

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

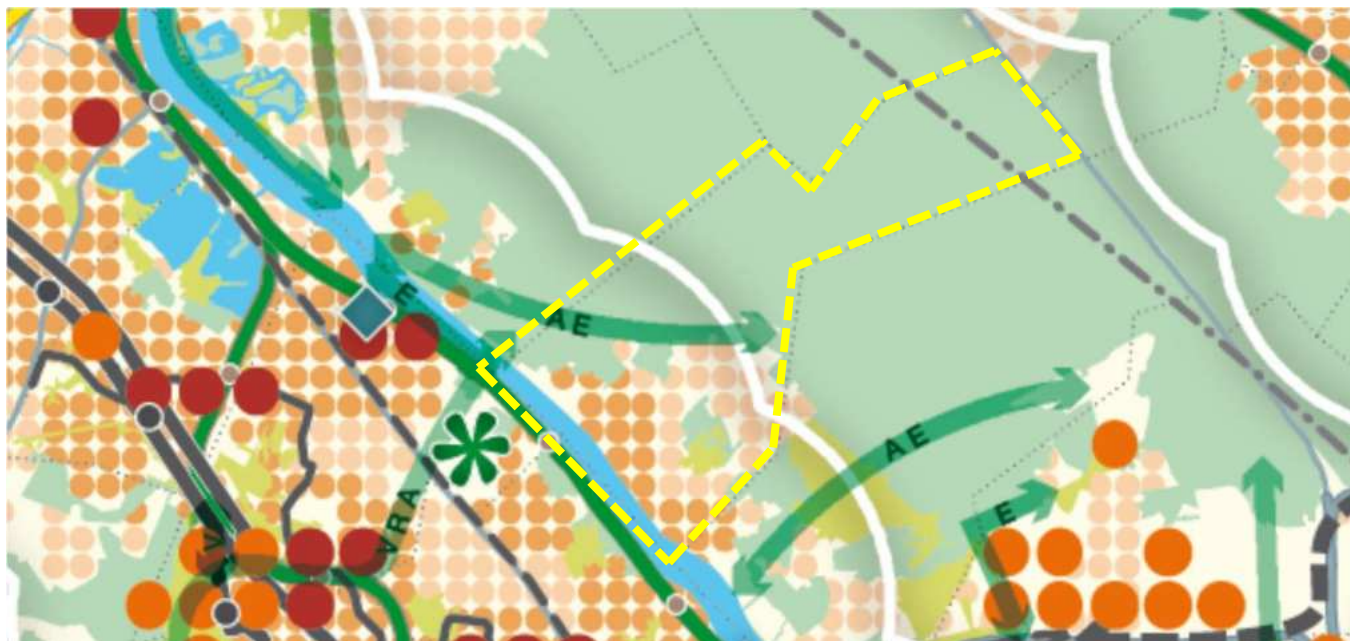


## Résumé non technique

*Document pour arrêt*

## 1 - Éléments de cadrage du projet communal

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






L'espace urbanisé de Soisy est presque entièrement concerné par les règles spécifiques applicables aux quartiers à densifier à proximité d'une gare : à l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 15% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat.

Soisy comprend également des espaces naturels : la Forêt de Sénart située au nord-est du territoire communal ; des espaces verts publics (parc de Grand Veneur) à préserver pour valoriser les espaces ouverts privés insérés dans la ville dense, optimiser l'ensemble des fonctions ou des services que rendent ces espaces ; des continuités écologiques à maintenir sur les secteurs dont le développement urbain pourrait grever l'intérêt régional de préservation/valorisation des espaces ouverts et leur fonctionnement ; des espaces agricoles et la Seine, ses rives et milieux humides associés à maintenir dans leurs fonctionnalités...






La carte des grandes entités géographiques classe Soisy sur Seine 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.

Le SDRIF est entré en vigueur le 27 décembre 2013. Il entend favoriser la transition sociale, économique et environnementale de l'Île-de-France en répondant à 3 grands défis :  
 - Agir pour une Île-de-France plus solidaire,  
 - Anticiper les mutations environnementales,  
 - Conforter l'attractivité de l'Île-de-France et accompagner la conversion écologique et sociale de l'économie.

### Polariser et équilibrer

-  Espace urbanisé à optimiser
-  Quartier à densifier à proximité d'une gare
-  Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares

### Préserver et valoriser

-  Les espaces agricoles
-  Les espaces boisés et les espaces naturels
-  Les espaces verts et les espaces de loisirs
- Les continuités**  
 Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)
-  Le fleuve et les espaces en eau

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

## Le SDAGE

Le SDAGE du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands 2022 – 2027, en vigueur depuis le 23 mars 2022, intègre les objectifs environnementaux la Directive Cadre Européenne sur l'Eau (directive 2000/60/CE dite DCE) et notamment l'objectif de « bon état écologique et chimique pour les masses d'eau » (art L.212-1 du code de l'Environnement). Cet objectif fixé à l'origine pour 2015 est selon les territoires reporté à 2027, à maintenir, ou faisant l'objet d'une dérogation.

Le PLU doit être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le SDAGE, en application de l'article L.131-1 du Code de l'Urbanisme

Les orientations fondamentales du SDAGE sont :

- Des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée
- Réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captage d'eau potable
- Réduire les pressions ponctuelles
- Assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique
- Agir du bassin à la côte pour protéger et restaurer la mer et le littoral

## Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF)

Le PDUIF préconise d'inclure, dans les plans locaux d'urbanisme, des normes de stationnement pour les opérations de logement.

La valeur de la norme plancher à inscrire dans les plans locaux d'urbanisme diffère selon les communes. Elle ne pourra exiger la création d'un nombre de places de stationnement supérieur à 1,5 fois le niveau moyen de motorisation des ménages constaté dans la commune.

Le PDUIF préconise notamment de réserver de l'espace pour le stationnement des vélos sur l'espace public en particulier dans les zones U (urbaines) et AU (à urbaniser) des PLU.

## Les servitudes d'utilité publique

Le territoire communal est concerné par 10 servitudes d'utilité publique :

- Protection des canalisations de transport et de distribution de gaz
- Protection des sites pittoresques (rives de Seine)
- Servitudes de marchepied (rives de Seine)
- Protection des réseaux de transmission radioélectriques
- Forêt de protection (forêt de Sénart)
- Protection des bois et forêts soumis au régime forestier (forêt domaniale de Sénart)
- Protection des lignes électriques à haute tension
- Plan de Prévention du Risque d'Inondation de la Vallée de la Seine dans le département de l'Essonne
- Servitudes relatives à la construction et à l'exploitation de pipelines
- Protection des canalisations d'eau et d'assainissement

## 2 – Principaux enseignements du diagnostic et de l'état initial de l'environnement

L'analyse de l'état initial de l'environnement et le diagnostic ont permis de préciser les objectifs initiaux suivants :

- **Environnement** : 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.

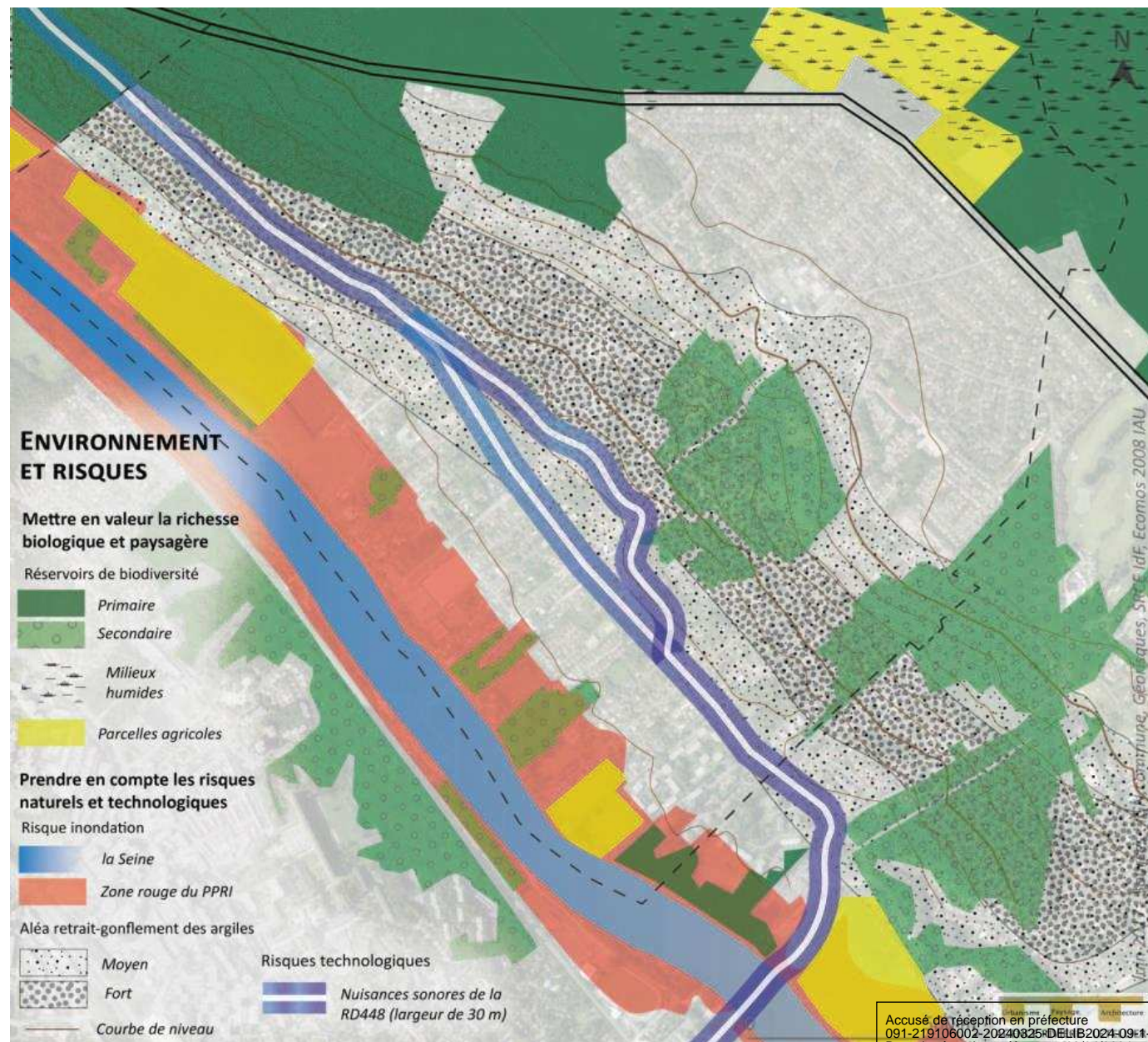


○ **Paysage** : une qualité paysagère des entrées de ville à améliorer ou à préserver :

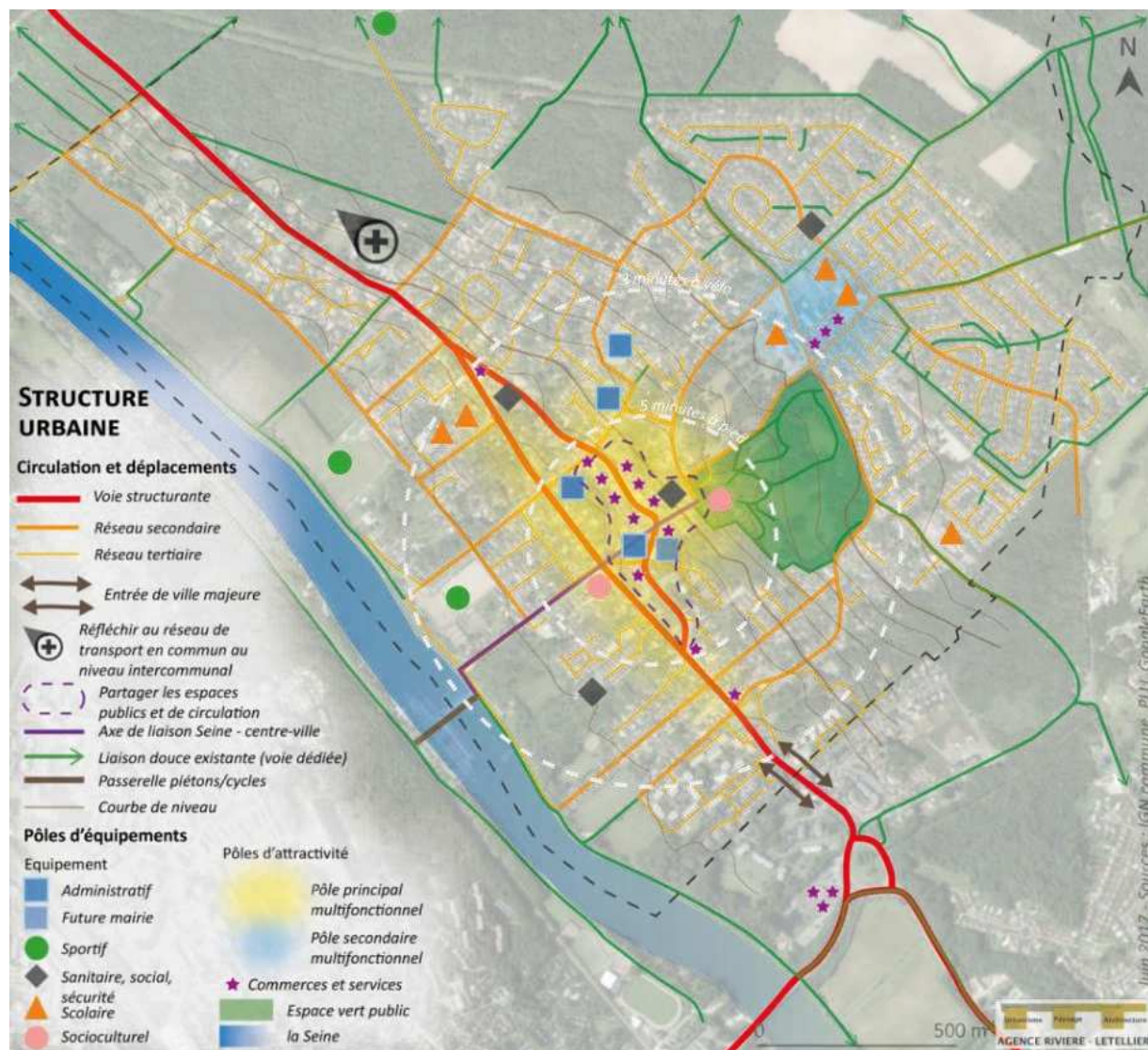
- Un patrimoine végétal (parcs urbains, alignements d'arbres, arbres remarquables) contribuant à l'identité de Soisy sur Seine, à préserver.
- Une activité agricole résiduelle qui s'exerce dans un espace permettant d'entretenir des points de vue sur la forêt et la vallée de la Seine.

*Risques et nuisances à prendre en compte :*

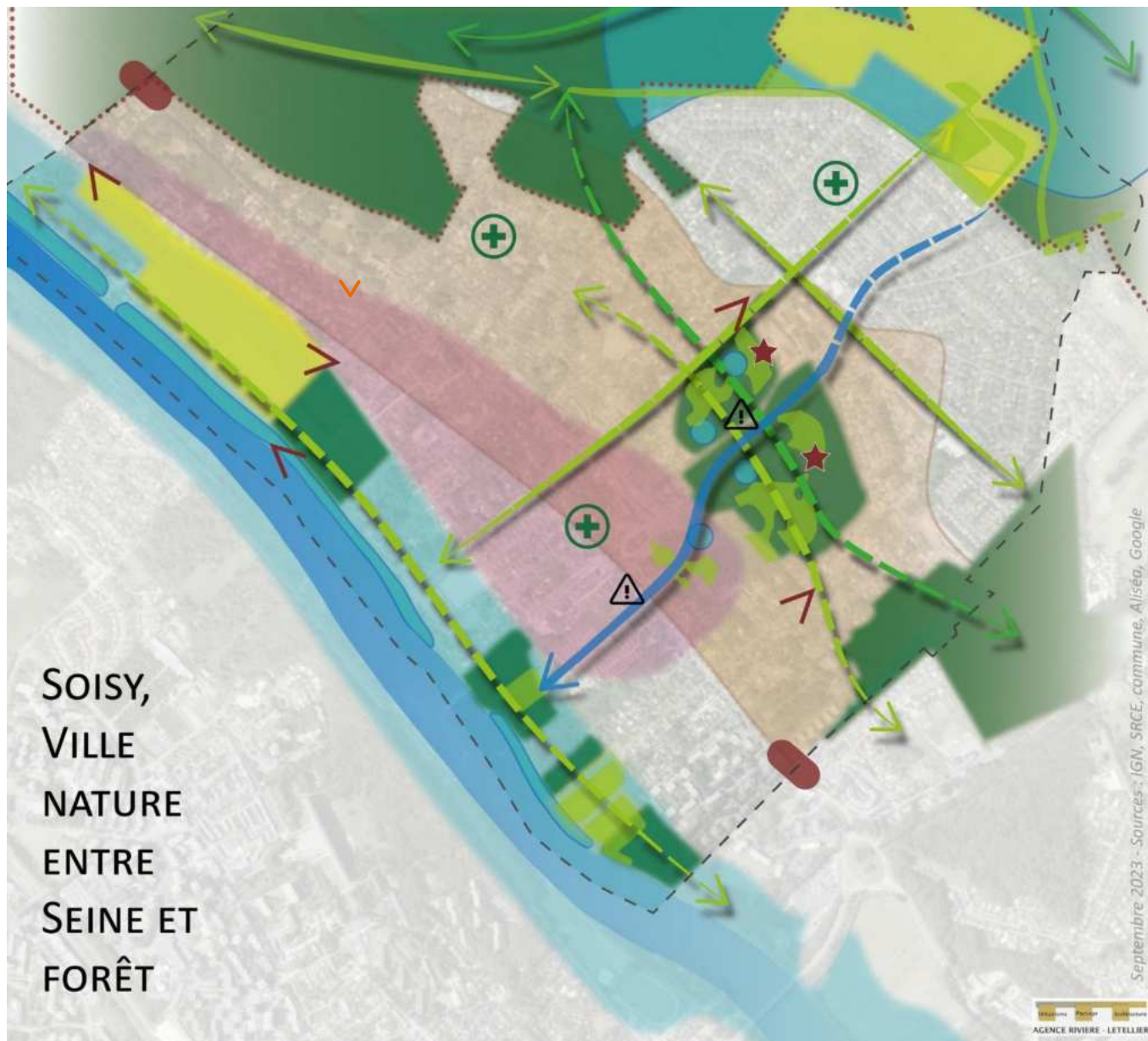
- Un risque d'inondation par la Seine notamment identifié par un plan de prévention des risques et un risque retrait gonflement des argiles à prendre en compte dans les constructions nouvelles et anciennes situées sur le coteau.
- Des nuisances sonores dues à la circulation automobile à réduire.



- **Economie** : 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.
- **Habitat** : une structure urbaine différenciée, une offre de logements à diversifier :
  - 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
- **Equipements** : 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.
- **Déplacements** : 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.
  - 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.



3 – Les grands traits du Projet d'Aménagement et de Développement Durable



SOISY,  
VILLE  
NATURE  
ENTRE  
SEINE ET  
FORÊT

PRESERVER ET VALORISER LES ESPACES PAYSAGERS REMARQUABLES

- Protéger la forêt de Sénart et sa lisière
- Protéger les grands parcs
- Valoriser les vues remarquables
- Conforter la qualité paysagère des entrées de ville

METTRE EN SCENE LE RESEAU DE L'EAU

- Réseau de l'eau (en partie souterrain)

PRESERVER ET RESTAURER LES CONTINUITES ECOLOGIQUES

- Réservoirs de biodiversité boisés à préserver
- Réservoirs de biodiversité herbacés à préserver
- Réservoirs aquatiques et humides à préserver
- Continuité boisée à préserver
- Continuité herbacée à préserver
- Continuité boisée à restaurer
- Continuité herbacée à restaurer
- Continuité herbacée à restaurer (en lien avec une liaison douce)
- Traiter les points de passage difficile pour la faune
- Renforcer la biodiversité dans le tissu urbain

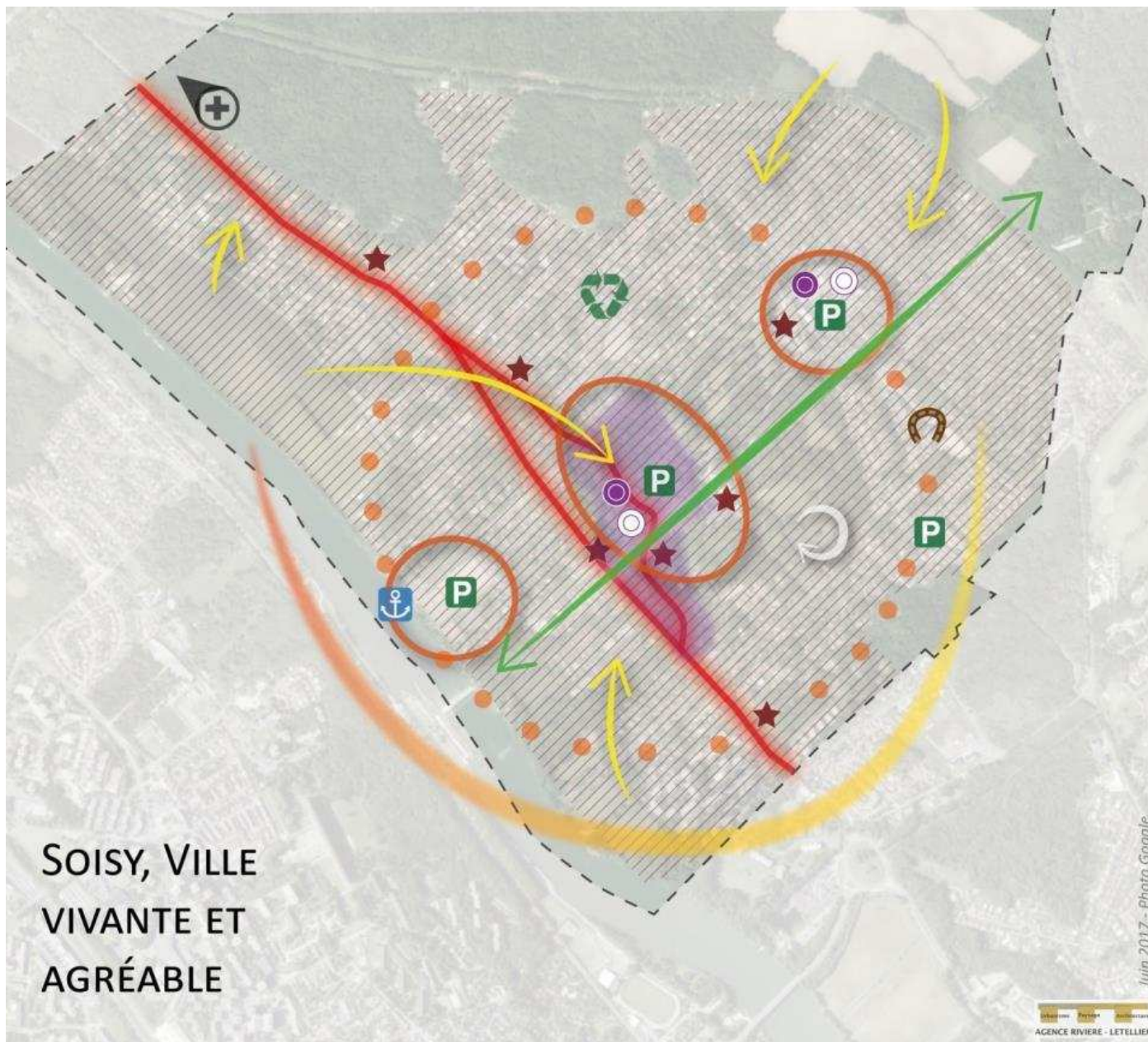
FAVORISER L'INSTALLATION D'UNE AGRICULTURE PLUS RESPECTUEUSE DE L'ENVIRONNEMENT

- Parcelles agricoles

PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES

- La Seine et son périmètre d'inondation
- Sensibilité «très élevée» à l'inondation dans les sédiments
- Aléa argile

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



- PERMETTRE UNE URBANISATION DIFFUSE AU SEIN DE LA VILLE

Réhabiliter les logements et construire dans les « dents creuses »
- AUGMENTER L'OFFRE EN LOGEMENTS AIDES POUR ACCUEILLIR JEUNES ET JEUNES FAMILLES A SOISY

Augmenter l'offre en logements locatifs aidés, de T1 et T2...
- MANTENIR L'OFFRE EN EQUIPEMENTS ET ASSURER LEUR FONCTIONNEMENT

MANTENIR L'OFFRE EN EQUIPEMENTS ET ASSURER LEUR FONCTIONNEMENT
- PRESERVER ET VALORISER LA QUALITE DU PAYSAGE BATI

Protéger les châteaux

Protéger le petit patrimoine (demeures, murs,...) et intégrer les nouvelles constructions dans leur environnement
- ENCOURAGER LE DEVELOPPEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES

Inciter à l'utilisation des énergies renouvelables
- AMELIORER LE RESEAU DES LIAISONS ACTIVES ET LE DEVELOPPER ENTRE LA FORET ET LA SEINE

Maintenir et/ou réhabiliter le réseau existant et y intégrer la fonction écologique

Compléter la liaison active entre la forêt et la Seine

Partager les espaces publics et de circulation
- FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DES TRANSPORTS EN COMMUN

Créer une liaison en bus vers Juvisy

Développer le transport fluvial
- MANTENIR L'OFFRE DE STATIONNEMENT EN CENTRE-VILLE ET ENCOURAGER LES MOBILITES ALTERNATIVES

Maintenir le nombre de places de stationnement et réserver des places pour le covoiturage et les véhicules électriques
- ACCUEILLIR DES ACTIVITES DE PROXIMITE ET SOUTENIR LE COMMERCE VOIRE LE DEVELOPPER

Elargir l'offre commerciale sédentaire et ambulante

Renforcer les pôles commerciaux
- FAVORISER LA PRODUCTION AGRICOLE EN CIRCUIT COURT

Commercialiser la production agricole
- MANTENIR L'ACTIVITE EQUESTRE

Maintenir les chemins équestres
- PRENDRE EN COMPTER LA MOBILITE ALTERNATIVE

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



## 4 – Les grandes lignes de la traduction règlementaire du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

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

Les parcs urbains publics et privés sont protégés par leur inscription en zone N ou Na.  
Les éléments patrimoniaux naturels ou bâtis contribuant à la qualité paysagère de la ville (alignements d'arbres, bâti remarquable, murs de pierre...) sont protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

L'harmonie de chaque quartier est assurée par la distinction de zones et sous-zones spécifiques permettant d'adapter les règles aux caractéristiques historiques locales.

Des cônes de vues préservent le dégagement vers certains éléments.

- **Mettre en scène le réseau de l'eau, préserver les espaces accueillants la biodiversité et rétablir les continuités entre eux**

Prescriptions au titre de l'article L.151-23 de code de l'urbanisme protégeant les éléments naturels ponctuels (mares, alignements d'arbres).

Classement des bois (forêt de Sénart, parcs urbains) en EBC,

Protection de l'urbanisation dans les espaces accueillant de la biodiversité (forêt, berges de Seine, parcs et jardins urbains...) grâce aux zones N qui ne permettent que des aménagements respectueux.

- **Maintenir l'activité équestre et favoriser une agriculture plus respectueuse de l'environnement**

Les parcelles cultivées ou en prairies sont incluses dans un zonage adapté à leur usage.

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

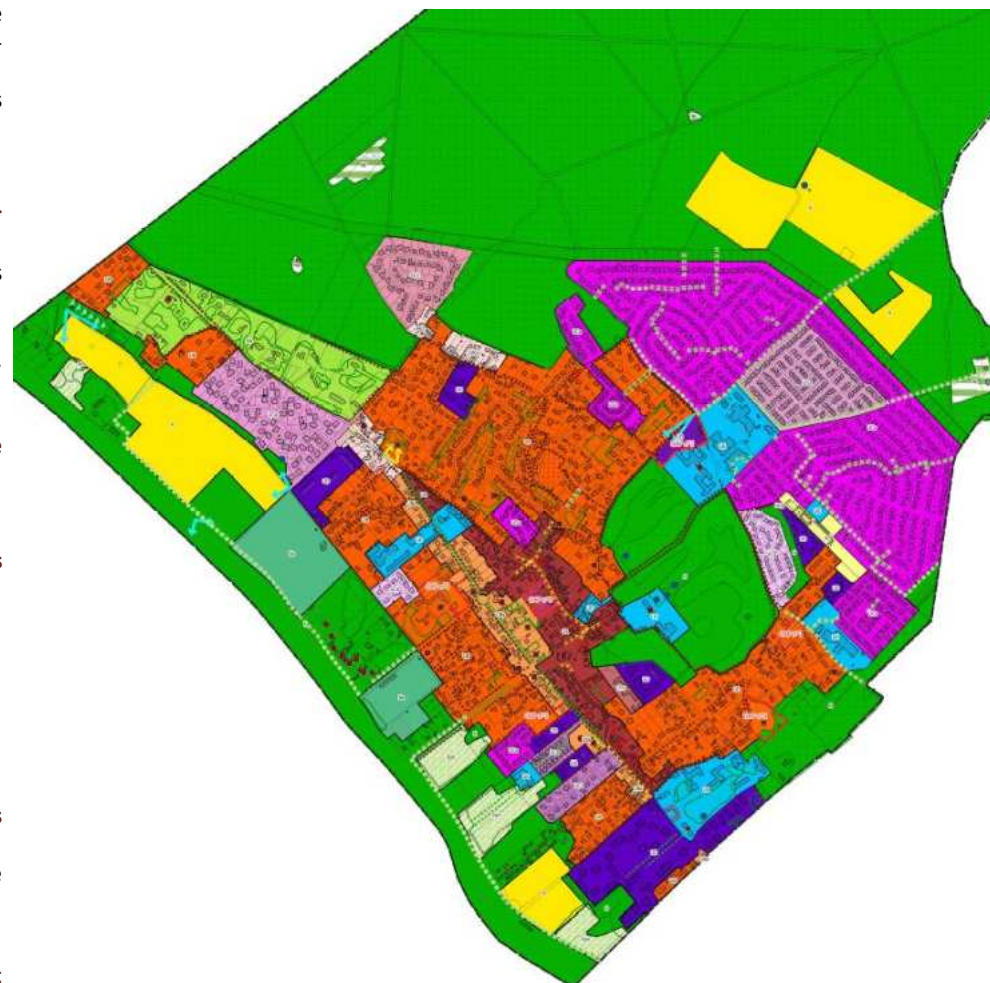
Soisy-sur-Seine ne prévoit aucune extension de l'enveloppe urbaine, mais prévoit d'assurer la maîtrise de la densification par des Orientations d'aménagement et de Programmation fixant des objectifs pour intégrer des programmes de logements sociaux, ainsi que des périmètres dans lesquelles les opérations privées devront comporter un pourcentage minimum de logements sociaux.

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

Les linéaires commerciaux en centre-ville sont protégés, et le règlement prévoit la possibilité d'implanter des commerces dans le centre.

- **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**

Développement d'OAP pour favoriser le développement de stationnement intégrés à la ville.



## 5 – Les grandes lignes de la traduction règlementaire du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

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

### zones urbaines :

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.

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 le boulevard de la République dans lesquels l'implantation d'activités économiques telles que le bureau, le commerce de détail, l'artisanat... sont autorisées.

Les zones UCa, UCb, UCc, UCd, UCe, Ucf et UCg englobent une grande partie de l'agglomération soisienne. Elles correspondent à l'ensemble des quartiers de constructions individuelles réalisées sous la forme de lotissements ou d'opérations ponctuelles.

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

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

### zones agricoles :

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.

### zones naturelles :

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.

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

## 6 – Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

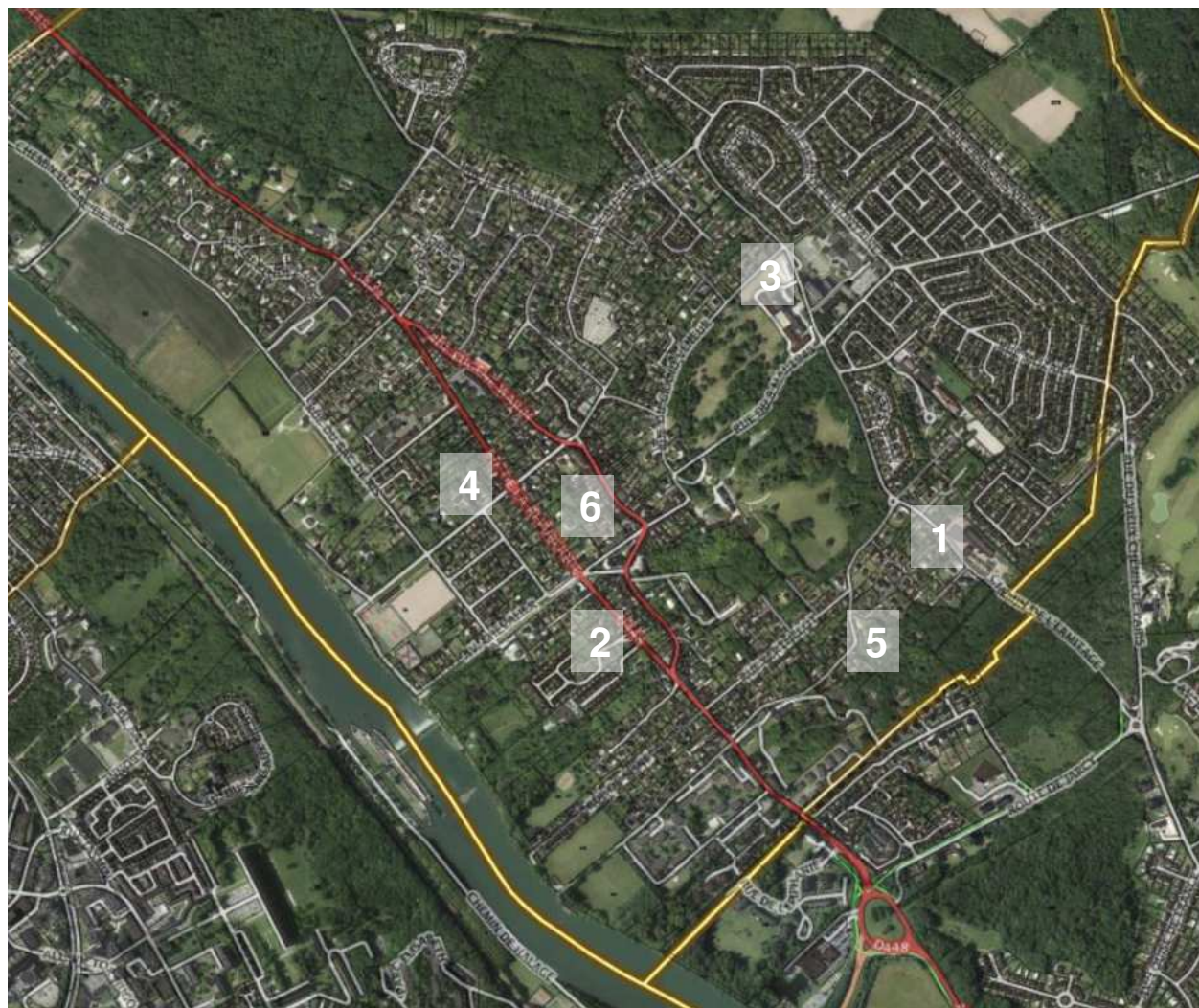
Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) constituent la continuité et la concrétisation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

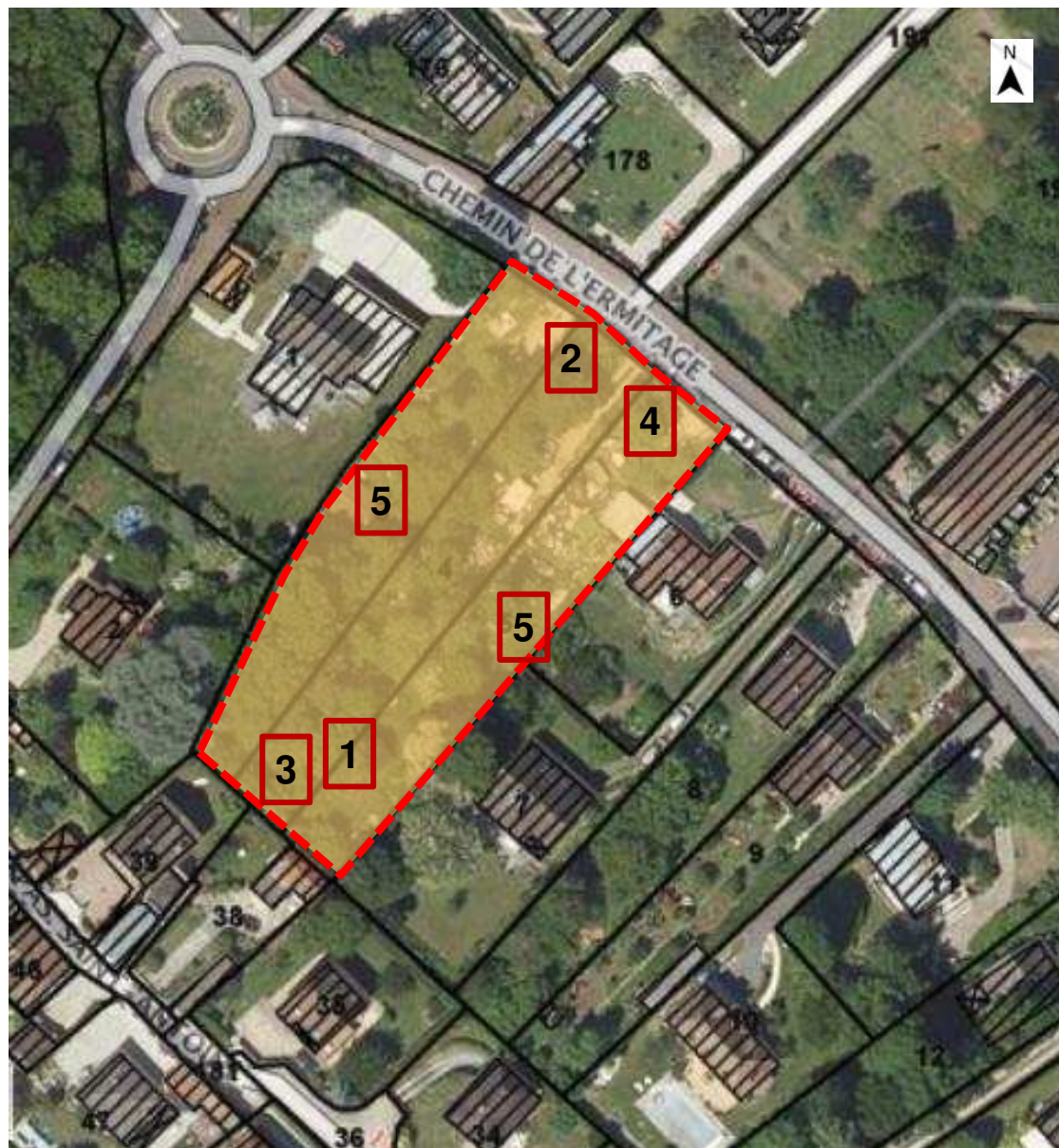
5 secteurs d'OAP ont été retenus, correspondent à des projets de renouvellement urbain pour une programmation de logements locatifs sociaux :

- 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.





 Périmètre de l'OAP

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

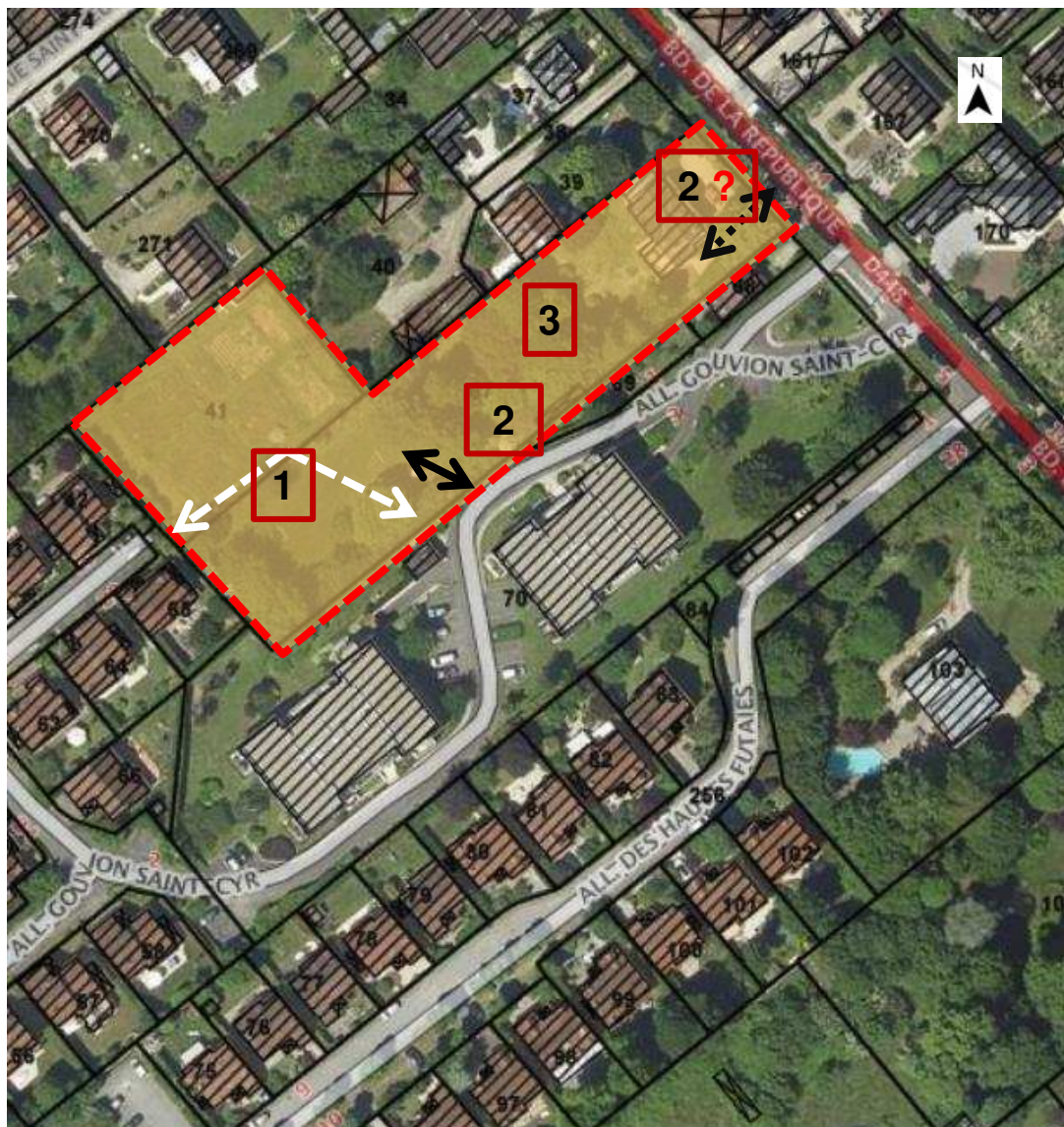
- 1** Préserver les plantations en fond des parcelles qui contribuent à la continuité de la trame boisée à restaurer dans le milieu urbanisé.  
Assurer la gestion des eaux pluviales sur la parcelle grâce à des sols en pleine terre et des bassins de rétention.
- 2** Composer une façade qui s'inscrit dans 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.


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



 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.

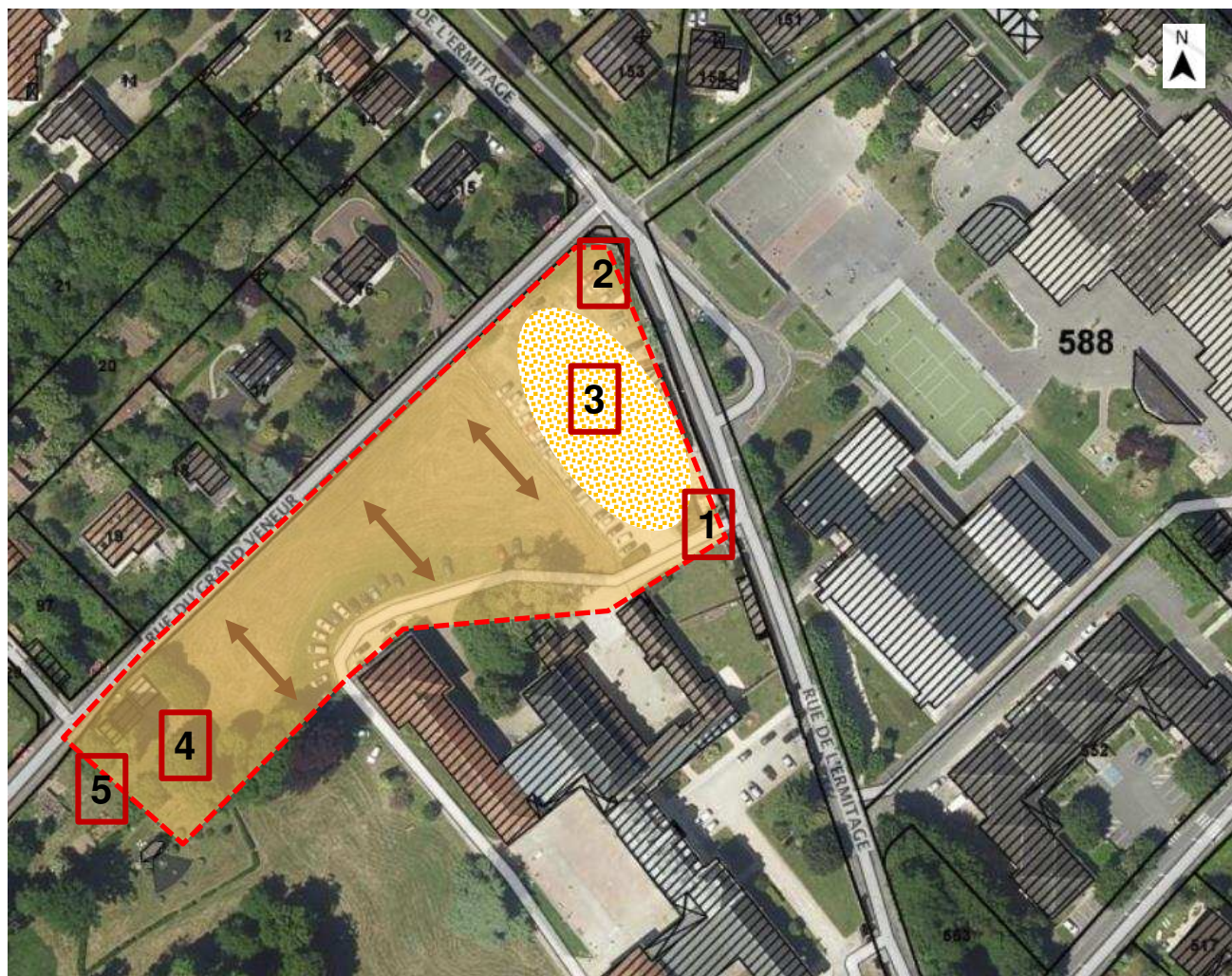
Développement d'un programme de 8 logements locatifs sociaux au minimum à 15 logements locatifs sociaux au maximum.

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, remblaye, 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.

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**



**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**

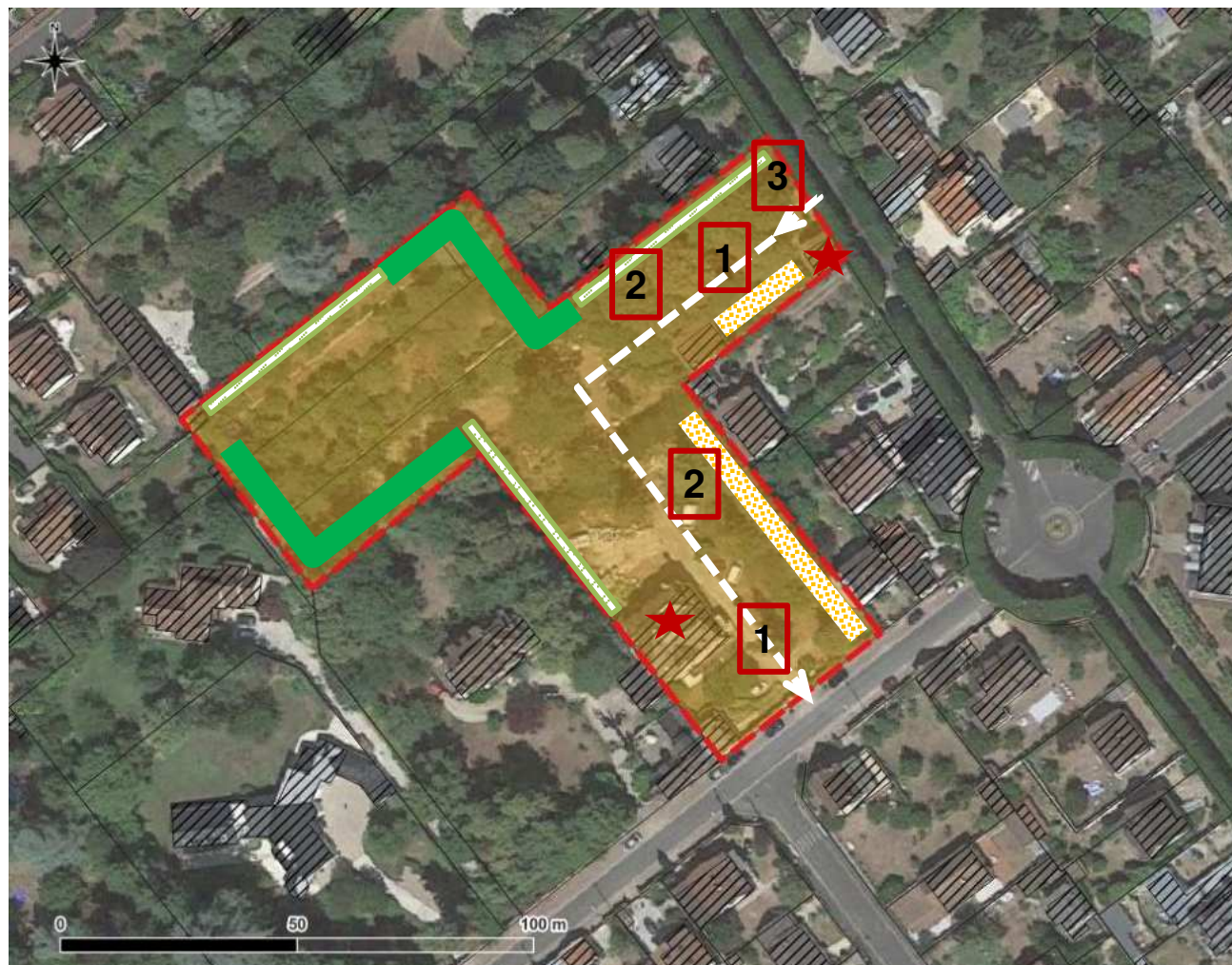
Préserver l'ancienne glacière.

 Périmètre de l'OAP

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

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

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



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

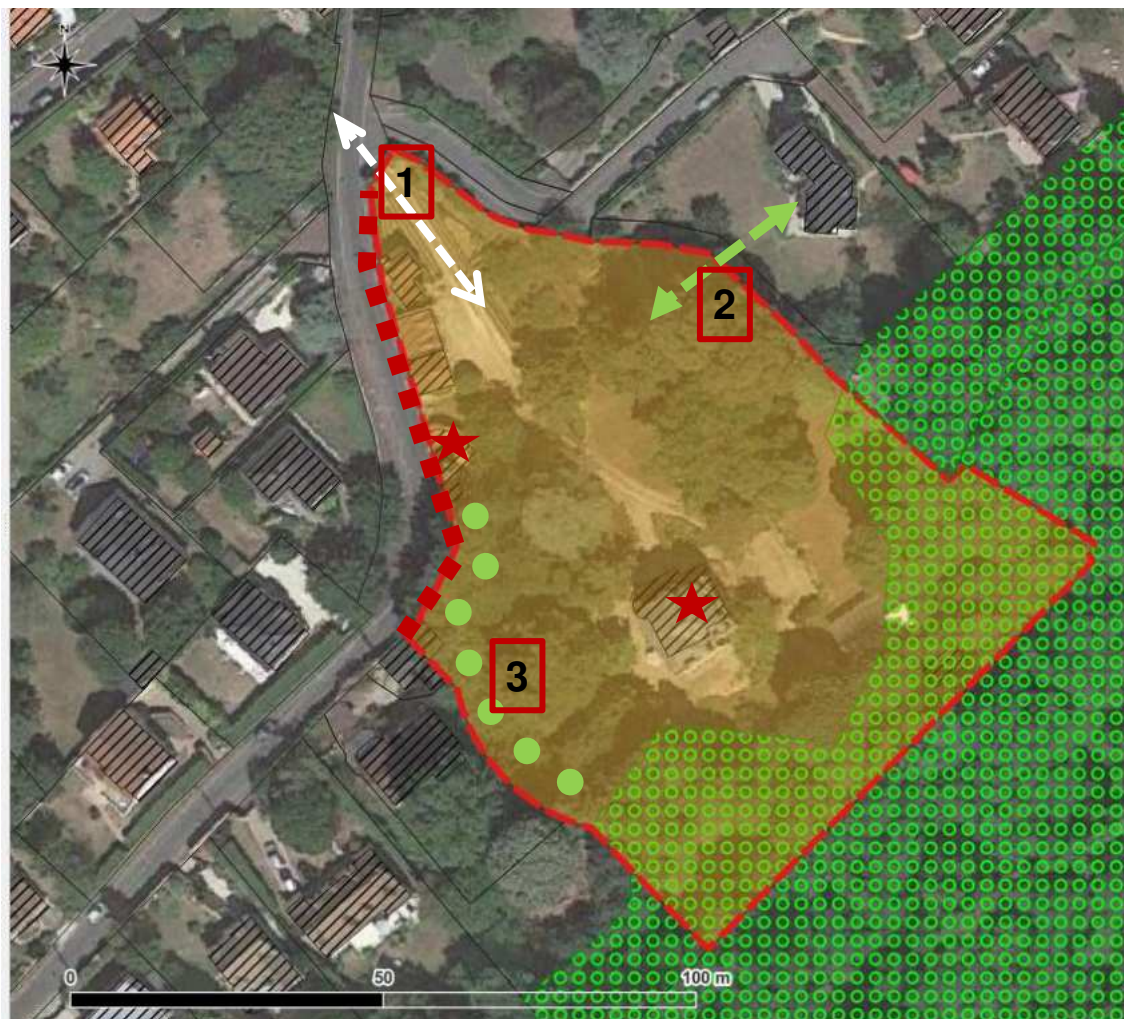
Développement d'un programme d'au moins 30 logements locatifs sociaux.

### 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.

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



**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.
- ★ Préserv. les murs de clôture et les constructions patrimoniales existantes.
- 2** Préserv. les vues du voisinage en tenant compte de la topographie du site et de la trame boisée existante.
- 3** Préserv. 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.

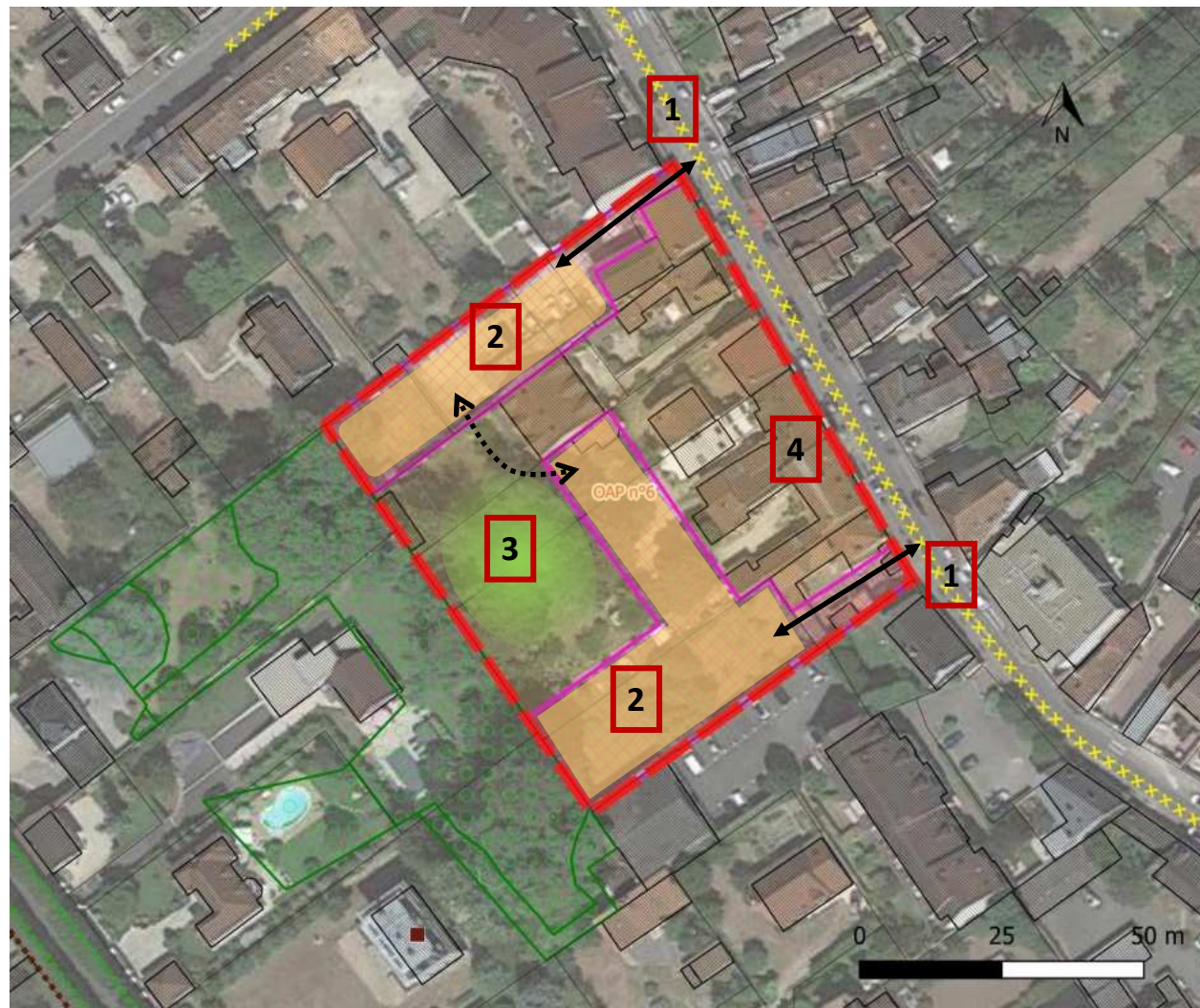
 Périmètre de l'OAP


 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, remblaye, 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.


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





 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)

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

## 7 – Les Impacts et les mesures pour pallier les conséquences du projet d'aménagement sur l'environnement

### 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.

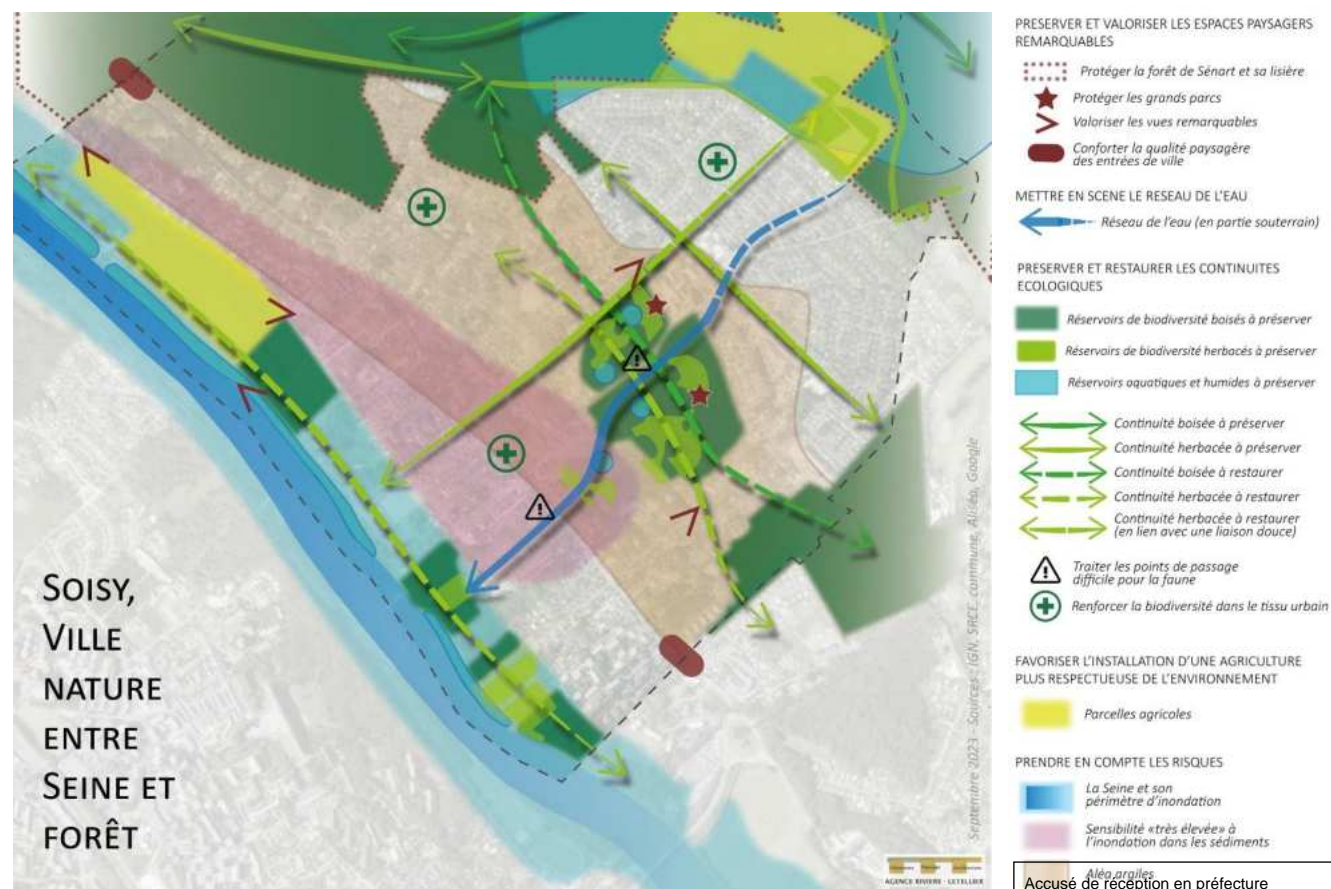
Ces OAP traduisent particulièrement les objectifs, fixés par le PADD, de permettre une urbanisation diffuse au sein de la ville, et d'augmenter l'offre en logements aidés pour accueillir jeunes et familles à Soisy

### Synthèse des incidences sur paysages

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.

### 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.



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



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

---