</p> <p>La faible mixité des destinations dans le quartier rend inutile la mise en place de règles différenciées favorisant le commerce.</p>   |
| <p>2-3-8 Règles maximales et/ou minimales d'emprise au sol</p>   | <p>La règle d'emprise au sol a pour objectif de maintenir la physionomie du tissu urbain existant.</p> <p>La zone UB est caractérisée par un habitat peu dense, l'emprise au sol y est limitée à 25% afin de maintenir cette disposition. Dans la zone UBa, cette emprise a été portée à 40 % pour permettre le développement d'activités impliquant une plus grande densité.</p> <p>Les équipements collectifs et services publics, qui se distinguent par leur nature et leur fonction, en sont exclus.</p> |
| <p>2-3-9 Règles maximales de hauteur des constructions</p>   | <p>La hauteur maximale est fixée d'après le gabarit des constructions existantes à 10 m au faitage.</p> <p>Les équipements collectifs et services publics, qui se distinguent par leur nature et leur fonction, en sont exclus.</p>   |

| Titre de l'article  | Justification  |
|---|--|
| 2-3-10 Règles d'implantation par rapport aux voies publiques, aux voies privées et aux emprises publiques                                 | Les constructions doivent respecter un retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement pour préserver le caractère de l'ensemble d'habitations individuelles. L'extension d'un bâtiment existant dont l'implantation n'est pas conforme à ces règles n'y est pas soumise non plus, pour favoriser une insertion harmonieuse à l'échelle architecturale.  |
| 2-3-11 Implantation par rapport aux limites séparatives   | Pour respecter le caractère peu dense de la zone constituée d'habitations individuelles et préserver l'intimité réciproque, les nouvelles constructions doivent s'implanter en recul des limites latérales. Pour permettre la construction de bâtiments publics, de plus grandes dimensions, ceux-ci peuvent être implantés en limite.   |
| 2-3-12 Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété<br>2-3-13 Secteur de plan masse côté en trois dimensions  | Plusieurs bâtiments pouvant être construits sur une même propriété, la distance minimale imposée entre deux bâtiments principaux non contigus sur une même parcelle vise à conserver un bon niveau d'ensoleillement à l'échelle architecturale et à conserver une lisibilité des volumes bâtis à l'échelle urbaine.<br>Le secteur ne comprend pas de plan masse côté en 3 dimensions   |
| 2-4-14 Règles alternatives aux règles volumétriques pour satisfaire à une insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus | Le secteur ne requiert pas de règles alternatives d'insertion.   |
| 2-4-15 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures      | Les règles concernant les caractéristiques architecturales ont pour but de maintenir la qualité de l'espace public à l'échelle de la ville et l'unité architecturale à l'échelle du quartier, en y inscrivant harmonieusement d'éventuelles nouvelles constructions ou modifications.<br>Pour les toitures, le règlement impose 37° à 45° pour les volumes principaux tout en incluant la disposition existante des toitures en attique et en permettant l'intégration de formes bâties contemporaines par le recours à des toits terrasses dans la limite de 30% du volume.<br>Pour favoriser les énergies renouvelables, les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'encastrement s'ils sont visibles depuis l'espace public.<br>Les dispositions portant sur les matériaux et les ouvertures visent à préserver l'existant par des règles applicables à la rénovation, et à préserver l'unité générale en cas de modifications ou d'ajouts.<br>Les clôtures doivent se conformer aux dispositions caractéristiques du quartier pour conserver l'unité d'ensemble : mur maçonné, surmonté d'une grille ou non, ou haie grillagée ou non. |
| 2-4-16 Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier                              | Une identification des bâtiments, murs de clôtures et cônes de vues présentant un caractère patrimonial permet d'instaurer des règles particulières pour ces constructions au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.  |
| 2-4-17 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales   | La sobriété énergétique du bâti doit être recherchée par le choix de l'implantation, des matériaux, des dispositifs d'économie d'énergie...etc.  |

| Titre de l'article  | Justification   |
|---|---|
| <p>2-5-18 Surfaces minimales non imperméabilisées ou éco-aménageables</p>   | <p>Ces ratios tiennent compte de l'impératif de favoriser la biodiversité dans l'espace urbanisé (suivant sa morphologie bâtie) et de limiter l'imperméabilisation des sols pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Ils sont en accord avec les emprises maximales autorisées pour les constructions.</p>   |
| <p>2-5-19 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir<br/>                 2-5-20 Eléments de paysage à protéger<br/>                 2-5-21 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement<br/>                 2-5-22 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux</p> | <p>Ces dispositions visent à protéger et à améliorer la biodiversité en milieu urbain en s'appuyant sur les éléments de paysage existants (mares et mouillères, espaces boisés, alignements d'arbres...) à protéger, en limitant l'imperméabilisation des sols et en favorisant la récupération des eaux pluviales, en favorisant la circulation des espèces en milieu urbain et le recours à des plantations locales.<br/>                 Une identification des sentes piétonne et cônes de vues présentant un caractère patrimonial permet d'instaurer des règles particulières pour ces constructions au titre des articles L 151-23 et L.151-19 du code de l'urbanisme.</p> |
| <p>2-6-23 Obligation de réalisation d'aires de stationnement<br/>                 2-6-24 Caractéristiques des aires de stationnement<br/>                 2-6-25 Mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement</p>   | <p>Les places de stationnement en rapport avec les nouvelles constructions, déterminées en tenant compte des prescriptions du PDUIF, doivent être prévues pour ne pas encombrer l'espace public.<br/>                 Leur revêtement devra être perméable sur au moins 50 % de leur superficie, afin de gérer le ruissellement.<br/>                 Les véhicules rechargeables (électriques) et les vélos doivent également être pris en compte dans tout aménagement selon les dispositions prévues par le PDUIF, le décret 2022-930 du 25 juin 2022 et le code de la construction et de l'habitation.</p>  |
| <p>3-7-26 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public<br/>                 3-7-27 Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets</p>  | <p>Les prescriptions visent à garantir la desserte (en termes de sécurité et de commodité) nécessaire et suffisante des constructions nouvelles, et à limiter les nouveaux accès sur les voies existantes pour des raisons de sécurité.</p>   |
| <p>3-7-28 Desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement</p>  | <p>Ces zones sont équipées et desservies, entre autres par un réseau d'assainissement collectif auquel il est obligatoire de se raccorder.</p>  |
| <p>3-7-29 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement</p>  | <p>Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle conformément à la réglementation en vigueur et en tenant compte du risque de ruissellement sur la commune.</p>  |
| <p>3-7-30 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques</p>   | <p>Rappel de la réglementation en vigueur concernant le réseau à très haut débit (fibre), participant notamment au développement du télétravail.</p>  |

**Zones UCa1, UCa2, UCb, UCc, UCd, UCe, UCf et UCg**

*Délimitation des zones*

Ces zones englobent une grande partie de l'agglomération soiséenne. Elles correspondent à l'ensemble des quartiers de constructions individuelles réalisées sous la forme de lotissements ou d'opérations ponctuelles.

**UCa** comprend le Parc de Sénart, les hameaux de Soisy (Gouvion de Saint Cyr), le Domaine des rossignols, les villas de Soisy (allée des tilleuls)

**UCb** comprend la Pommeraie (rue des Fauvettes) et les maisons de l'Hermitage (allée des Cèpes)

**UCc** comprend le petit Sénart (square des aubépines)

**UCd** comprend les métairies de Sénart

**UCe** comprend les bords de Seine (Hautes Futaies)

**UCf** comprend le lotissement de la Closerie (Impasse des terrasses de seine)

**UCg** comprend les rendez-vous de Soisy

| Les destinations / sous-destinations autorisées / interdites en :                      | UC                       |
|--|--------------------------|
| <b>L'exploitation agricole et forestière</b>   |                          |
| Exploitation agricole  | Interdit                 |
| Exploitation forestière  | Interdit                 |
| <b>L'habitation</b>  |                          |
| Le logement  | Autorisé                 |
| L'hébergement  | Interdit                 |
| <b>Le commerce et les activités de service</b>   |                          |
| L'artisanat et le commerce de détail   | Interdit                 |
| La restauration  | Interdit                 |
| Le commerce de gros  | Interdit                 |
| Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                      | Interdit                 |
| L'hébergement hôtelier et touristique  | Interdit                 |
| Le cinéma  | Interdit                 |
| <b>Les équipements d'intérêt collectif et services publics</b>                         |                          |
| Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | Interdit                 |
| Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        | Interdit                 |
| Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        | Interdit                 |
| Les salles d'art et de spectacles  | Interdit                 |
| Les équipements sportifs   | Interdit                 |
| Les autres équipements recevant du public  | Interdit                 |
| <b>Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>                       |                          |
| L'industrie  | Interdit                 |
| L'entrepôt   | Interdit                 |
| Le bureau  | Autorisé sous conditions |
| Centre de congrès et d'exposition  | Interdit                 |

| Titre de l'article   | Justification  |
|--|--|
| 1-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions interdites                             | Les zones UC sont exclusivement dédiées à l'habitat individuel, caractère à maintenir pour préserver la cohérence urbaine et fonctionnelle des lotissements et quartiers. Seules les extensions ou re-constructions dédiées au logement y sont donc autorisées, ainsi que sous conditions au bureau, pour permettre aux résidents de développer des activités à petite échelle n'affectant pas le caractère résidentiel des lieux. |
| 1-1-2 Les affectations des sols interdites   |  |
| 1-1-3 Les destinations, et sous destinations des constructions autorisées à condition                |  |
| 1-1-4 Les affectations des sols autorisées à condition   |  |
| 1-2-5 Mixité des destinations ou sous destination au sein d'une construction ou d'une unité foncière | La mixité bureau ou activité de service / logement est permise à condition que la surface dédiée à l'activité occupe au maximum la moitié de la surface de plancher pour respecter le caractère résidentiel des zones UC.  |
| 1-2-6 Majorations possibles de volume constructible  |  |
| 1-2-7 Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions       |  |

| Titre de l'article  | Justification  |
|---|--|
| 2-3-8 Règles maximales et/ou minimales d'emprise au sol   | Les règles d'emprise au sol ont pour objectif de maintenir la physionomie peu dense du tissu bâti pavillonnaire, en fixant des surfaces maximums d'extension et d'annexe (les nouvelles constructions n'étant pas autorisées) compatibles avec les règlements locaux et l'existant. Les piscines ne sont pas réglementées afin de faciliter les aménagements dans cette zone exclusivement résidentielle.  |
| 2-3-9 Règles maximales de hauteur des constructions   | La hauteur maximale des extensions est fixée à 3 m, celle des annexes à 2,5m et celle des piscines à 1,8 m, afin de respecter la hiérarchie des volumes distinguant les constructions principales.   |
| 2-3-10 Règles d'implantation par rapport aux voies publiques, aux voies privées et aux emprises publiques                                 | Les extensions, annexes et piscines sont interdites dans la (ou les pour les constructions en angle) voies de desserte, afin de préserver le recul du bâti caractéristique du tissu urbain des zones.  |
| 2-3-11 Implantation par rapport aux limites séparatives   | Pour respecter le caractère peu dense de la zone constituée d'habitations individuelles et préserver l'intimité réciproque, les extensions, annexes et piscines doivent s'implanter en recul des limites latérales.  |
| 2-3-12 Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété<br>2-3-13 Secteur de plan masse côté en trois dimensions  | Compte tenu des règles d'implantation des annexes et extensions par rapport aux limites et de la relative compacité des parcelles, l'implantation des annexes et extensions par rapport aux autres constructions n'est pas réglementée.<br>Le secteur ne comprend pas de plan masse côté en 3 dimensions.  |
| 2-4-14 Règles alternatives aux règles volumétriques pour satisfaire à une insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus | Sans objet   |
| 2-4-15 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures      | Les règles concernant les caractéristiques architecturales ont pour but de maintenir l'unité architecturale à l'échelle des quartiers, en y inscrivant harmonieusement les extensions ou annexes. Les formes et matériaux sont donc soumis au respect des dispositions existantes sur la construction principale sur la parcelle ainsi que sur les constructions voisines.<br>Les toitures terrasses, qui ne reflètent pas les caractéristiques architecturales de la zone, ne sont autorisées qu'à rez-de-chaussée et végétalisées.<br>Pour favoriser les énergies renouvelables, les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'encastrement s'ils sont visibles depuis l'espace public<br>Pour conserver la qualité de végétalisation des rues et le dégagement visuel sur les façades en retrait, les clôtures ne peuvent être constituées que de haies grillagées ou non, limitées à 1 m de haut sur la voie principale. |
| 2-4-16 Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier                              | Une identification des bâtiments, murs de clôtures, sentes de circulations douces et cônes de vues présentant un caractère patrimonial permet d'instaurer des règles particulières pour ces constructions au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.<br>La qualité d'homogénéité des lotissements est signalée en tant qu'élément à protéger.  |
| 2-4-17 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales   | La sobriété énergétique du bâti doit être recherchée par le choix de l'implantation, des matériaux, des dispositifs d'économie d'énergie...etc.  |

| Titre de l'article   | Justification  |
|--|--|
| 2-5-18 Surfaces minimales non imperméabilisées ou éco-aménageables   | Ces ratios tiennent compte de l'impératif de favoriser la biodiversité dans l'espace urbanisé (suivant sa morphologie bâtie) et de limiter l'imperméabilisation des sols pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Ils sont en accord avec les emprises maximales autorisées pour les constructions.   |
| 2-5-19 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir<br>2-5-20 Eléments de paysage à protéger<br>2-5-21 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement<br>2-5-22 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux | Ces dispositions visent à protéger et à améliorer la biodiversité en milieu urbain en s'appuyant sur les éléments de paysage existants (mares et mouillères, espaces boisés, alignements d'arbres...) à protéger, en limitant l'imperméabilisation des sols à 40 % des parcelles et en favorisant la récupération des eaux pluviales, en favorisant la circulation des espèces en milieu urbain et le recours à des plantations locales.   |
| 2-6-23 Obligation de réalisation d'aires de stationnement<br>2-6-24 Caractéristiques des aires de stationnement<br>2-6-25 Mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement   | Les places de stationnement en rapport avec les constructions existantes et leurs extensions supérieures à 20m <sup>2</sup> , déterminées en tenant compte des prescriptions du PDUIF, doivent être prévues pour ne pas encombrer l'espace public. Les places de stationnements extérieures doivent être perméable pour limiter le ruissellement. Les véhicules rechargeables (électriques) et les vélos doivent également être pris en compte dans tout aménagement selon les dispositions prévues par le PDUIF, le décret 2022-930 du 25 juin 2022 et le code de la construction et de l'habitation. |
| 3-7-26 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public<br>3-7-27 Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets  | Les prescriptions visent à garantir la desserte (en termes de sécurité et de commodité) nécessaire et suffisante des constructions nouvelles, et à limiter les nouveaux accès sur les voies existantes pour des raisons de sécurité.   |
| 3-7-28 Desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement  | Ces zones sont équipées et desservies, entre autres par un réseau d'assainissement collectif auquel il est obligatoire de se raccorder.  |
| 3-7-29 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement  | Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle conformément à la réglementation en vigueur et en tenant compte du risque de ruissellement sur la commune.  |
| 3-7-30 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques   | Rappel de la réglementation en vigueur concernant le réseau à très haut débit (fibre), participant notamment au développement du télétravail.  |

**Zones UD**

*Délimitation des zones*

La zone UD englobe les secteurs dans lesquels sont implantés les ensembles de bâtiments de logements collectifs.

| Les destinations / sous-destinations autorisées / interdites en :                      | UD                       |
|--|--------------------------|
| <b>L'exploitation agricole et forestière</b>   |                          |
| Exploitation agricole  | Interdit                 |
| Exploitation forestière  | Interdit                 |
| <b>L'habitation</b>  |                          |
| Le logement  | Autorisé                 |
| L'hébergement  | Autorisé                 |
| <b>Le commerce et les activités de service</b>   |                          |
| L'artisanat et le commerce de détail   | Interdit                 |
| La restauration  | Interdit                 |
| Le commerce de gros  | Interdit                 |
| Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                      | Autorisé sous conditions |
| L'hébergement hôtelier et touristique  | Interdit                 |
| Le cinéma  | Interdit                 |
| <b>Les équipements d'intérêt collectif et services publics</b>                         |                          |
| Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | Autorisé                 |
| Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        | Autorisé                 |
| Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        | Autorisé                 |
| Les salles d'art et de spectacles  | Interdit                 |
| Les équipements sportifs   | Autorisé                 |
| Les autres équipements recevant du public  | Autorisé                 |
| <b>Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>                       |                          |
| L'industrie  | Interdit                 |
| L'entrepôt   | Interdit                 |
| Le bureau  | Interdit                 |
| Centre de congrès et d'exposition  | Interdit                 |

| Titre de l'article   | Justification   |
|--|---|
| <p>1-1-1 <i>Les destinations et sous destinations des constructions interdites</i></p> <p>1-1-2 <i>Les affectations des sols interdites</i></p> <p>1-1-3 <i>Les destinations, et sous destinations des constructions autorisées à condition</i></p> <p>1-1-4 <i>Les affectations des sols autorisées à condition</i></p> | <p>Les zones UD sont dédiées à l'habitat collectif et se caractérisent par des bâtiments volumineux implantés sur de grandes parcelles végétalisées. Les logements et les équipements publics, compatibles avec le caractère résidentiel et les volumes bâtis, sont donc autorisés. Les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle y sont autorisés sous conditions permettant de garantir l'absence de nuisance pour le voisinage résidentiel.</p> |
| <p>1-2-5 <i>Mixité des destinations ou sous destination au sein d'une construction ou d'une unité foncière</i></p> <p>1-2-6 <i>Majorations possibles de volume constructible</i></p> <p>1-2-7 <i>Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions</i></p>                        | <p>L'objectif de construction de logements sociaux formulé dans le PADD conformément à la loi SRU a été intégré au règlement qui fixe à 35 % le seuil minimum de logements locatifs sociaux pour un programme de plus de 2 logements</p>  |
| <p>2-3-8 <i>Règles maximales et/ou minimales d'emprise au sol</i></p>  | <p>Les règles d'emprise au sol ont pour objectif de maintenir une proportion importante d'espaces libres, caractérisant le tissu bâti collectif.</p>  |
| <p>2-3-9 <i>Règles maximales de hauteur des constructions</i></p>  | <p>La hauteur maximale du bâti est fixée à 15 m au faitage, comme les collectifs existants modestes qui s'intègrent dans leur environnement végétalisé avec 3 ou 4 étages sur rez-de-chaussée.</p>  |
| <p>2-3-10 <i>Règles d'implantation par rapport aux voies publiques, aux voies privées et aux emprises publiques</i></p>  | <p>L'implantation libre des volumes sur leur parcelle ne rend pas utile les règles d'implantation en façade principale.</p>   |

| Titre de l'article   | Justification   |
|--|---|
| 2-3-11 <i>Implantation par rapport aux limites séparatives</i>   | Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives pour préserver l'intimité et l'ensoleillement des parcelles voisines : le retrait est fixé en fonction de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieur à 4 m pour une façade aveugle et 8 m pour une façade avec baies.  |
| 2-3-12 <i>Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété</i><br>2-3-13 <i>Secteur de plan masse côté en trois dimensions</i>   | Compte tenu de la hauteur des bâtiments, une distance de 8 m entre chaque doit être respectée afin de préserver l'ensoleillement, les vues et la faible densité du tissu.<br>Le secteur ne comprend pas de plan masse côté en 3 dimensions.   |
| 2-4-14 <i>Règles alternatives aux règles volumétriques pour satisfaire à une insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus</i>   | Le secteur ne requiert pas de règles alternatives d'insertion.  |
| 2-4-15 <i>Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures</i>  | Les règles concernant les caractéristiques architecturales ont pour but de maintenir la cohérence architecturale des ensembles bâtis. Les formes et matériaux sont donc soumis au respect des dispositions existantes sur les constructions existantes sur la parcelle et voisines.<br>Les toitures terrasses ne sont autorisées que dans la limite de 30% des surfaces<br>Pour favoriser les énergies renouvelables, les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'encastrement s'ils sont visibles depuis l'espace public.<br>Pour conserver la porosité visuelle existant depuis la rue, les clôtures pourront être constituées d'un muret surmonté d'une grille ou d'une haie grillagée ou non. |
| 2-4-16 <i>Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier</i>  | Une identification des bâtiments, murs de clôtures et cônes de vues présentant un caractère patrimonial permet d'instaurer des règles particulières pour ces constructions au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.   |
| 2-4-17 <i>Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales</i>   | La sobriété énergétique du bâti doit être recherchée par le choix de l'implantation, des matériaux, des dispositifs d'économie d'énergie...etc.   |
| 2-5-18 <i>Surfaces minimales non imperméabilisées ou éco-aménageables</i>  | Ces ratios tiennent compte de l'impératif de favoriser la biodiversité dans l'espace urbanisé (suivant sa morphologie bâtie) et de limiter l'imperméabilisation des sols pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Ils sont en accord avec les emprises maximales autorisées pour les constructions.  |
| 2-5-19 <i>Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir</i><br>2-5-20 <i>Éléments de paysage à protéger</i><br>2-5-21 <i>Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement</i><br>2-5-22 <i>Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux</i> | Ces dispositions visent à protéger et à améliorer la biodiversité en milieu urbain en s'appuyant sur les éléments de paysage existants (mares et mouillères, espaces boisés, alignements d'arbres...) à protéger, en fixant à 30 % l'espace minimal de pleine terre, en favorisant la récupération des eaux pluviales, la circulation des espèces en milieu urbain et le recours à des plantations locales.   |

| Titre de l'article   | Justification  |
|--|--|
| <p>2-6-23 <i>Obligation de réalisation d'aires de stationnement</i><br/>           2-6-24 <i>Caractéristiques des aires de stationnement</i><br/>           2-6-25 <i>Mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement</i></p>                       | <p>Les places de stationnement en rapport avec les nouvelles constructions, déterminées en tenant compte des prescriptions du PDUIF, doivent être prévues pour ne pas encombrer l'espace public.<br/>           Leur revêtement devra être perméable sur au moins 50 % de leur superficie, afin de gérer le ruissellement.<br/>           Les véhicules rechargeables (électriques) et les vélos doivent également être pris en compte dans tout aménagement selon les dispositions prévues par le PDUIF, le décret 2022-930 du 25 juin 2022 et le code de la construction et de l'habitation.</p> |
| <p>3-7-26 <i>Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public</i><br/>           3-7-27 <i>Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets</i></p> | <p>Les prescriptions visent à garantir la desserte (en termes de sécurité et de commodité) nécessaire et suffisante des constructions nouvelles, et à limiter les nouveaux accès sur les voies existantes pour des raisons de sécurité.</p>  |
| <p>3-7-28 <i>Desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement</i></p>  | <p>Ces zones sont équipées et desservies, entre autres par un réseau d'assainissement collectif auquel il est obligatoire de se raccorder.</p>   |
| <p>3-7-29 <i>Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement</i></p>  | <p>Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle conformément à la réglementation en vigueur et en tenant compte du risque de ruissellement sur la commune.</p>   |
| <p>3-7-30 <i>Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques</i></p>   | <p>Rappel de la réglementation en vigueur concernant le réseau à très haut débit (fibre), participant notamment au développement du télétravail.</p>   |

**Zones UE**

*Délimitation des zones*

La zone UE correspond aux espaces d'accueil d'équipements d'intérêt collectif.

| Les destinations / sous-destinations autorisées / interdites en :                      | UD                       |
|--|--------------------------|
| <b>L'exploitation agricole et forestière</b>   |                          |
| Exploitation agricole  | Interdit                 |
| Exploitation forestière  | Interdit                 |
| <b>L'habitation</b>  |                          |
| Le logement  | Autorisé sous conditions |
| L'hébergement  | Autorisé sous conditions |
| <b>Le commerce et les activités de service</b>   |                          |
| L'artisanat et le commerce de détail   | Autorisé sous conditions |
| La restauration  | Autorisé sous conditions |
| Le commerce de gros  | Interdit                 |
| Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                      | Autorisé sous conditions |
| L'hébergement hôtelier et touristique  | Interdit                 |
| Le cinéma  | Interdit                 |
| <b>Les équipements d'intérêt collectif et services publics</b>                         |                          |
| Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | Autorisé                 |
| Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        | Autorisé                 |
| Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        | Autorisé                 |
| Les salles d'art et de spectacles  | Autorisé                 |
| Les équipements sportifs   | Autorisé                 |
| Les autres équipements recevant du public  | Autorisé                 |
| <b>Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>                       |                          |
| L'industrie  | Interdit                 |
| L'entrepôt   | Interdit                 |
| Le bureau  | Interdit                 |
| Centre de congrès et d'exposition  | Interdit                 |

| Titre de l'article   | Justification  |
|--|--|
| <p>1-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions interdites</p> <p>1-1-2 Les affectations des sols interdites</p> <p>1-1-3 Les destinations, et sous destinations des constructions autorisées à condition</p> <p>1-1-4 Les affectations des sols autorisées à condition</p> | <p>La zone UE a vocation à demeurer dédiée aux équipements d'intérêt collectif et services publics, qui y sont seuls autorisés ainsi que d'éventuelles habitations liées aux équipements.</p> <p>La possibilité d'implanter des commerces, activités de services et de la restauration est conservée uniquement pour la zone à l'angle des rues de l'Hermitage et de la Forêt de Sénart afin de prendre en compte et de conforter le pôle commercial existant à cet emplacement.</p> |
| <p>1-2-5 Mixité des destinations ou sous destination au sein d'une construction ou d'une unité foncière</p> <p>1-2-6 Majorations possibles de volume constructible</p> <p>1-2-7 Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions</p>                 | <p>De par sa vocation, la zone n'est pas destinée aux destinations mixtes.</p>   |
| <p>2-3-8 Règles maximales et/ou minimales d'emprise au sol</p>   | <p>Les règles d'emprise au sol ont pour objectif de maintenir une proportion importante d'espaces libres.</p>  |
| <p>2-3-9 Règles maximales de hauteur des constructions</p>   | <p>La hauteur maximale du bâti est fixée à 15 m au faitage, sur la base des nécessités fonctionnelles et des hauteurs constatées dans la zone pour une bonne insertion urbaine.</p>  |
| <p>2-3-10 Règles d'implantation par rapport aux voies publiques, aux voies privées et aux emprises publiques</p>   | <p>Dans cette zone la relation à l'espace public des bâtiments à vocation d'équipements ou de services publics est garantie par un projet architectural d'ensemble tenant compte du bâti existant et du contexte urbain, rendant inadaptées des règles générales.</p>  |

| Titre de l'article   | Justification   |
|--|---|
| 2-3-11 <i>Implantation par rapport aux limites séparatives</i>   | Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait fixé en fonction de la hauteur du bâtiment (sans pouvoir être inférieur à 4 m pour une façade aveugle et 8 m pour une façade avec baies pour préserver l'intimité et l'ensoleillement des parcelles voisines).  |
| 2-3-12 <i>Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété</i><br>2-3-13 <i>Secteur de plan masse côté en trois dimensions</i>   | Dans la zone l'implantation des bâtiments à vocation d'équipements ou de services publics est garantie par un projet architectural d'ensemble tenant compte du bâti existant et du contexte urbain et rendant inadaptées des règles générales.  |
| 2-4-14 <i>Règles alternatives aux règles volumétriques pour satisfaire à une insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus</i>   | Le secteur ne requiert pas de règles alternatives d'insertion.  |
| 2-4-15 <i>Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures</i>  | Les règles concernant les caractéristiques architecturales ont pour but de maintenir la cohérence architecturale des ensembles bâtis. Les formes et matériaux sont donc soumis au respect des dispositions existantes sur les constructions existantes sur la parcelle et voisines.<br>Pour favoriser les énergies renouvelables, les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'encastrement s'ils sont visibles depuis l'espace public.<br>Pour conserver l'aspect existant dans les rues de la zone, les clôtures pourront être constituées d'un muret surmonté d'une grille ou d'une haie grillagée ou non de moins de 2m. |
| 2-4-16 <i>Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier</i>  | Une identification des bâtiments, murs de clôtures et cônes de vues présentant un caractère patrimonial permet d'instaurer des règles particulières pour ces constructions au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.   |
| 2-4-17 <i>Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales</i>   | La sobriété énergétique du bâti doit être recherchée par le choix de l'implantation, des matériaux, des dispositifs d'économie d'énergie...etc.   |
| 2-5-18 <i>Surfaces minimales non imperméabilisées ou éco-aménageables</i>  | Ces ratios tiennent compte de l'impératif de favoriser la biodiversité dans l'espace urbanisé (suivant sa morphologie bâtie) et de limiter l'imperméabilisation des sols pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Ils sont en accord avec les emprises maximales autorisées pour les constructions.  |
| 2-5-19 <i>Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir</i><br>2-5-20 <i>Eléments de paysage à protéger</i><br>2-5-21 <i>Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement</i><br>2-5-22 <i>Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux</i> | Ces dispositions visent à protéger et à améliorer la biodiversité en milieu urbain en s'appuyant sur les éléments de paysage existants (mares et mouillères, espaces boisés, alignements d'arbres...) à protéger, en fixant à 20 % l'espace minimal de pleine terre, en favorisant la récupération des eaux pluviales, la circulation des espèces en milieu urbain et le recours à des plantations locales.   |

| Titre de l'article   | Justification  |
|--|--|
| <p>2-6-23 <i>Obligation de réalisation d'aires de stationnement</i><br/>           2-6-24 <i>Caractéristiques des aires de stationnement</i><br/>           2-6-25 <i>Mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement</i></p>                       | <p>Les places de stationnement en rapport avec les nouvelles constructions, déterminées en tenant compte des prescriptions du PDUIF, doivent être prévues pour ne pas encombrer l'espace public.<br/>           Leur revêtement devra être perméable sur au moins 50 % de leur superficie, afin de gérer le ruissellement.<br/>           Les véhicules rechargeables (électriques) et les vélos doivent également être pris en compte dans tout aménagement selon les dispositions prévues par le PDUIF, le décret 2022-930 du 25 juin 2022 et le code de la construction et de l'habitation.</p> |
| <p>3-7-26 <i>Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public</i><br/>           3-7-27 <i>Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets</i></p> | <p>Les prescriptions visent à garantir la desserte (en termes de sécurité et de commodité) nécessaire et suffisante des constructions nouvelles, et à limiter les nouveaux accès sur les voies existantes pour des raisons de sécurité.</p>  |
| <p>3-7-28 <i>Desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement</i></p>  | <p>Ces zones sont équipées et desservies, entre autres par un réseau d'assainissement collectif auquel il est obligatoire de se raccorder.</p>   |
| <p>3-7-29 <i>Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement</i></p>  | <p>Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle conformément à la réglementation en vigueur et en tenant compte du risque de ruissellement sur la commune.</p>   |
| <p>3-7-30 <i>Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques</i></p>   | <p>Rappel de la réglementation en vigueur concernant le réseau à très haut débit (fibre), participant notamment au développement du télétravail.</p>   |

**Zones A, Ac, Azh**

*Délimitation des zones*

La zone **A** correspond aux terres agricoles.

A Soisy-sur-Seine ce sont des parcelles situées soit en bordure de Seine et concernées pour partie par la servitude de PPRI, soit en clairière de la forêt de Sénart et concernées par la servitude de forêt de protection.

Les constructions, même destinées à l'exploitation agricole n'y sont pas autorisées.

La zone **Ac** couvre le centre équestre situé au cœur de Soisy-sur-Seine, elle permet son évolution, les constructions destinées à l'exploitation agricole y sont autorisées.

La zone **Azh** couvre les enveloppes d'alerte potentiellement humides de classe A (zone dont le caractère humide ne présente pas de doute) repérées par la DRIEE situées en zone agricole.

| Les destinations / sous-destinations autorisées / interdites en :                      | A        | Ac                       | Azh      |
|--|----------|--------------------------|----------|
| <b>L'exploitation agricole et forestière</b>   |          |                          |          |
| Exploitation agricole  | Autorisé | Autorisé                 | Autorisé |
| Exploitation forestière  | Autorisé | Autorisé                 | Autorisé |
| <b>L'habitation</b>  |          |                          |          |
| Le logement  | Interdit | Autorisé sous conditions | Interdit |
| L'hébergement  | Interdit | Autorisé sous conditions | Interdit |
| <b>Le commerce et les activités de service</b>   |          |                          |          |
| L'artisanat et le commerce de détail   | Interdit | Interdit                 | Interdit |
| La restauration  | Interdit | Interdit                 | Interdit |
| Le commerce de gros  | Interdit | Interdit                 | Interdit |
| Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                      | Interdit | Interdit                 | Interdit |
| L'hébergement hôtelier et touristique  | Interdit | Interdit                 | Interdit |
| Le cinéma  | Interdit | Interdit                 | Interdit |
| <b>Les équipements d'intérêt collectif et services publics</b>                         |          |                          |          |
| Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | Interdit | Interdit                 | Interdit |
| Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        | Interdit | Interdit                 | Interdit |
| Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        | Interdit | Interdit                 | Interdit |
| Les salles d'art et de spectacles  | Interdit | Interdit                 | Interdit |
| Les équipements sportifs   | Interdit | Interdit                 | Interdit |
| Les autres équipements recevant du public  | Interdit | Interdit                 | Interdit |
| <b>Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>                       |          |                          |          |
| L'industrie  | Interdit | Interdit                 | Interdit |
| L'entrepôt   | Interdit | Interdit                 | Interdit |
| Le bureau  | Interdit | Interdit                 | Interdit |
| Centre de congrès et d'exposition  | Interdit | Interdit                 | Interdit |

| Titre de l'article   | Justification  |
|--|--|
| 1-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions interdites                             | La valeur agricole et écologique des terres, qui à Soisy sont en majeure partie protégées par la servitude de forêt de protection et par le PPRI, impose l'interdiction des activités, constructions et occupations du sol de nature à porter atteinte à l'équilibre économique et écologique local. C'est pourquoi toute construction est interdite en zone A, le règlement autorisant uniquement les constructions liées à l'activité agricole en zone Ac pour pérenniser l'activité équestre. |
| 1-1-2 Les affectations des sols interdites   |  |
| 1-1-3 Les destinations, et sous destinations des constructions autorisées à condition                |  |
| 1-1-4 Les affectations des sols autorisées à condition   |  |
| 1-2-5 Mixité des destinations ou sous destination au sein d'une construction ou d'une unité foncière | De par sa vocation, la zone n'est pas concernée.   |
| 1-2-6 Majorations possibles de volume constructible  |  |
| 1-2-7 Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions       |  |

| Titre de l'article  | Justification   |
|---|---|
| 2-3-8 Règles maximales et/ou minimales d'emprise au sol   | Les règles d'emprise au sol ont pour objectif de maintenir une proportion importante d'espaces libres, fixée à 5 % en zone A compte tenu des protections environnementales dont font l'objet les parcelles agricoles, et à 50 % en zone Ac pour permettre l'évolution de l'activité équestre compte tenu d'un environnement urbain contraint.   |
| 2-3-9 Règles maximales de hauteur des constructions   | La hauteur maximale du bâti est fixée à 4 m au faitage en zone A ce qui correspond à de petits ouvrages techniques liés à l'exploitation agricole, et à 10 m en zone Ac sur la base des nécessités fonctionnelles de l'activité agricole.   |
| 2-3-10 Règles d'implantation par rapport aux voies publiques, aux voies privées et aux emprises publiques   | Les installations doivent respecter un écart de 8 m par rapport aux voies publiques, afin de limiter l'impact de bâtiments agricoles sur les zones adjacentes notamment constituées d'habitat individuel.   |
| 2-3-11 Implantation par rapport aux limites séparatives<br>2-3-12 Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété<br>2-3-13 Secteur de plan masse côté en trois dimensions | L'implantation n'est pas règlementée au vu des contraintes de constructibilité existant sur les parcelles.  |
| 2-4-14 Règles alternatives aux règles volumétriques pour satisfaire à une insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus   | Le secteur ne requiert pas de règles alternatives d'insertion.  |
| 2-4-15 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures  | Les règles concernant les caractéristiques architecturales ont pour but de maintenir l'insertion des volumes bâtis dans leur environnement urbain et paysager. Les formes et matériaux sont donc soumis au respect des dispositions majoritairement existantes.<br>Pour favoriser les énergies renouvelables, les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'encastrement s'ils sont visibles depuis l'espace public.<br>Pour conserver l'aspect existant dans les rues de la zone, les clôtures pourront être constituées d'un muret surmonté d'une grille ou d'une haie grillagée ou non de moins de 2m. |
| 2-4-16 Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier  | Les zones ne contiennent pas d'éléments repérés comme à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.   |
| 2-4-17 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales   | La sobriété énergétique du bâti doit être recherchée par le choix de l'implantation, des matériaux, des dispositifs d'économie d'énergie...etc.   |
| 2-5-18 Surfaces minimales non imperméabilisées ou éco-aménageables  | Compte tenu de la destination agricole de la zone, cet article est sans objet.  |

| Titre de l'article  | Justification  |
|---|--|
| <p>2-5-19 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir</p> <p>2-5-20 Eléments de paysage à protéger</p> <p>2-5-21 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement</p> <p>2-5-22 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux</p> | <p>Ces dispositions visent à protéger la biodiversité en protégeant les espaces boisés, en facilitant la circulation des espèces et le recours à des plantations locales.</p>  |
| <p>2-6-23 Obligation de réalisation d'aires de stationnement</p> <p>2-6-24 Caractéristiques des aires de stationnement</p> <p>2-6-25 Mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement</p>   | <p>Les places de stationnement en rapport avec les nouvelles constructions, déterminées en tenant compte des prescriptions du PDUIF, doivent être prévues pour ne pas encombrer l'espace public.</p> <p>Leur revêtement devra être perméable sur au moins 50 % de leur superficie, afin de gérer le ruissellement.</p> <p>Les véhicules rechargeables (électriques) et les vélos doivent également être pris en compte dans tout aménagement selon les dispositions prévues par le PDUIF, le décret 2022-930 du 25 juin 2022 et le code de la construction et de l'habitation.</p> |
| <p>3-7-26 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public</p> <p>3-7-27 Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets</p>  | <p>Les prescriptions visent à garantir la desserte (en termes de sécurité et de commodité) nécessaire et suffisante des constructions nouvelles, et à limiter les nouveaux accès sur les voies existantes pour des raisons de sécurité.</p>  |
| <p>3-7-28 Desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement</p>  | <p>Ces zones sont équipées et desservies, entre autres par un réseau d'assainissement collectif auquel il est obligatoire de se raccorder.</p>   |
| <p>3-7-29 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement</p>  | <p>Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle conformément à la réglementation en vigueur et en tenant compte du risque de ruissellement sur la commune.</p>   |
| <p>3-7-30 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques</p>   | <p>Rappel de la réglementation en vigueur concernant le réseau à très haut débit (fibre), participant notamment au développement du télétravail.</p>   |

**Zones N, Na, Nb, Ne, Nzh**

*Délimitation des zones*

La zone **N** correspond :

- A la forêt de Sénart concernée par la servitude de forêt de protection,
- Aux espaces naturels situés en bordure de Seine concernés en partie par la servitude de PPRI (zone rouge). Ces espaces comprennent des équipements sportifs et de loisirs (bâtiments et terrains) et des constructions destinées à l'habitation.
- Aux parcs des châteaux.

La zone **Na** correspond à un ensemble de constructions et d'espaces naturels et boisés situé en entrée de Soisy-sur-Seine depuis Draveil. Composé de constructions d'habitation dispersées au milieu des parcs et jardins, cet ensemble contribue à la qualité paysagère de cette entrée de ville. Ses caractéristiques doivent être préservées.

La zone **Nb** correspond à des constructions situées au milieu de la forêt et couvertes par la servitude de forêt de protection, à l'exception du centre de tir qui n'est pas concerné par cette servitude.

La zone **Ne** correspond aux terrains d'accueil des équipements sportifs en bord de Seine

La zone **Nzh** correspond aux enveloppes d'alerte potentiellement humides de classe A (zone dont le caractère humide ne présente pas de doute) repérées par la DRIEE situées en zone naturelle.

| Titre de l'article  | Justification   |
|---|---|
| 1-1-1 Les destinations et sous destinations des constructions interdites              | La valeur écologique et paysagère des espaces naturels impose de les préserver de toute activité, construction ou   |
| 1-1-2 Les affectations des sols interdites  | occupation des sols de nature à porter atteinte aux qualités des milieux et des paysages. En conséquence,   |
| 1-1-3 Les destinations, et sous destinations des constructions autorisées à condition | aucune construction n'est autorisée en zone N hormis les locaux techniques d'administrations publiques ou assimilées dans les conditions prévues à l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, les annexes ou extensions |
| 1-1-4 Les affectations des sols autorisées à condition                                | limitées des habitations existantes ainsi que les constructions liées aux loisirs nautiques.  |

| Les destinations / sous-destinations autorisées / interdites en :                      | N                        | Ne                       | Na, Nb, Nzh              |
|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>L'exploitation agricole et forestière</b>   |                          |                          |                          |
| Exploitation agricole  | Interdit                 | Interdit                 | Interdit                 |
| Exploitation forestière  | Autorisé                 | Interdit                 | Interdit                 |
| <b>L'habitation</b>  |                          |                          |                          |
| Le logement  | Autorisé sous conditions | Autorisé sous conditions | Autorisé sous conditions |
| L'hébergement  | Autorisé sous conditions | Autorisé sous conditions | Autorisé sous conditions |
| <b>Le commerce et les activités de service</b>   |                          |                          |                          |
| L'artisanat et le commerce de détail   | Interdit                 | Interdit                 | Interdit                 |
| La restauration  | Interdit                 | Interdit                 | Interdit                 |
| Le commerce de gros  | Interdit                 | Interdit                 | Interdit                 |
| Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                      | Interdit                 | Interdit                 | Interdit                 |
| L'hébergement hôtelier et touristique  | Interdit                 | Interdit                 | Interdit                 |
| Le cinéma  | Interdit                 | Interdit                 | Interdit                 |
| <b>Les équipements d'intérêt collectif et services publics</b>                         |                          |                          |                          |
| Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés | Interdit                 | Interdit                 | Interdit                 |
| Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés        | Autorisé sous conditions | Autorisé sous conditions | Autorisé sous conditions |
| Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                        | Interdit                 | Interdit                 | Interdit                 |
| Les salles d'art et de spectacles  | Interdit                 | Interdit                 | Interdit                 |
| Les équipements sportifs   | Autorisé sous conditions | Autorisé sous conditions | Interdit                 |
| Les autres équipements recevant du public  | Interdit                 | Interdit                 | Interdit                 |
| <b>Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>                       |                          |                          |                          |
| L'industrie  | Interdit                 | Interdit                 | Interdit                 |
| L'entrepôt   | Interdit                 | Interdit                 | Interdit                 |
| Le bureau  | Interdit                 | Interdit                 | Interdit                 |
| Centre de congrès et d'exposition  | Interdit                 | Interdit                 | Interdit                 |

Accusé de réception en préfecture  
091-219106002-20240325-DELIB2024-09-1-DE  
Date de réception préfecture : 08/04/2024

| Titre de l'article   | Justification  |
|--|--|
| <p>1-2-5 Mixité des destinations ou sous destination au sein d'une construction ou d'une unité foncière</p> <p>1-2-6 Majorations possibles de volume constructible</p> <p>1-2-7 Règles différenciées entre le rez-de-chaussée et les étages supérieurs des constructions</p> | De par sa vocation, la zone n'est pas concernée.   |
| 2-3-8 Règles maximales et/ou minimales d'emprise au sol  | <p>Les règles d'emprise au sol ont pour objectif de protéger les zones naturelles de constructions dégradant leurs qualités paysagères et environnementales.</p> <p>Elles sont fixées, pour les zones susceptibles d'être construites :</p> <p>Dans les zones N et Ne, pour les habitations à 10 m<sup>2</sup> d'extension ou 6 m<sup>2</sup> d'annexes pour l'habitat, et pour les aménagements de sports et loisirs nautiques à 10% de la parcelle.</p> <p>Dans la zone Na, l'extension des habitations existantes est limitée à 20%, l'emprise au sol des annexes ne pouvant dépasser 15 m<sup>2</sup>, afin de permettre une évolution limitée de l'habitat dans la zone.</p>                                |
| 2-3-9 Règles maximales de hauteur des constructions  | <p>La hauteur maximale du bâti est fixée à 10 m au faîtage en zone N et Ne, afin de permettre des aménagements de petite ampleur liés à l'exploitation forestière ou au sport.</p> <p>En zone Na où les habitations sont susceptibles d'évoluer, les extensions sont limitées à la hauteur de l'existant et les annexes à 2,5 m pour maintenir la hiérarchie de volumes existante.</p>   |
| 2-3-10 Règles d'implantation par rapport aux voies publiques, aux voies privées et aux emprises publiques  | <p>Dans la zone Na, les extensions doivent être implantées avec un retrait de 25 m pour conserver le front paysager sur l'avenue de la Libération.</p> <p>Les alignements existants doivent être maintenus dans la zone N, notamment pour conserver le caractère du bâti entre la Seine et la rue du Bac de Ris.</p> <p>Les équipements collectifs et services publics, qui se distinguent par leur nature et leur fonction, en sont exclus.</p>   |
| <p>2-3-11 Implantation par rapport aux limites séparatives</p> <p>2-3-12 Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété</p> <p>2-3-13 Secteur de plan masse côté en trois dimensions</p>   | Dans la zone Na, les constructions doivent respecter un retrait vis-à-vis des limites latérales permettant de préserver l'intimité réciproque et l'ensoleillement, et un retrait plus important le long des autres limites notamment pour préserver de l'urbanisation la lisière des espaces boisés.   |
| 2-4-14 Règles alternatives aux règles volumétriques pour satisfaire à une insertion dans le contexte, en lien avec les bâtiments contigus  | Le secteur ne requiert pas de règles alternatives d'insertion.   |
| 2-4-15 Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures   | <p>Les règles concernant les caractéristiques architecturales ont pour but de maintenir l'insertion des volumes bâtis dans leur environnement urbain et paysager. Les formes et matériaux sont donc soumis au respect des dispositions majoritairement existantes.</p> <p>Pour favoriser les énergies renouvelables, les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'encastrement s'ils sont visibles depuis l'espace public.</p> <p>Pour conserver l'aspect existant dans les rues de la zone, les clôtures pourront être constituées d'un muret surmonté d'une grille ou d'une haie grillagée ou non de moins de 2m, ainsi que dans la zone Na d'un mur maçonné reprenant les dispositions existantes.</p> |

| Titre de l'article  | Justification  |
|---|--|
| 2-4-16 Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier  | Une identification des bâtiments, murs de clôtures et cônes de vues présentant un caractère patrimonial permet d'instaurer des règles particulières pour ces constructions au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.  |
| 2-4-17 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales   | La sobriété énergétique du bâti doit être recherchée par le choix de l'implantation, des matériaux, des dispositifs d'économie d'énergie...etc.  |
| <p>2-5-18 Surfaces minimales non imperméabilisées ou eco-aménageables</p> <p>2-5-19 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir</p> <p>2-5-20 Eléments de paysage à protéger</p> <p>2-5-21 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement</p> <p>2-5-22 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux</p> | Ces dispositions visent à protéger la qualité paysagère et environnementale des zones N en s'appuyant sur les éléments de paysage existants (mares et mouillères, espaces boisés, alignements d'arbres...) à protéger, par exemple en fixant à 95% l'espace minimal de pleine terre dans les zones N, Nb, Ne et Nzh (70% en zone Na), en favorisant la récupération des eaux pluviales, la circulation des espèces en milieu urbain et le recours à des plantations locales.   |
| <p>2-6-23 Obligation de réalisation d'aires de stationnement</p> <p>2-6-24 Caractéristiques des aires de stationnement</p> <p>2-6-25 Mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement</p>   | <p>Les places de stationnement en rapport avec les nouvelles constructions, déterminées en tenant compte des prescriptions du PDUIF, doivent être prévues pour ne pas encombrer l'espace public.</p> <p>Leur revêtement devra être perméable sur au moins 50 % de leur superficie, afin de gérer le ruissellement.</p> <p>Les véhicules rechargeables (électriques) et les vélos doivent également être pris en compte dans tout aménagement selon les dispositions prévues par le PDUIF, le décret 2022-930 du 25 juin 2022 et le code de la construction et de l'habitation.</p> |
| <p>3-7-26 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public</p> <p>3-7-27 Les conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets</p>  | Les prescriptions visent à garantir la desserte (en termes de sécurité et de commodité) nécessaire et suffisante des constructions nouvelles, et à limiter les nouveaux accès sur les voies existantes pour des raisons de sécurité.   |
| 3-7-28 Desserte par les réseaux publics d'eau, d'énergie et notamment d'électricité et d'assainissement   | Ces zones sont équipées et desservies, entre autres par un réseau d'assainissement collectif auquel il est obligatoire de se raccorder.  |
| 3-7-29 Les conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement   | Les eaux pluviales doivent être gérées à la parcelle conformément à la réglementation en vigueur et en tenant compte du risque de ruissellement sur la commune.  |
| 3-7-30 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques  | Rappel de la réglementation en vigueur concernant le réseau à très haut débit (fibre), participant notamment au développement du télétravail.  |

Grands parcs privés paysagers à l'entrée de Soisy : **5,9 ha**

Boisements diffus dans le tissu urbain public et privé : jardins, espaces verts communs des lotissements... : **5,1 ha**

Forêt de Sénart (également protégée par une servitude de forêt de protection) : **520,1 ha**



Bois d'Etiolles et parc du centre hospitalier : **8,2 ha**

Boisements accompagnant le parcours des espaces naturels en berges de Seine : **9,6 ha**

Boisements des grands parcs urbains (parc du Grand Veneur et du château de l'Hermitage) : **10,8 ha**



### IV.3.c Les espaces boisés classés (EBC)

Les espaces boisés classés correspondent à des boisements d'échelles variables, d'intérêt paysager et/ou écologique d'intérêt majeur à l'échelle du territoire communal et intercommunal. Outre leur intérêt paysager, les boisements offrent des refuges à la faune, participent à la continuité des corridors écologiques et contribuent à la biodiversité. On recense notamment les ensembles localisés dans la carte ci-dessous qui sont protégés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

- A Soisy, le principal EBC couvre la forêt de Sénart sur 520,1 hectares.
- D'autres boisements sont protégés dans l'espace urbain :
- au sud-est un bois commun avec la ville d'Etiolles et le parc du centre hospitalier sur 8,19 ha,
- plusieurs espaces boisés accompagnant les espaces inondables et naturels bordant la Seine sur 9,10 ha,
- les grands parcs urbains au centre de Soisy : parc du Grand Veneur et du château de l'Hermitage, sur 10,77 ha
- Les grands parcs privés paysagers à l'entrée nord-ouest de Soisy sur 6,35 ha
- l'ensemble des boisements diffus dans le tissu urbain public et privé : jardins, espaces verts communs des lotissements... : 6,77 ha

L'ensemble des Espaces Boisés Classés au PLU représente une superficie de **559,62 hectares** soit 64,5 % du territoire communal.

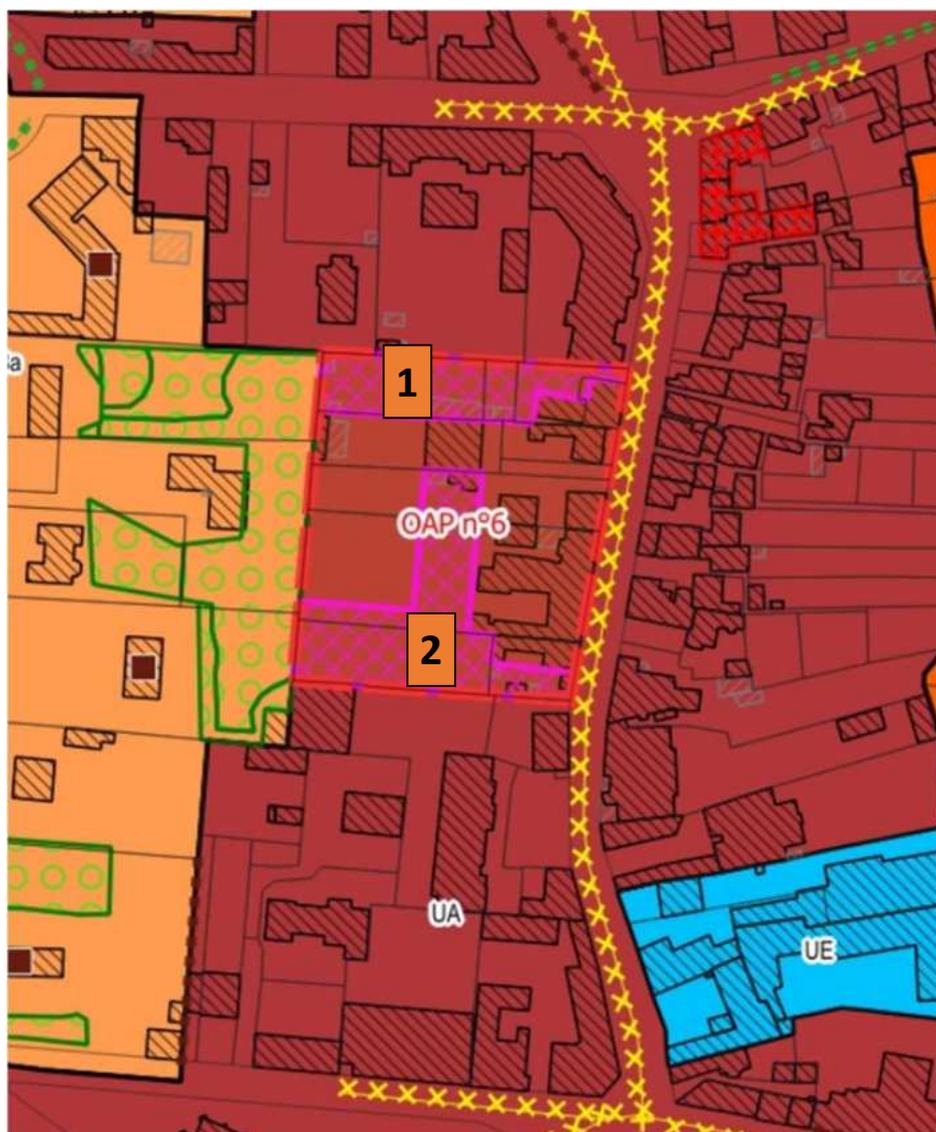
Accusé de réception en préfecture  
091-219106002-20240325-DELIB2024-09-1-DE  
Date de réception préfecture : 08/04/2024

### L'évolution des EBC

L'ensemble des Espaces Boisés Classés au PLU représente une superficie de **559,62 hectares**. L'ancien PLU comportait presque 567,96 hectares d'EBC. 8 hectares ont donc été supprimés pour se conformer à la réalité du terrain, dans ces zones :

- La lisière de la forêt constituée de jardins privés et de sentiers, non boisé, qui représentent 7,5 ha
- Le terrain d'une maison forestière au nord du territoire (0,2 ha)
- Une légère adaptation de l'emprise boisée autour des espaces agricoles au sud de la forêt de Sénart, pour l'adapter à l'emprise effective (0,1 ha)
- Dans l'espace urbanisé, certains EBC ne correspondent plus à la réalité du terrain suite à des constructions. Des EBC ont été ajoutés sur les parcs paysagers privés autour de l'avenue de la Libération.





#### IV.3.d Les emplacements réservés

Extrait de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme :  
« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit »

Le PLU révisé inscrit deux emplacements réservés :

-ER n°1 (943 m<sup>2</sup>) et ER n°2 (1 609 m<sup>2</sup>) destinés à la réalisation de parkings accompagnant le réaménagement de la rue des Francs Bourgeois notamment pour accroître l'attractivité commerciale.

### IV.3.e Les éléments de paysage

L'article L.151-19 du code de l'urbanisme indique :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. »

L'article L.151-23 du code de l'urbanisme indique :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Le règlement peut au titre de l'article R 151-41 du code de l'urbanisme :

« 3° Identifier et localiser le patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier mentionné à l'article L. 151-19 pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir et définir, s'il y a lieu, les prescriptions de nature à atteindre ces objectifs. Il résulte de cette identification que :

- Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié et localisé sur le document graphique au titre des articles L.151-21 et L. 151-23 du Code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R. 421-23 h du Code de l'Urbanisme). »

Le règlement intègre des prescriptions qui visent à protéger les éléments de paysage identifiés sur le règlement graphique aux articles intitulés:

- Patrimoine bâti et paysagé à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier
- Éléments de paysage à protéger

A Soisy-sur-Seine, des éléments de paysage pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique ont été identifiés :

Au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :

- Les murs de clôture à protéger
- Les bâtiments à protéger
- Les alignements d'arbres à protéger
- Les cônes de vue
- Les sentes réservées aux circulations douces

Au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

- Les mares et mouillères à protéger

Éléments de paysage protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Le règlement intègre des prescriptions qui visent à protéger les éléments de paysage

Dans le règlement des zones accueillant des éléments de paysage identifiés au règlement graphique au titre de l'article L.151-19 du CU, il est stipulé :

A l'article intitulé « Patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier » :

- Pour les bâtiments à protéger identifiés au règlement graphique comme éléments de paysage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, toute modification, notamment démolition partielle ou totale est soumise à déclaration. Celle-ci pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières et notamment à une reconstruction à l'identique.
- Les murs de clôture à protéger repérés au document graphique, en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, doivent être préservés ou refaits à l'identique. La construction sera soit implantée juste derrière le mur, soit en recul de l'alignement.

- A l'article intitulé « Eléments de paysage à protéger» :

- Les alignements d'arbres à protéger identifiés au règlement graphique comme éléments de paysage au titre des articles L.151-19 et L 151-23 du code de l'urbanisme doivent être conservés et entretenus. Les arbres ne pourront être abattus pour la création d'un nouvel accès desservant un terrain privé.
- Les chemins, sentiers et venelles existants repérés au document graphique doivent être préservés et maintenus dans leur fonctionnalité au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.



Accusé de réception en préfecture  
091-219106002-20240525-DELIB2024-09-1-DE  
Date de réception préfecture : 08/04/2024



Château (actuelle mairie) et parc du Grand Veneur



Mail arboré avenue Maurice Chevalier



Qualité du front bâti formé par l'habitat existant dans le centre bourg



Mur maçonné accompagnant le tracé viaire

### Éléments de paysage protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

A Soisy, les éléments identifiés et localisés sur le règlement graphique sont :

- les nombreux murs de clôture à pierres vues soulignant le tracé du réseau viaire et participant à la structuration du paysage urbain identitaire de la ville. Les murs de clôture identifiés comme remarquables sont présents autour des grands parcs urbains publics, le long des axes historiques de Soisy : rues de l'Hermitage, du Cimetière, avenue de la Libération, rue de la Croix de Geville...).

- Les édifices non protégés au titre des monuments historiques, présentant des qualités architecturales qui marquent l'ancrage d'un riche patrimoine historique sur la commune, notamment les nombreuses maisons de maître, villa ou meulière qui caractérisent Soisy.

- Les alignements d'arbres qui marquent principalement l'avenue de la Libération dans le centre de Soisy, et ses rues perpendiculaires menant à la Seine (Boulevard Arisitide Briand, rue Chevalier...)

- Les voies piétonnes et venelles sillonnant les quartiers pavillonnaires.

### Éléments de paysage protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Soisy-sur-Seine compte plusieurs mares protégées au titre de l'article L.151-23. Plusieurs se situent dans le parc du Grand Veneur, une dans le parc du château de l'EPNAK, une dans un espace vert commun du quartier du rendez-vous, et une dans le parc du centre hospitalier Louise Michel.

Le ru d'Or situé à l'ouest du territoire est également protégé dans sa partie à l'air libre.

A l'article intitulé « Éléments de paysage » des zones dans lesquelles on trouve des éléments de paysage identifiés, il est stipulé :

Pour les mares et mouillères répertoriées comme éléments de paysage au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme et repérées aux documents graphiques, toute modification des lieux (comblement, recouvrement etc...) susceptible de remettre en cause leur rôle dans la fonctionnalité du réseau écologique auquel elles appartient (zone humide et corridor écologique notamment), est interdite.



## IV.3.f Superficie des zones

La zone naturelle, très importante, couvre 72,8 % du territoire de la commune, tandis que la zone urbaine représente 23 % de la superficie de la commune, et la zone agricole 4,2 %.

L'ensemble des zones cumulées représentent 864,3 hectares, soit seulement 4 hectares de différence avec la superficie estimée par le référentiel territorial (Institut Paris Région).

| ZONES URBAINES               | Superficie<br>(en ha) |
|------------------------------|-----------------------|
| UA                           | 12,4                  |
| UAa                          | 0,7                   |
| UAb1                         | 1,5                   |
| UAb2                         | 1,5                   |
| UB                           | 71,6                  |
| UBa                          | 7,2                   |
| Uca                          | 48,1                  |
| UCb                          | 3,2                   |
| UCc                          | 4,7                   |
| UCd                          | 7,3                   |
| UCe                          | 0,9                   |
| UCf                          | 1,8                   |
| UCg                          | 7,2                   |
| UD                           | 15,0                  |
| UE                           | 15,9                  |
| <b>TOTAL</b>                 | <b>198,6</b>          |
| ZONE AGRICOLE                |                       |
| A                            | 35,1                  |
| Ac                           | 1,3                   |
| Azh                          | 0,03                  |
| <b>TOTAL</b>                 | <b>36,5</b>           |
| ZONE NATURELLE ET FORESTIERE |                       |
| N                            | 598,5                 |
| Na                           | 12,4                  |
| Nzh                          | 6,7                   |
| Nb                           | 2,4                   |
| Ne                           | 9,2                   |
| <b>TOTAL</b>                 | <b>629,2</b>          |
| <b>TOTAL DES ZONES</b>       | <b>864,3 hectares</b> |

IV.4 Articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes soumis à évaluation environnementale

On trouvera ci-dessous une synthèse des éléments permettant d'apprécier la compatibilité de PLU de Soisy-sur-Seine avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes soumis à évaluation environnementale.

| Documents   | Principaux enjeux et objectifs à prendre en compte  | Evaluation de la compatibilité du PLU   |
|---|---|---|
| <p>Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF)</p> | <p>La commune est versée dans la catégorie « Agglomération centrale». Celle-ci correspond aux grandes polarités urbaines à conforter entre cœur de métropole et espace rural, de manière à ajuster développement urbain et préservation des espaces ouverts ; elle reprend l'unité urbaine de Paris telle que définie par l'INSEE. Les objectifs poursuivis sont de contenir l'étalement urbain, de limiter la consommation et le morcellement des espaces agricoles, boisés et naturels et d'éviter l'accroissement des déplacements.</p> <p><u>« Quartier à densifier à proximité d'une gare » :</u><br/>L'enveloppe urbanisée est identifiée comme « Quartier à densifier à proximité d'une gare », à l'intérieur duquel le PLU doit permettre une augmentation de 15% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat. Tenant compte de cette répartition, la densité humaine devra être de 44 et la densité des espaces d'habitat devra atteindre 19,8 logements/ha, soit 476 logements à construire entre 2014 et 2030</p> <p><u>Les secteurs de développement à proximité des gares (Evry-Val-de-Seine et Evry-Grand-Bourg) :</u><br/>Il s'agit de valoriser les secteurs les mieux desservis par les transports collectifs, ou devant l'être à terme, conformément aux objectifs du SDRIF. Sont concernés les secteurs situés dans un rayon de l'ordre de 2 kilomètres autour d'une gare. À l'horizon 2030, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5% de la superficie de l'espace urbanisé communal est possible dans ces secteurs, soit 13,64 hectares maximum d'extension possible dans un rayon de l'ordre de 2 km autour des gares. Ces extensions doivent être en continuité de l'espace urbanisé existant au sein duquel la gare est implantée, leur mobilisation n'est pas obligatoire.</p> | <p>Le PLU prend en compte les orientations du SDRIF de la manière suivante :</p> <p>Le PADD fixe pour objectif de contenir l'urbanisation dans l'enveloppe bâtie existante par l'implantation des constructions nouvelles dans les dents creuses afin de répondre au besoin d'une offre diversifiée en termes de logements.</p> <p>L'analyse des capacités de densification a permis d'identifier un potentiel global de création de 529 nouveaux logements dans l'enveloppe urbaine, dont 354 logements locatifs sociaux.</p> <p>En tenant compte d'une augmentation de 0,56 hectare de la superficie de l'enveloppe urbanisée suite à une opération réalisée depuis l'approbation du SDRIF, et de la création de logements et d'emplois permis par le PLU, la densité dans les espaces d'habitats pourra atteindre 21,2 logements par hectare (soit une augmentation de 23,2 %), et une densité humaine de 46,2 habitants et emplois par hectares d'ici 2030 (soit une augmentation de 20,6 %).</p> |

## Documents

## Principaux enjeux et objectifs à prendre en compte

## Evaluation de la compatibilité du PLU

Les espaces agricoles :

Les espaces agricoles doivent être préservés. Dans les espaces agricoles sont en principe exclus tous les installations, ouvrages et travaux autres que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

Les espaces boisés et les espaces naturels :

Les espaces naturels doivent être préservés. Ils n'ont pas vocation à être systématiquement boisés. Les bois et forêts doivent être préservés. Les lisières des espaces boisés doivent être protégées. En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares. Un ensemble de constructions éparses ne saurait être regardé comme un site urbain constitué. A Soisy-sur-Seine, la Forêt de Sénart située au nord-est du territoire communal engendre une bande de protection de la lisière de 50 mètres.

Les espaces verts et les espaces de loisirs :

Il convient de pérenniser la vocation des espaces verts publics existants, de valoriser les espaces ouverts privés insérés dans la ville dense, d'optimiser l'ensemble des fonctions ou des services que rendent ces espaces.

Les continuités :

Ces continuités doivent être maintenues ou créées sur les secteurs dont le développement urbain pourrait grever l'intérêt régional de préservation/valorisation des espaces ouverts et leur fonctionnement.

Le fleuve et les espaces en eau :

Il est impératif de prendre en compte dans les projets de densification et d'extension de l'urbanisation la préservation des ressources et des milieux en eau à long terme.

La préservation des espaces naturels et boisés, des espaces agricoles, des espaces en eau ainsi que des continuités écologiques s'opère notamment par le classement en zone naturelle des espaces naturels : forêt de Sénart, berges de Seine (y compris les habitations et aménagements situés dans le périmètre rouge et orange du PPRI), mais aussi parcs urbains publics, grandes propriétés privées paysagées à l'entrée ouest de Soisy...

Les surfaces agricoles sont versées en zone A.

Les boisements en forêt de Sénart comme dans le tissu urbain sont protégés par des EBC.

Les zones humides de classe A sont préservées par leur classement en zone Nzh (ou Azh) interdisant toute occupation du sol susceptible d'affecter les milieux humides.

La valorisation de la qualité paysagère et patrimoniale de Soisy se traduit par la protection au titre de l'article L.151-19 des murs de clôture et des alignements d'arbres, et la protection des demeures remarquables.

Le Schéma  
Directeur de  
la Région  
Ile-de-France  
(SDRIF)

| Documents   | Principaux enjeux et objectifs à prendre en compte  | Evaluation de la compatibilité du PLU   |
|---|---|---|
| <p>Le Plan de Déplacements Urbains d'Île de France (P.D.U.I.F.)</p> | <p>Il s'agit principalement de renforcer les actions pour un moindre usage de la voiture, des deux-roues motorisés et des poids lourds par l'accroissement de l'usage des transports collectifs, des modes actifs – marche et vélo – et, pour les marchandises, l'usage de véhicules plus respectueux de l'environnement, de la voie d'eau et du fret ferroviaire.</p> <p>Le PDUIF liste 4 prescriptions s'imposant notamment aux documents d'urbanisme :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Donner la priorité aux transports collectifs au niveau des carrefours,</li> <li>2. Réserver de l'espace pour le stationnement du vélo sur l'espace public,</li> <li>3. Prévoir un espace dédié au stationnement vélo dans les constructions nouvelles,</li> <li>4. Limiter l'espace de stationnement dédié aux voitures particulières dans les bâtiments de bureaux.</li> </ol> | <p>Le PLU répond aux orientations du PDUIF en inscrivant dans le PADD au titre des orientations générales :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'amélioration du réseau des liaisons actives (liaisons piéton-cycle) et son développement entre la forêt et la Seine</li> <li>- Le développement des transports en commun à favoriser</li> <li>- Le renforcement de l'offre de stationnement en centre-ville et l'encouragement des mobilités alternatives</li> </ul> <p>Ainsi la politique d'incitation à la limitation de l'emploi de la voiture particulière se met en place en place par des mesures réglementaires favorisant notamment l'emploi du vélo et au développement du maillage des réseaux de cheminement piétonniers et cyclables avec par exemple :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Le règlement rappelle le nombre minimal à prévoir de places de stationnement destinées aux vélos et aux véhicules hybrides.</li> <li>-Le règlement offre la possibilité de mutualiser les places de stationnement afin d'économiser l'espace dédié.</li> <li>-Le règlement inscrit des règles de stationnement différenciées pour les habitations et les bureaux, dans les secteurs situés à moins de 500 mètres de la gare.</li> <li>-Les règles en matière de stationnement s'appliquant aux logements tiennent compte des normes plancher préconisées par le PDUIF et le décret 2022-930 du 25 juin 2022, tenant compte d'un taux de motorisation des ménages de 1,5 voiture par ménage à Soisy-sur-Seine.</li> </ul> |

| Documents   | Principaux enjeux et objectifs à prendre en compte  | Evaluation de la compatibilité du PLU   |
|---|---|---|
| <p>Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Seine-Normandie</p> | <p>Les objectifs du SDAGE sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants "classiques"</li> <li>- Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques</li> <li>- Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les micropolluants</li> <li>- Protéger et restaurer la mer et le littoral</li> <li>- Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future</li> <li>- Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides</li> <li>- Gérer la rareté de la ressource en eau</li> <li>- Limiter et prévenir le risque inondation</li> </ul> | <p>Le PLU répond aux orientations du SDAGE de la manière suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le règlement demande dans toutes les zones constructibles que les eaux pluviales soient traitées sur le terrain propre à l'opération et impose qu'une superficie minimale du terrain reste non imperméabilisée, en espaces verts de pleine terre.</li> <li>- Le règlement indique que les aires de stationnement extérieures (automobiles ou cycles) doivent perméables sur au moins 50% de leur superficie (revêtement de sol sablés, pavés, gravillonnés...).</li> <li>- Le règlement encourage la récupération des eaux pluviales.</li> <li>- Les zones humides de classe A identifiées par le SEMEA sont protégées par leur versement en zone Nzh ou Azh au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.</li> <li>- Les mares et mouillères sont protégées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.</li> <li>- Les berges de Seine sont préservées par leur classement en zone N ou A.</li> <li>- Le ru d'Or est repéré comme élément paysager à préserver</li> <li>- la cartographie du risque d'inondation par débordement et par remontées de nappes ou de caves sont présentées dans le diagnostic et informent des autres risques recensés sur le territoire.</li> </ul> |

| Documents  | Principaux enjeux et objectifs à prendre en compte   | Evaluation de la compatibilité du PLU   |
|--|--|---|
| <p>Le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement d'Ile-de-France</p> | <p>A l'échelle de la communauté d'agglomération de Grand Paris Sud, le SRHH fixe notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- un objectif de production de 2 400 logements/an, dont environ 22,5% de logements sociaux contribuant à l'extension du parc. A cela s'ajoute un objectif de 262 logements annuels pour rattraper en stock le déficit SRU. Chaque EPCI a la charge de répartir l'effort de production sur les communes en déficit de manière à atteindre le cumul des objectifs annuels sur la durée du schéma.</li> <li>- un objectif minimal de rénovation énergétique de 1 200 logements privés individuels / an , de 600 logements privés collectifs / an et de 900 logements sociaux par an.</li> </ul> | <p>Le PLU prend en compte les orientations du SRHH en inscrivant dans le PADD au titre des orientations générales :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Permettre une urbanisation diffuse au sein de la ville</li> <li>- Augmenter l'offre en logements aidés pour accueillir jeunes et jeunes familles à Soisy</li> </ul> <p>La transcription règlementaire de ces objectifs se fait de la manière suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le règlement inscrit dans les zones urbaines une obligation de production d'au moins 35% de logements sociaux dans les opérations de plus de 2 logements au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme.</li> <li>- Le règlement identifie des secteurs dans lesquels les opérations de plus de 2 logements doivent être à 100% destinées au logement locatif social au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme</li> <li>- Dans les 5 OAP, le PLU prévoit la construction d'au moins 137 logements locatifs sociaux, soit 100% des programmes d'habitat.</li> <li>- L'analyse du potentiel de production de logements, tenant notamment compte des opérations programmées en « dents creuses » identifie un potentiel global de 529 logements dont 354 logements sociaux.</li> </ul> <p>En 2022, on compte 513 logements conventionnés sur la commune de Soisy-sur-Seine. En parallèle, on recense 3 056 résidences principales au 1 er janvier 2022. A l'horizon 2030, d'après les prévisions établies, ce sont environ 3 585 logements (3056 + 529) qui devraient composer l'ensemble des résidences principales. En appliquant les obligations de 25% de logements sociaux imposées par les lois SRU et ALUR, la commune devra comporter au moins 896 logements locatifs sociaux d'ici 2025 / 2030.</p> <p>La perspective de construction de 354 logements locatifs sociaux permettra d'atteindre 24,18 % (513 + 354 = 867).</p> |

| Documents   | Principaux enjeux et objectifs à prendre en compte   | Evaluation de la compatibilité du PLU  |
|---|--|--|
| <p>Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de la région Ile-de-France (S.R.C.E.)</p> | <p>Le rôle du territoire de la commune en ce qui concerne la trame verte et bleue est essentiel pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Préserver le réservoir de biodiversité et les milieux humides de la forêt de Sénart</li> <li>- Préserver ou la restaurer les corridors dont celui de la sous-trame arborée dans la forêt et celui du corridor alluvial de la Seine</li> <li>- Traiter prioritairement les obstacles que sont le barrage sur la Seine (avant 2017) et l'obstacle qu'est la RN6 sur le secteur riche en mares et mouillères dans la forêt.</li> </ul> | <p>Le S.R.C.E. d'Ile-de-France identifie les corridors écologiques classés en fonction des affinités des espèces susceptibles de se déplacer. Il indique également la localisation des réservoirs de biodiversité. L'objectif de ce document est de préserver ces éléments et/ou de les restaurer suivant les cas. Le SRCE a été pris en compte lors de l'élaboration de l'état initial de l'environnement et du projet de PLU, ainsi que des mesures proposées.</p> <p>Le PLU prend en compte les orientations du SRCE en inscrivant dans le PADD les orientations générales suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver et restaurer les noyaux de biodiversité, les espaces relais et les corridors écologiques afin de pérenniser les continuités écologiques : les réservoirs boisés (forêt de Sénart, parcs et grands jardins boisés) et herbacés, et les réservoirs aquatiques et humides (Seine, mares, sources, cours d'eau,...) sont particulièrement à protéger.</li> <li>- L'orientation concernant l'amélioration du réseau de liaisons actives - notamment entre les milieux de la forêt et de la Seine- intègre l'impératif de continuité écologique (grâce par exemple à la présence de végétation sur ou à proximité des cheminements).</li> </ul> <p>La transcription réglementaire de ces orientations s'effectue de la manière suivante:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-La Seine et ses berges sont classées en zone naturelle,</li> <li>-Les zones humides sont protégées par leur versement en zone Nzh ou Azh</li> <li>-Les mares et les alignements d'arbres sont protégés en tant qu'éléments de paysage au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.</li> <li>-Les espaces supports des continuités écologiques dans le tissu urbain sont couverts par des espaces boisés classés et/ou versés en zone N (parc du Grand Veneur, parc du château de l'Hermitage) ou Na (grandes propriétés paysagées à l'entrée ouest de Soisy).</li> <li>- Des règles assurant la perméabilité des clôtures entre propriétés et le maintien de coefficients d'espaces de pleine terre favorisent la circulation des espèces en milieu urbain.</li> </ul> |
| <p>Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de Grand Paris Sud</p>                | <p>Le plan climat doit participer à l'atteinte des objectifs que la France s'est fixée en matière de lutte contre le changement climatique et de maîtrise de l'énergie, à travers la Loi Transition Énergétique pour la Croissance Verte :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Réduction de la consommation d'énergies finale de 20% en 2030 et de 50% en 2050</li> <li>- Réduction des émissions de gaz à effet de serre de 40% en 2030</li> <li>- Part des énergies renouvelables dans les consommations énergétiques de 32% à l'horizon 2030</li> </ul>                    | <p>Le PLU prend en compte les orientations du PCAET de la manière suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-politique d'incitation à la limitation de l'emploi de la voiture particulière par la mise en place de mesures réglementaires favorisant notamment l'emploi du vélo et au développement du maillage des réseaux de cheminement piétonniers et cyclables. L'accès en transports en commun ou en liaisons douces aux gares les plus proches est développé.</li> <li>-mesures réglementaires favorisant l'emploi des véhicules hybrides et électriques.</li> <li>-mesures réglementaires protégeant les espaces naturels, les espaces boisés et les espaces de jardins.</li> <li>-mesures réglementaires encourageant les dispositifs de récupération des eaux pluviales pour économiser la ressource en eau.</li> </ul> <p>D'une manière générale, le règlement autorise la pose de panneaux solaires de pompes à chaleur d'éoliennes domestiques...), sous réserve de leur bonne insertion architecturale. il n'interdit pas non plus l'isolation thermique par l'extérieur</p>   |

Accusé de réception en préfecture  
091-219106002-20240325-DELIB2024-09-1-DE  
Date de réception préfecture : 08/04/2024

## V. ANALYSE DES PERSPECTIVES D'EVOLUTION DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT EN L'ABSENCE DE PLU

## V.1 Incidences sur la biodiversité et les milieux naturels en l'absence de mise en œuvre du PLU

Au vu de l'état des lieux du territoire étudié, le précédent PLU ainsi que l'ensemble des mesures de protection du territoire, notamment de la forêt (servitude de forêt de protection), des berges de Seine (PPRI, site classé) semblent avoir été plutôt favorables à la préservation des milieux et des espèces :

- Les boisements présentent un bon état de conservation du fait du classement de la plupart d'entre eux, et de la protection de la forêt.
- Les zones humides sont également en bon état de conservation.
- La préservation de ces milieux a permis le maintien des espèces associées et de leur fonctionnalité écologique (continuité écologique, réservoir de biodiversité...).
- L'étude *biodiversité et paysages* réalisée par ALISEA en 2015 faisait état d'une diversité d'espèces rares observées en milieu urbain.

## **VI. EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET MANIERE DONT LE PLU PREND EN COMPTE LE SOUCI DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR**

VI.1. Les incidences et les mesures de préservation et de mise en valeur sur les milieux naturels et la biodiversité

VI.1.a Les enjeux du territoire

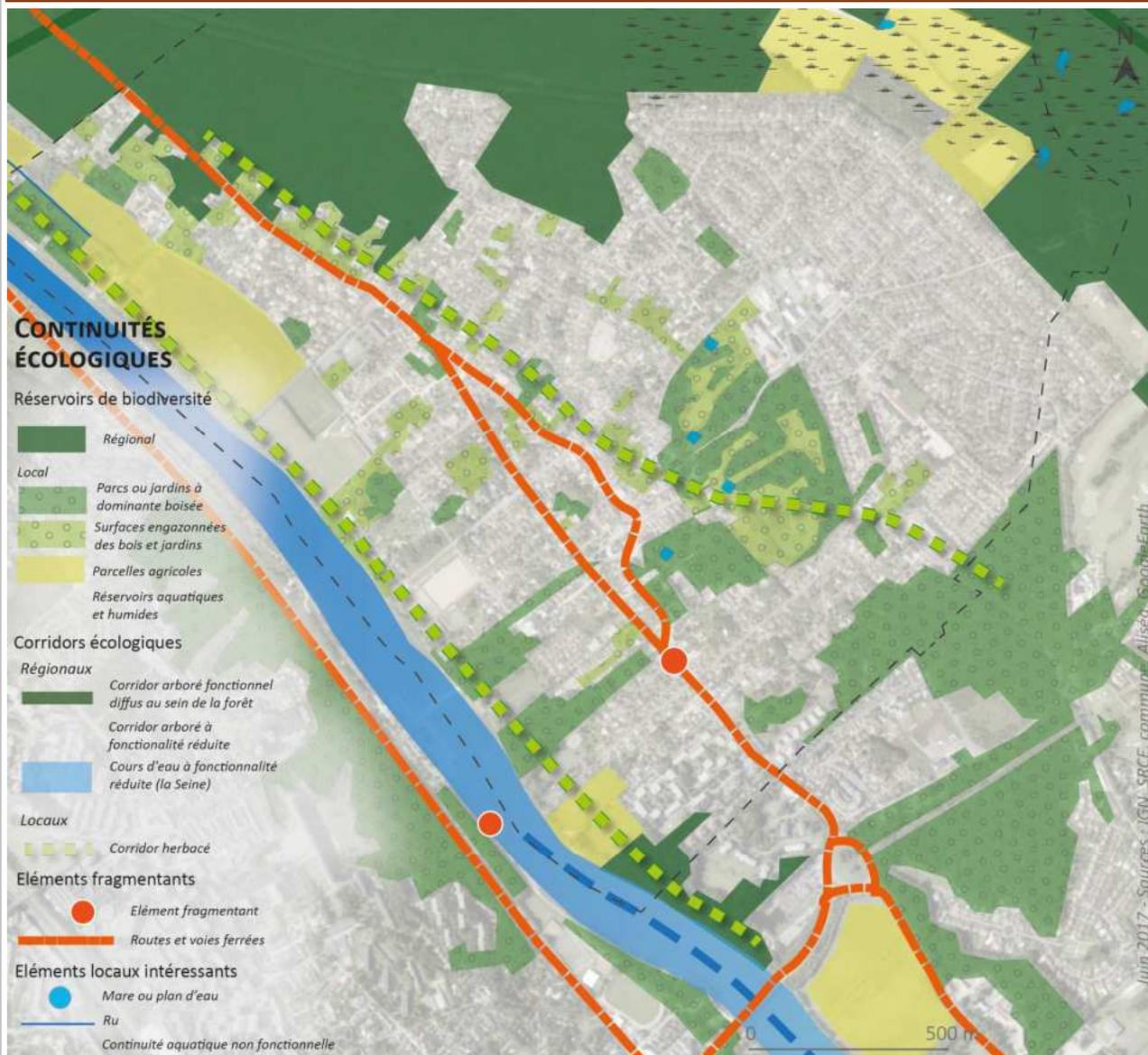
- Des milieux naturels d'intérêt : la forêt de Sénart en contact des parties urbanisées constituant un réservoir d'une riche biodiversité, la Seine et sa ripisylve sur la partie Sud du territoire ainsi que ses berges d'intérêt régional, complétées par quelques pièces agricoles, des prairies, des lanières boisées, des jardins. Quelques parcelles agricoles faisant la transition entre le Haut-de-Soisy et la forêt. Ces milieux naturels d'intérêt paysager et écologiques sont à préserver.

- Des continuités écologiques d'échelle intercommunale et des continuités locales à préserver, voire à restaurer.

- Une qualité paysagère des entrées de ville à améliorer ou à préserver.

- Un patrimoine végétal (parcs des château, alignements d'arbres, arbres remarquables) contribuant à l'identité de Soisy sur Seine, à préserver.

- Une activité agricole résiduelle qui s'exerce dans un espace permettant d'entretenir des points de vue sur la forêt et la vallée de la Seine.



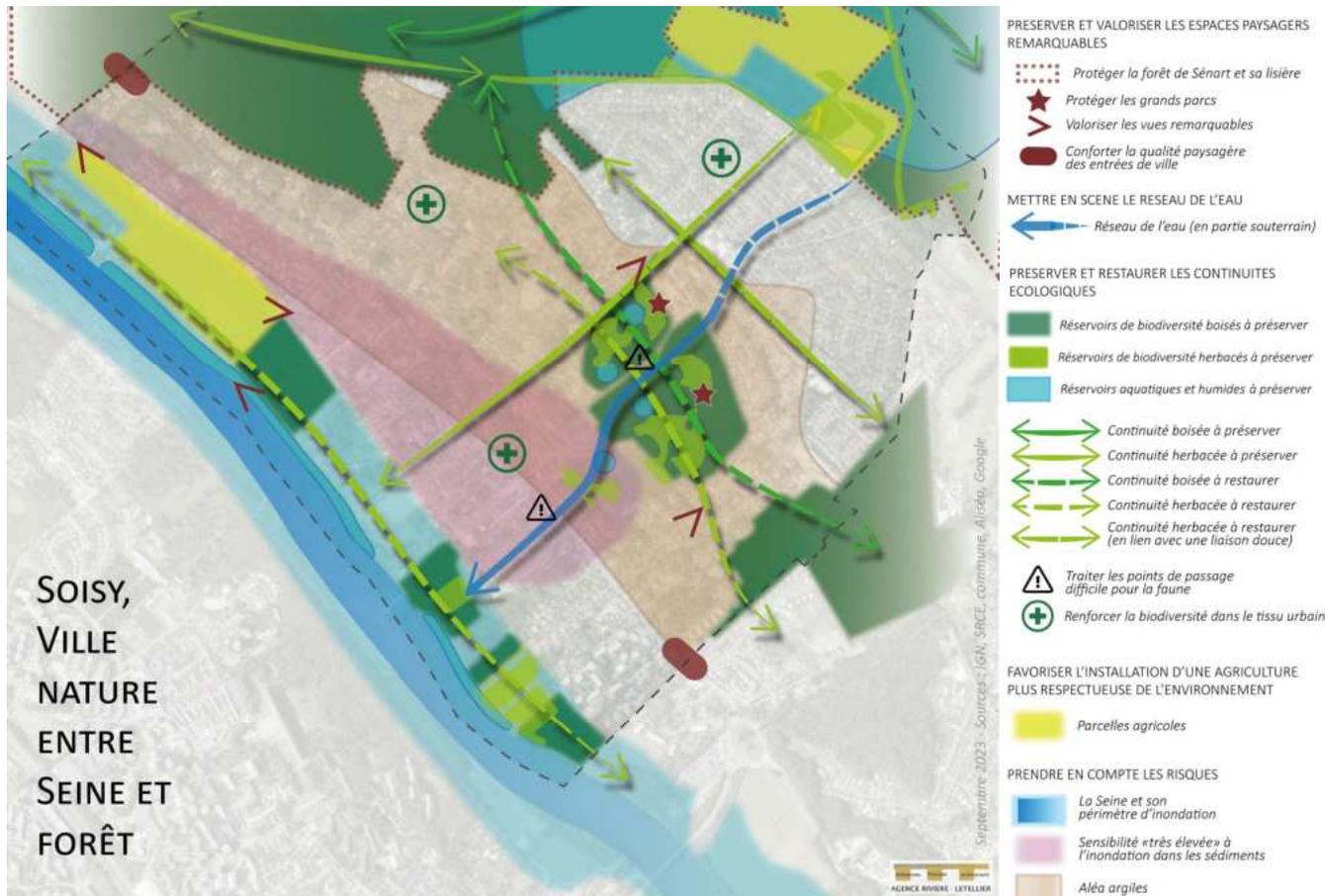
## VI.1.b Les impacts des orientations du PADD sur l'environnement

### Les principales incidences sur les milieux naturels et la biodiversité

#### Les continuités écologiques et la biodiversité

L'état initial de l'environnement a mis en évidence que la valeur écologique du territoire, avec des milieux dont la qualité est particulièrement remarquable dans la forêt, réservoir de biodiversité riche en milieux humides, ainsi que le long de la Seine, qui constitue avec ses berges peu urbanisées un corridor écologique majeur. La biodiversité ordinaire en milieu urbain est importante à Soisy de fait de la présence de nombreux boisements et parcs urbains dont la perméabilité à la circulation des espèces est à développer.

L'objectif est donc de protéger les éléments constitutifs des continuités écologiques, mais aussi de valoriser les éléments de biodiversité et espaces-relais dans le tissu urbain.



La carte extraite du PADD ci-contre met en évidence la prise en compte des enjeux environnementaux identifiés sur la commune et la volonté des élus de concilier le renouvellement urbain avec la préservation de son environnement et la mise en valeur des continuités.

Le PADD renforce ses objectifs de préservation de la trame verte et bleue qui sont ainsi intégrés : Préserver et restaurer les noyaux de biodiversité, les espaces relais et les corridors écologiques afin de pérenniser les continuités écologiques.

Ces objectifs concernent en premier lieu les réservoirs de biodiversité boisés (forêt de Sénart, parcs et grands jardins boisés), herbacés et aquatiques ou humides (Seine, mares, sources, cours d'eau,...).

Il est également élargi aux relais boisés que sont les alignements d'arbres dans l'espace urbanisé, aux relais herbacés des pelouses des parcs, et cite un ensemble de mesures destinées à favoriser la circulation de la faune en milieu anthropisé : limitation de l'imperméabilisation des sols, végétalisation des constructions, facilitation de la circulation des espèces entre les propriétés en bordure de la forêt de Sénart, au nord de l'avenue de la Libération, entre les parcs urbains...

### **Les milieux aquatiques et humides**

Le territoire est très riche en milieux humides dans sa partie nord avec près de 800 mares souvent temporaires ou semi-permanentes, et des tourbières dans son extrême nord-est. La Seine, ses berges et sa ripisylve constituent un corridor majeur d'échelle régionale. Dans la partie urbanisée du territoire, des réservoirs aquatiques et humides artificialisés (plan d'eaux des parcs et jardins...) sont également à protéger en tant qu'éléments de continuité.

Ces éléments sont ainsi intégrés au PADD : 1.2 *Mettre en scène le réseau de l'eau* : les sources et cheminements de l'eau seront mis en valeur dans une logique de préservation de leur fonctionnalité hydraulique et biologique et de leurs qualités paysagères.

### **Les milieux boisés**

La forêt de Sénart, qui couvre près de 60% du territoire de la commune, est d'importance régionale et doit être préservée. Des boisements de moindre importance accompagnent le parcours de la Seine, et marquent également les parcs urbains (parc du Grand Veneur et parc du château de l'Hermitage, parcs privés autour de l'avenue de la Libération...) et les linéaires de certaines rues.

Ces éléments sont ainsi intégrés au PADD : 1.2 *Les réservoirs boisés (forêt de Sénart, parcs et grands jardins boisés) et herbacés seront préservés, tout comme les réservoirs aquatiques et humides (Seine, mares, sources, cours d'eau,...).*

*Les relais boisés que sont les alignements d'arbres dans l'espace urbanisé seront préservés. Les relais herbacés des pelouses des parcs le seront également.*

### **Les paysages artificiels**

Bien que ces milieux ne soient pas à proprement parler des espaces « naturels », ils hébergent parfois des espèces rares, inféodées à ces milieux anthropisés. C'est le cas à Soisy où une remarquable biodiversité peut être observée en bordures de chemins forestiers, dans les parcs urbains, sur les murs des habitations ou en bord de Seine.

Le PADD inscrit la protection de ces éléments dans son objectif 1.2 notamment au travers de *la préservation des grands jardins arborés imbriqués dans la trame forestière au nord de l'avenue de la Libération ; la préservation des murs anciens faisant office d'habitat pour certaines espèces ; l'encouragement aux pratiques d'entretien et de jardinage peu voire non-consommatrices de produits phytosanitaires*

### **Synthèse des incidences sur les milieux naturels et la biodiversité**

*Le PLU pose la préservation de la biodiversité et des continuités écologiques au cœur de son projet. La protection des boisements, des milieux humides et des supports des continuités écologiques dans le tissu urbain et l'espace agricole participent de cet enjeu.*

*Le PLU circonscrit l'urbanisation au sein de l'enveloppe bâtie et préserve l'intégrité des espaces agricoles, naturels et forestiers du territoire communal.*

## Les principales incidences sur les paysages

### **Les berges de la Seine**

Le PADD fixe l'objectif de *Préserver et valoriser les espaces paysagers remarquables*, parmi lesquels *les berges et les champs d'expansion des crues de la Seine afin d'en faire un lieu de promenade et de loisirs* ; et de *valoriser les vues remarquables sur la Seine depuis le coteau et les vues depuis les bords de Seine*.

L'objectif de *Mise en scène du réseau de l'eau* est également formulé dans ce but : *les sources et cheminements de l'eau seront mis en valeur dans une logique de préservation de leur fonctionnalité hydraulique et biologique et de leurs qualités paysagères*.

### **Les boisements**

Le PADD fixe l'objectif de *Préserver et valoriser les espaces paysagers remarquables*, parmi lesquels *la lisière de la forêt et le massif forestier*, incluant également les boisements urbains dont les parcs et les *grandes parcelles arborées* de l'entrée de ville avenue de la Libération. Dans l'ensemble les dispositifs de protection existants pour les espaces boisés soisiens sont renforcés, voire étendus en ce qui concerne les boisements urbains.

### **Les espaces agricoles ouverts**

Parmi les espaces paysagers remarquables, le PADD distingue également *le paysage agricole ouvert, singulier à Soisy*. Il est à protéger en raison de son potentiel agronomique et économique, et de son rôle paysager en lisière du bois de Sénart et sur les berges de la Seine.

### **Les milieux urbains**

Le PADD prévoit la protection des éléments paysagers constitutifs de l'identité urbaine *du fait de leurs qualités paysagères : le parc de l'EPNAK (dans sa partie sud) et celui du château du Grand Veneur*, ainsi que *la végétation au sein de la ville : boisements des jardins, arbres d'alignement,...*

Est aussi fixé l'objectif de valorisation des *vues remarquables sur la Seine depuis le coteau et les vues depuis les bords de Seine*.

Parmi les objectifs de valorisation d'espaces paysagers remarquables, le PADD précise que *l'objectif est également de conforter la qualité paysagère des entrées de ville notamment l'entrée Ouest depuis Draveil, ornementée par la silhouette végétale de l'avenue de la Libération, et dont la physionomie, marquée par le positionnement des villas sur de grandes parcelles arborées, perpétue la tradition de villégiature de Soisy et à l'échelle du territoire qualifie le parcours sur la RD448*.

Le PADD intègre également à l'objectif de *préservation et valorisation de la qualité du paysage bâti*, au-delà des constructions remarquables, des éléments de « petit patrimoine » et de morphologie urbaine structurants le paysage urbain (murets en pierre, alignements dans le centre-ville, unité architecturale dans les quartiers pavillonnaires...).

## **Synthèse des incidences sur le paysage**

*Le PLU renforce les protections paysagères par le développement des composantes végétales à préserver à l'intérieur de la ville, dont le paysage et le patrimoine sont valorisés, par la maîtrise des espaces agricoles la préservation des espaces boisés et globalement par une exigence d'intégration paysagère et architecturale des constructions nouvelles.*

## Les principales incidences sur le milieu physique

Le sol et le sous-sol

### **Incidences sur la pollution des sols**

Le projet d'aménagement de la commune fixe l'objectif de *contenir l'urbanisation dans l'enveloppe urbanisée existante en préservant les secteurs hors de cette enveloppe d'une urbanisation qu'elle soit diffuse ou dense. Dans la zone urbanisée, l'aménagement se fera par l'implantation des constructions nouvelles dans les « dents creuses » et la réhabilitation et l'extension des bâtiments existants.* L'augmentation de la densité en milieu urbain, au détriment des espaces de pleine terre domestiques, engendre une augmentation limitée du risque de pollution des sols car le développement prévu concerne principalement le logement.

### **Incidences sur les terres agricoles**

Le PADD prévoit la préservation des terres agricoles de toute forme de construction et entend la conforter tout en favorisant son évolution : *Favoriser la production agricole respectueuse de l'environnement : la production agricole biologique sera favorisée.* L'activité équestre, constitutive de l'activité économique et agricole de la commune, est également soutenue : *Maintenir l'activité agricole : Le projet communal encouragera le maintien de cette activité en entretenant les chemins équestres existants.*

L'eau

### **Incidences sur la ressource en eau : l'économie de la ressource**

Les besoins engendrés par l'augmentation prévisible de la population pourront être satisfaits par les capacités du réseau de distribution existant. L'incitation à la récupération des eaux pluviales à usage domestique (arrosage des jardins,...) sera inscrite dans le règlement.

### **Incidences sur la ressource en eau : la protection de la ressource**

Les rejets liés au développement de l'urbanisation dans le tissu existant seront pris en charges par le réseau collectif existant, le PLU n'aura donc pas d'incidence sur la qualité du milieu hydrographique superficiel. Le PADD tient également compte des risques de ruissellement : *le ruissellement des eaux pluviales sera limité par l'obligation de la gestion des eaux à la parcelle et par la limitation de l'imperméabilisation des sols.*

Les déchets

L'augmentation de la population devrait engendrer une augmentation du volume à collecter. Les actions au niveau intercommunal participeront à la maîtrise de la production des déchets.

L'air et la consommation d'énergie

### **Incidences sur la qualité de l'air et la consommation d'énergie : les déplacements**

Le PADD incite à la réduction de l'usage de la voiture particulière et au développement des mobilités douces à travers plusieurs objectifs : *Améliorer le réseau des liaisons actives (liaisons piétons-cycles) et le développer entre la forêt et la Seine ; et : Favoriser le développement des transports en commun : [...] le réseau de bus doit être développé vers Draveil et vers les gares.*

Le parti d'aménagement contribue globalement à limiter le taux de motorisation des ménages en encourageant le recours aux mobilités actives au sein de la commune en densifiant le maillage de liaisons douces inter-quartiers, vers les équipements, les transports en commun, et les activités, en connexion avec les parcours inter-communaux.

Néanmoins l'augmentation prévisible des circulations automobiles liée à l'augmentation de la population engendrera une augmentation des sources de pollution de l'air. Ces apports ne remettront toutefois pas en cause les moyennes de la qualité de l'air sur le secteur. On peut aussi escompter un développement des véhicules électriques pour limiter la pollution due à l'emploi de la voiture particulière voire des transports collectifs.

#### **Incidences sur la qualité de l'air et la consommation d'énergie : les bâtiments**

Le parc de logements individuels de la commune, vieillissant, peut contribuer à la dégradation de la qualité de l'air par la consommation énergétique nécessaire à son entretien et sa rénovation. Le PADD précise que *les projets d'aménagements et de constructions seront incités à utiliser les énergies renouvelables (panneaux solaires, pompes à chaleur, éoliennes domestiques,...)*

Le PLU incite ainsi à la mise en place des moyens pour la réduction de la consommation énergétique des bâtiments (amélioration de l'isolation, utilisation d'éco-matériaux, incitation à l'utilisation des énergies renouvelables, à l'application des principes du bio-climatisme...).

#### **L'environnement sonore**

Le développement résidentiel prévu ne sera pas susceptible d'entraîner une hausse significative des niveaux de bruits actuels à proximité des zones résidentielles.

#### **Emissions lumineuses**

L'urbanisation restant contenue dans le périmètre bâti actuel, le PLU limite les conditions d'une possible augmentation des émissions lumineuses.

#### **Les risques liés aux caractéristiques du milieu physique et naturel**

Le PADD précise que :

- *le ruissellement des eaux pluviales sera limité par l'obligation de la gestion des eaux à la parcelle et par la limitation de l'imperméabilisation des sols.*
- *le risque d'inondation par remontée de nappe dans les sédiments et l'aléa de retrait-gonflement des argiles, fort sur le coteau, seront pris en compte : les projets concernés feront l'objet d'informations et de recommandations.*
- *le risque d'inondation par débordement de la Seine sera pris en compte en limitant la constructibilité dans les zones touchées.*

Le PLU prendra en compte les divers risques qui concernent le territoire communal en informant la population de leur existence et de la réglementation applicable.

#### **Synthèse des incidences sur le milieu physique**

*L'impact du PLU est limité à l'incidence des constructions nouvelles contenues dans l'enveloppe urbaine. D'une manière générale, la transcription dans le règlement des politiques pour limiter l'incidence de l'urbanisation sur l'environnement (incitation à la diminution de l'emploi de la voiture particulière, développement des liaisons douces, à l'économie et à la protection de la ressource en eau, à l'économie d'énergie dans les bâtiments...) contribueront à limiter les incidences du PLU sur le milieu physique. Les protections visant les espaces boisés sont maintenues et renforcées. Il en résulte que le PLU n'aura pas d'influence notable sur le milieu physique du territoire communal et à l'échelle plus large du territoire dans lequel il s'inscrit.*

### Les principales incidences sur la santé humaine

#### ***La sécurité des biens et des personnes***

Le PLU prendra en compte l'ensemble des servitudes relatives à la sécurité, notamment celles liées au ruissellement des eaux pluviales et à l'inondation par remontée de nappe, ainsi qu'au risque d'inondation par débordement de la Seine.

Le développement des mobilités douces et les mesures incitatives à la réduction de l'usage de la voiture particulière devraient diminuer les risques liés aux circulations automobiles.

#### ***La qualité de l'air***

Le développement des circulations douces et les mesures incitatives à la réduction de l'usage de la voiture particulière, à l'encouragement de l'usage des véhicules électriques et à la réduction des consommations d'énergie dans le bâtiment, tout en conformant les espaces naturels et couverts végétaux, devraient diminuer les risques liés aux rejets polluants.

#### ***La qualité de l'eau***

La préservation de la ressource est mise en œuvre par les mesures du schéma directeur d'assainissement. Aucun captage n'est situé sur la commune.

#### ***L'environnement sonore***

La prise en compte des risques des nuisances dans les politiques d'aménagement vise à protéger la population des incidences qui résultent en particulier des nuisances liées aux bruits routier (en particulier autour de la RD448 : baisse ponctuelle de la vitesse, recul des nouvelles constructions prévues dans les OAP...).

### VI.1.c Les impacts des orientations d'Aménagement et de Programmation sur l'environnement

#### **OAP n°1**

Le potentiel constructible du site et sa localisation à proximité des équipements structurants de Soisy justifient la mise en place de cette OAP programmant 8 à 10 logements locatifs sociaux sur 0,3 ha d'espaces artificialisés. Celle-ci va permettre d'encadrer la diversification de l'habitat à Soisy et une densification raisonnée du tissu résidentiel, en y intégrant des orientations ayant un effet positif sur l'environnement, en préservant la végétation en fond de parcelle, en assurant la gestion des eaux sur la parcelle pour limiter les effets du ruissellement, en étudiant la possibilité d'un positionnement en bas de parcelle des réseaux d'assainissement.

#### **OAP n°2**

Le potentiel constructible du site et sa localisation à proximité immédiate du centre urbain dense de Soisy justifient la mise en place de cette OAP programmant 8 à 15 logements locatifs sociaux sur 0,43 ha d'espaces artificialisés. Celle-ci va permettre d'encadrer la diversification de l'habitat à Soisy et une densification raisonnée du tissu résidentiel, en y intégrant des orientations ayant un effet positif sur l'environnement, en préservant favoriser la conservation des arbres anciens ou leur remplacement par des individus d'essence locale, et en prévoyant l'aménagement d'une continuité des liaisons douces.

#### **OAP n°3**

Le potentiel constructible du site et sa localisation à proximité immédiate à proximité des équipements structurants de Soisy justifient la mise en place de cette OAP programmant 66 logements locatifs sociaux sur 0,89 ha d'espaces artificialisés. Celle-ci va permettre d'encadrer la diversification de l'habitat à Soisy et une densification raisonnée du tissu résidentiel, en y intégrant des orientations ayant un effet positif sur l'environnement, en préservant les murs anciens, refuge pour certaines espèces animales ou végétales, en protégeant les arbres existants, et en limitant l'impact des aires de stationnement par leur mutualisation, leur végétalisation et leur perméabilité.

#### **OAP n°4**

Le potentiel constructible du site et sa localisation à proximité immédiate à proximité des équipements structurants de Soisy justifient la mise en place de cette OAP programmant au moins 30 logements locatifs sociaux sur 0,85 ha d'espaces artificialisés. Celle-ci va permettre d'encadrer la diversification de l'habitat à Soisy, la réhabilitation de bâtiments patrimoniaux et une densification raisonnée du tissu résidentiel, en y intégrant des orientations ayant un effet positif sur l'environnement comme la préservation des franges boisées ou végétalisées en fond de parcelle ainsi que des arbres qui conditionnent la réalisation d'une opération à un diagnostic phytosanitaire préalable, la mutualisation des aires de stationnement qui devront être végétalisées et perméables.

#### **OAP n°5**

Le potentiel constructible du site et sa localisation à proximité immédiate à proximité des équipements structurants de Soisy justifient la mise en place de cette OAP programmant au moins 25 logements locatifs sociaux sur 0,25 ha d'espaces artificialisés. Celle-ci va permettre d'encadrer la diversification de l'habitat à Soisy, la réhabilitation de bâtiments patrimoniaux et une densification raisonnée du tissu résidentiel, en y intégrant des orientations ayant un effet positif sur l'environnement comme la préservation des franges boisées ou végétalisées et des espaces boisés classés, la mutualisation des aires de stationnement en entrée de site qui permettra de préserver la qualité environnementale dans la parcelle, et la préservation de l'habitat ancien et des murs en pierre existants qui offrent un refuge privilégié pour certaines espèces animales ou végétales.

#### **OAP n°6**

La localisation à proximité immédiate à proximité des équipements structurants de Soisy justifie la mise en place de cette OAP accompagnant la requalification de la rue des Francs Bourgeois par un programme de stationnements désimperméabilisés et végétalisés, qui permettra de libérer de l'espace pour les circulations douces sur cet axe commerçant tout en assurant des possibilités de stationnement aux logements la bordant pour favoriser leur réhabilitation.

## VI.1.d Les effets des dispositions règlementaires sur l'environnement

### L'impact des dispositions prévues en matière de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le règlement fixe les obligations à respecter en ce qui concerne la préservation et la rénovation du bâti patrimonial identifié comme élément de paysage, contribuant à améliorer la performance énergétique des constructions existantes en s'appuyant sur les qualités thermiques du bâti ancien. Par ailleurs, selon les caractéristiques des zones, il incite à l'installation des ouvrages nécessaires à la récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des jardins afin d'économiser la ressource et limiter les ruissellements. En cohérence avec les objectifs du PCAET, il incite à l'optimisation des performances énergétiques et environnementales des constructions nouvelles, dans les zones urbaines, afin de favoriser une gestion plus économe de l'espace et de l'énergie. Dans ces secteurs, il autorise des majorations de l'emprise au sol des constructions faisant preuve d'exemplarité sur le plan énergétique et environnemental.

### L'impact des dispositions prévues en matière de traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions

Le règlement fixe les obligations à respecter en matière de surfaces éco aménageables et de plantations à réaliser ou à préserver pour toutes les opérations de construction. Il impose dans toutes les zones urbaines une surface minimale d'espaces verts de pleine terre et d'espaces verts plantés afin de garantir un minimum d'espaces paysagers favorisant l'infiltration de eaux pluviales à la parcelle, le renforcement de la biodiversité, la lutte contre les îlots de chaleur urbain. En fonction des caractéristiques des zones, les obligations fixées visent à assurer un traitement paysager de qualité, mais les dispositions concernent également :

- une superficie minimale de surface non imperméabilisée,
- la préservation des éléments de paysages existants
- la préservation des berges de Seine, de la lisière de forêt, des parcs urbains publics ou privés,
- le traitement paysager des espaces libres,
- le choix des essences à utiliser parmi les différentes strates végétales afin de renforcer l'impact positif des aménagements sur la biodiversité,
- le traitement des clôtures permettant de laisser passer la petite faune et de faciliter l'écoulement des eaux, dans les zones naturelles.

Ces obligations auront un aspect positif sur l'environnement grâce à la préservation des cœurs d'îlot, la qualification des franges entre les espaces bâtis et les espaces naturels ou agricoles, le renforcement de la présence végétale en ville, ainsi que des capacités de gestion des eaux pluviales à la parcelle .

### L'impact des dispositions prévues en matière de stationnement

Le règlement fixe les obligations à respecter en matière de place de stationnement à réaliser pour toutes les opérations de constructions. Le règlement impose des normes minimales de stationnement, compatibles avec les objectifs du PDUIF, pour les voitures, ainsi que pour les vélos et les véhicules hybrides. Les nouvelles dispositions visent à limiter les obligations aux réels besoins pour les voitures et développer les aires de stationnement pour les vélos pour toutes les catégories de constructions.. Par ailleurs, le règlement incite à la création d'aires de stationnement mutualisées, afin d'une part de réduire l'espace dédié au stationnement dans les nouvelles opérations. De même, il impose que les aires de stationnement extérieures soient en partie perméables. Ces dispositions auront un impact favorable sur l'environnement dans la mesure où elles permettront, en lien avec le développement des liaisons douces, de développer les modes de déplacement alternatifs à la voiture particulière respectueux de l'environnement.

## VII. LES INDICATEURS RETENUS POUR L'ÉVALUATION DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLU

## VII.1. Les indicateurs retenus pour l'évaluation des résultats de l'application du PLU

L'article R151-4 du code de l'urbanisme indique que :

« Le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévue à l'article L. 153-29. »

L'article L153-27 du code de l'urbanisme indique que :

« Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports. L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan. »

L'objectif de cette phase est de déterminer les indicateurs les plus pertinents pour l'évaluation des incidences de la mise en œuvre du projet. Ces indicateurs doivent garantir une gestion optimale et un suivi permanent de l'évolution du site.

On distinguera :

- les indicateurs de suivi de protection et de mise en valeur de l'environnement,
- les indicateurs de suivi des mesures de précaution et de réduction des incidences du projet sur l'environnement.

Ces indicateurs ont été sélectionnés en fonction de leur pertinence, de leur fréquence, de leur degré de faisabilité, de leur niveau géographique et de la réalité des sources d'information. Ces indicateurs doivent être établis :

- à l'état zéro,
- au moment du bilan du PLU, au maximum au bout de 10 ans.

Pour l'ensemble des indicateurs retenus, il est proposé :

- une réflexion à l'échelle du site,
- une périodicité d'actualisation.

Ces indicateurs se réfèrent aux orientations du PADD suivantes :

- Préserver et restaurer les noyaux de biodiversité, les espaces relais et corridors écologiques afin de pérenniser les continuités écologiques
- Favoriser l'installation d'une agriculture plus respectueuse de l'environnement

| Zone concernée                   | Nom de l'Indicateur         | Valeur initiale                         | Périodicité | Sources de données potentielles                |
|----------------------------------|-----------------------------|---|-------------|--|
| Boisements                       | Surface EBC                 | 559,62 hectares<br>(approbation du PLU) | 5 ans       | Cartographie PLU                               |
| Espaces naturels sensibles (ENS) | Zones N, Na, Nb, Nzh, EBC   | Règlement graphique                     | 5 ans       | Associations naturalistes                      |
| Trame bleue                      | Zones Nzh                   | Règlement graphique                     | 5 ans       | Commune : visite de terrain, photo aérienne    |
| Territoire communal              | Nombre d'espèces animales   | 43 (2012)                               | 5 ans       | Associations naturalistes                      |
| Territoire communal              | Nombre d'espèces végétales  | 629 (2012)                              | 5 ans       | Associations naturalistes                      |
| Espaces agricoles                | Surface et type de cultures | 35 ha (MOS 2021)                        | 5 ans       | Agreste / registre parcellaire graphique / MOS |

Ces indicateurs se réfèrent aux orientations du PADD suivantes :

- Préserver et valoriser les espaces paysagers remarquables
- Mettre en scène le réseau de l'eau
- Préserver et valoriser la qualité du paysage bâti

| Secteur/domaine                                     | Nom de l'Indicateur   | Valeur initiale (2018)                                | Périodicité | Sources de données potentielles                         |
|---|---|---|-------------|---|
| Éléments remarquables singuliers                    | Élément de paysage protégé au titre des articles L 151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme | Se reporter au règlement graphique                    | 10 ans      | PLU   |
| Points de vue et respect du caractère ouvert        | Cônes de vue  | Se reporter au règlement graphique                    | 5 ans       | Commune, visite de terrain, photo aérienne              |
| Silhouette et frange de l'espace urbanisé           | Zone Na   | Se reporter au règlement graphique                    | 5 ans       | Commune, visite de terrain, photo aérienne              |
| Jardins, vergers, bande boisée                      | Zone Na, espaces boisés classés, éléments de paysage, OAP                                   | Se reporter au règlement graphique et aux OAP         | 5 ans       | Commune, visite de terrain, photo aérienne              |
| Patrimoine - Monument historique                    | Monuments historiques, site inscrit   | Se reporter au plan des servitudes d'utilité publique |             | UDAP  |
| Implantation, volumétrie et typologie des bâtiments | Typologie des constructions   | Se reporter au règlement écrit et graphique           | 5 ans       | Permis de construire, déclarations préalables, cadastre |

Ces indicateurs se réfèrent aux orientations du PADD suivantes :

- Permettre une urbanisation diffuse au sein de la ville
- Augmenter l'offre en logements aidés pour accueillir jeunes et familles à Soisy

| Secteur/domaine  | Nom de l'Indicateur   | Valeur initiale (2020)  | Périodicité | Sources de données potentielles  |
|--|---|---|-------------|--|
| Caractéristiques du parc de logement                                       | Nombre total de logements   | 3 416   | 3 ans       | Recensement INSEE  |
|  | Nombre de résidences principales  | 3 068   | 3 ans       | Recensement INSEE  |
|  | Nombre de logements vacants   | 297   | 3 ans       | Recensement INSEE  |
|  | Nombre de logements sociaux   | 467   | 3 ans       | Ministère de la Cohésion des Territoires ( <a href="http://www.transparence-logement-social.gouv.fr">http://www.transparence-logement-social.gouv.fr</a> ) |
|  | Nombre de PC délivrés   |   | annuel      | Commune  |
| Réhabilitation pour création de logement dans les constructions existantes | Nombre de logements créés/an  |   | annuel      | Commune  |
| Consommation de l'espace pour construction de logement                     | Consommation de foncier et nombre de logements créés/an dans le tissu existant (hors réhabilitation et extension) | 0 ha logt/an  | annuel      | Commune  |
|  | Consommation en zone AU, nombre de logt/ha et nombre de logt/an (en extension)                                    | 0   | 3 ans       | Commune  |
| Diversification du parc de logements                                       | Typologie des logements   | ... T1<br>... T2<br>... T3<br>... T4<br>... T5<br>... T6<br>... | annuel      | Commune  |

Ces indicateurs se réfèrent aux orientations du PADD suivantes :

- Maintenir l'offre en équipements et assurer leur fonctionnement
- Accueillir des activités économiques de proximité et soutenir le commerce voire le développer
- Favoriser la production agricole respectueuse de l'environnement
- Maintenir l'activité équestre

| Secteur/domaine                       | Nom de l'Indicateur                             | Valeur initiale     | Périodicité | Sources de données potentielles                    |
|---------------------------------------|---|---------------------|-------------|--|
| Agriculture                           | Nombre total de sièges d'exploitation           | 0 (2020)            | 3 ans       | Recensement agricole – AGRESTE - INSEE - commune   |
|                                       | Espaces agricoles                               | 35 ha (MOS 2021)    | 3 ans       | Mode d'occupation des sols (Institut Paris region) |
|                                       | Surface cultivée (Superficie Agricole Utilisée) | 0 ha (Agreste 2020) | 3 ans       | Recensement agricole – AGRESTE - INSEE             |
| Petit artisanat<br>Commerce- services | Nombre d'établissements                         | 148                 | 3 ans       | INSEE  |

Ces indicateurs se réfèrent aux orientations du PADD suivantes :

- Améliorer le réseau des liaisons actives (liaisons piétons-cycles) et le développer entre la forêt et la Seine
- Favoriser le développement des transports en commun
- Renforcer l'offre de stationnement en centre-ville et encourager les mobilités alternatives

| Secteur/domaine      | Nom de l'Indicateur   | Valeur initiale (2019)                               | Périodicité | Sources de données potentielles |
|----------------------|---|--|-------------|---------------------------------|
| Modes actifs         | Part des personnes utilisant les transports en commun, la marche ou le vélo pour se rendre au travail | TP : 18,7 %<br>Vélo : 0,7 %<br>Marche à pied : 4,5 % | 3 ans       | Concessionnaire<br>INSEE        |
| Covoiturage          | Nombre de personnes utilisant le covoiturage  |  | 5 ans       | Conseil Départemental - Commune |
| Aménagement cyclable | Piste ou bande cyclable sur la commune  | km   | 5 ans       | CAMVS - Commune                 |



AGENCE RIVIERE - LETELLIER  
52, Rue Saint Georges  
75009 Paris  
Tél. : 01.42.45.38.62

---