

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



Projet d'Aménagement et de Développement Durables

*Document de travail
Avancement au 27 juin 2017*

SOMMAIRE

PREAMBULE

OBJECTIFS DE L'ELABORATION DU PLU

CONSTATS A L'ISSUE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET DU DIAGNOSTIC

A- LES ORIENTATIONS GENERALES DEFINIES PAR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

1. LES POLITIQUES D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT, D'URBANISME, DE PAYSAGE, DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS, ET DE PRESERVATION OU DE REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

1.1 La politique d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme

1.2 La politique de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, des paysages et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

2. L'HABITAT, LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS, LES RESEAUX D'ENERGIE, LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES, L'EQUIPEMENT COMMERCIAL, LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET LES LOISIRS

B- LES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LA LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN FIXES PAR LE PADD

PREAMBULE

Le présent document a pour vocation de présenter le projet communal pour les années à venir dans le cadre des principes d'aménagement et de développement durables ^[1].

Le PADD définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune. C'est un document qui doit être simple et concis, accessible à tous les citoyens.

Le PADD n'est pas opposable au tiers. Toutefois, il est la « clef de voûte » du dossier du PLU ; les parties du PLU qui ont une valeur juridique (orientations d'aménagement et de programmation, règlement écrit et graphique) doivent être cohérentes avec lui.

Il constitue la synthèse du processus de réflexion mis en œuvre dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU), à partir du diagnostic et de la concertation avec la population et les acteurs économiques et sociaux.

Le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est défini par l'article L 151-5 du code de l'urbanisme. ^[2]



Les trois piliers du développement durable

^[1] "Le développement durable est le développement qui satisfait les besoins de la génération actuelle sans priver les générations futures de la possibilité de satisfaire leurs propres besoins". *Commission Mondiale sur l'environnement et le développement 1987.*

^[2] Article L151-5 du code de l'urbanisme

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

OBJECTIFS DE LA REVISION DU POS ET DE L'ELABORATION DU PLU

L'élaboration du P.L.U. a été prescrite le 15 juin 2015 par délibération du conseil municipal.

Les objectifs de la commune, exposés dans la délibération du 15 juin 2015 et motivant l'élaboration du P.L.U. se déclinent ainsi :

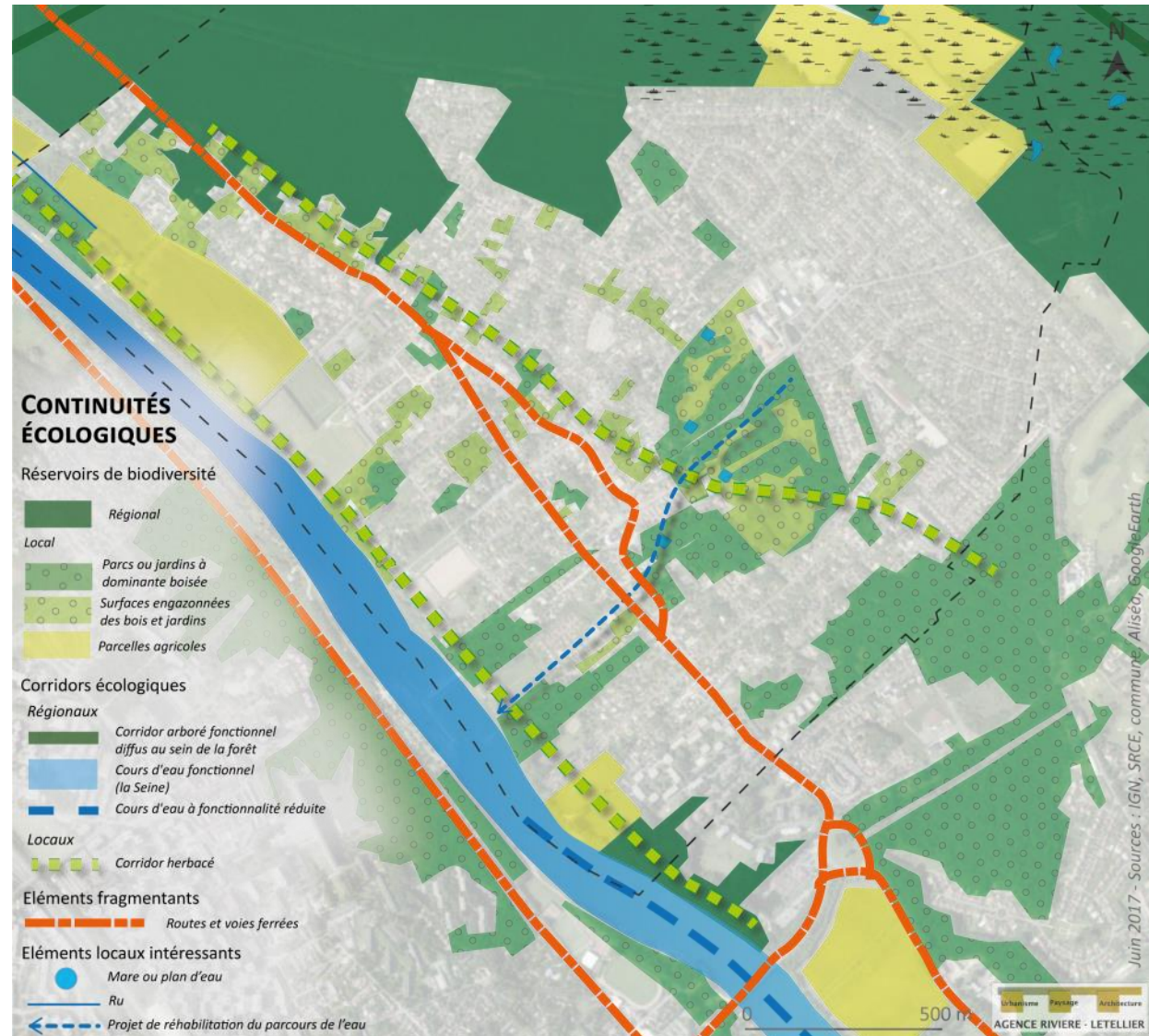
- Actualiser le projet de territoire afin de prendre en compte l'évolution du contexte démographique, économique et environnemental dans une démarche de développement durable,
- Maintenir l'équilibre habitat-emploi par une offre de logements mixtes et diversifiés (accession, sociaux) et un développement maîtrisé de l'activité économique,
- Préserver et mettre en valeur les espaces publics, le patrimoine naturel et bâti afin de maintenir la qualité du cadre de vie,
- Préserver et compléter le réseau des liaisons douces inter-quartier,
- Prendre en compte les documents supra-communaux (Programme Local de l'Habitat, SDRIF, Contrat de Développement Territorial, Trame Verte et Bleue),
- Prendre en considération l'ensemble des dispositifs réglementaires et législatifs qui ont été pris depuis 2005, et qui ont considérablement modifié le Code de l'Urbanisme et par voie de conséquence, le contenu des PLU,
- Assurer un toilettage réglementaire et du zonage, afin d'intégrer les nouvelles dispositions législatives, mais également de « corriger » certaines incohérences du précédent règlement, mais également d'harmoniser et rendre cohérent les règles d'urbanisme au sein des lotissements, dont la forme urbaine spécifique, appelle une réponse spécifique tant dans la gestion de l'existant que dans l'accompagnement architectural des possibles évolutions bâties.

CONSTATS - Continuités écologiques

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.

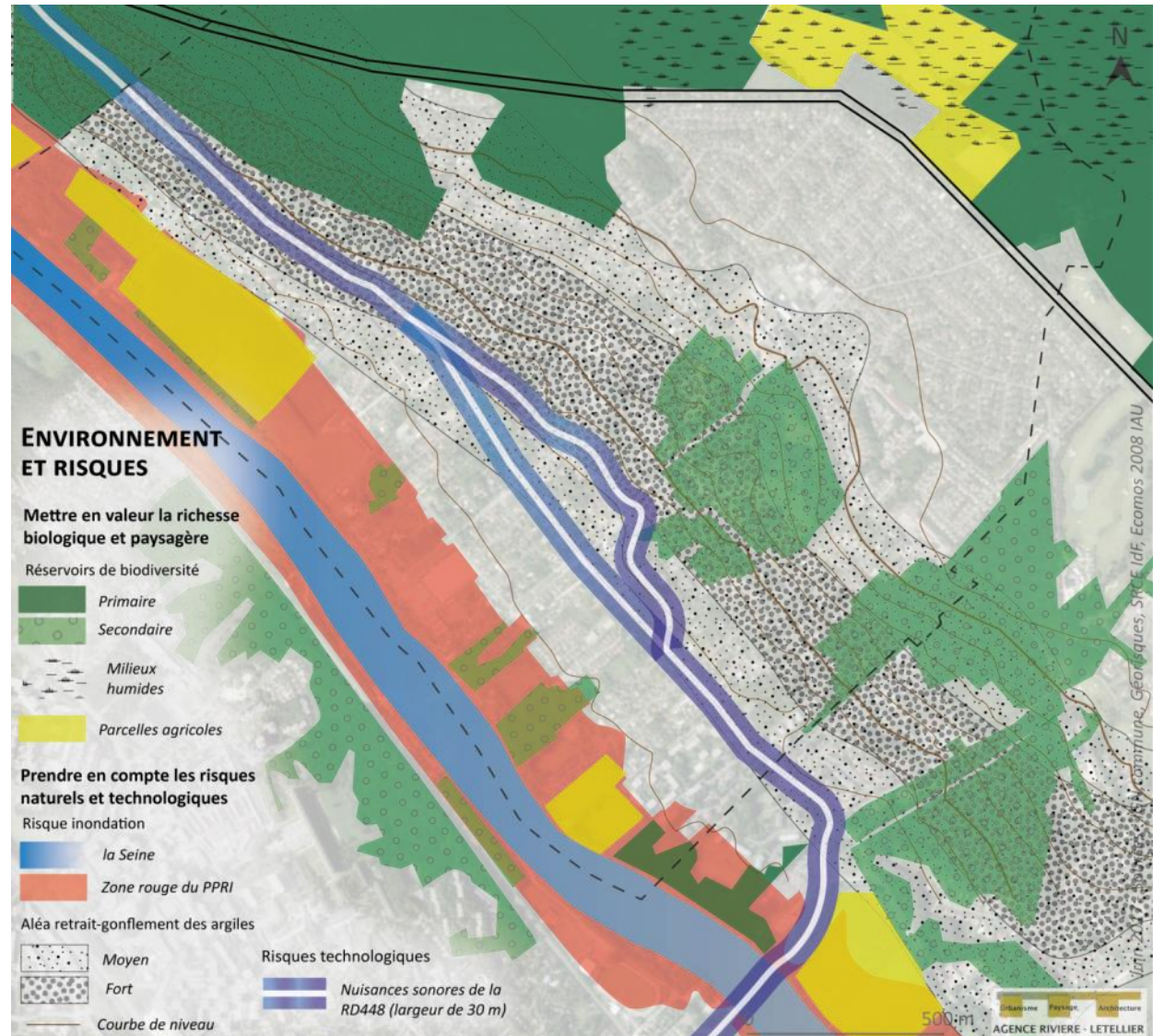


CONSTATS - Environnement et risques

- 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.

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.



CONSTATS - Structure urbaine

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.

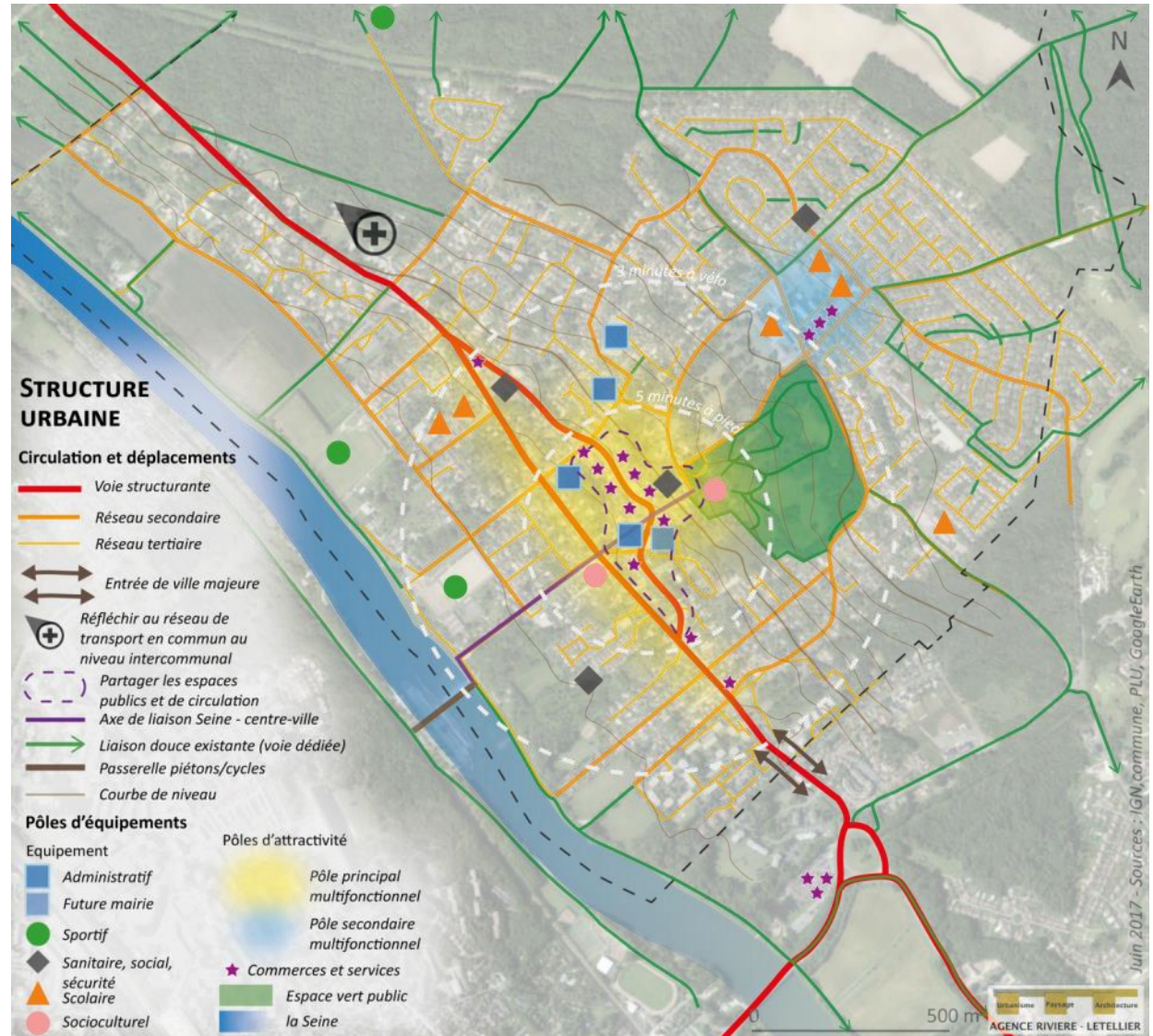
- Un Soisy-le-bas traversé par le trafic de transit de la départementale avec une voirie organisée par rapport à cette dernière.

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.



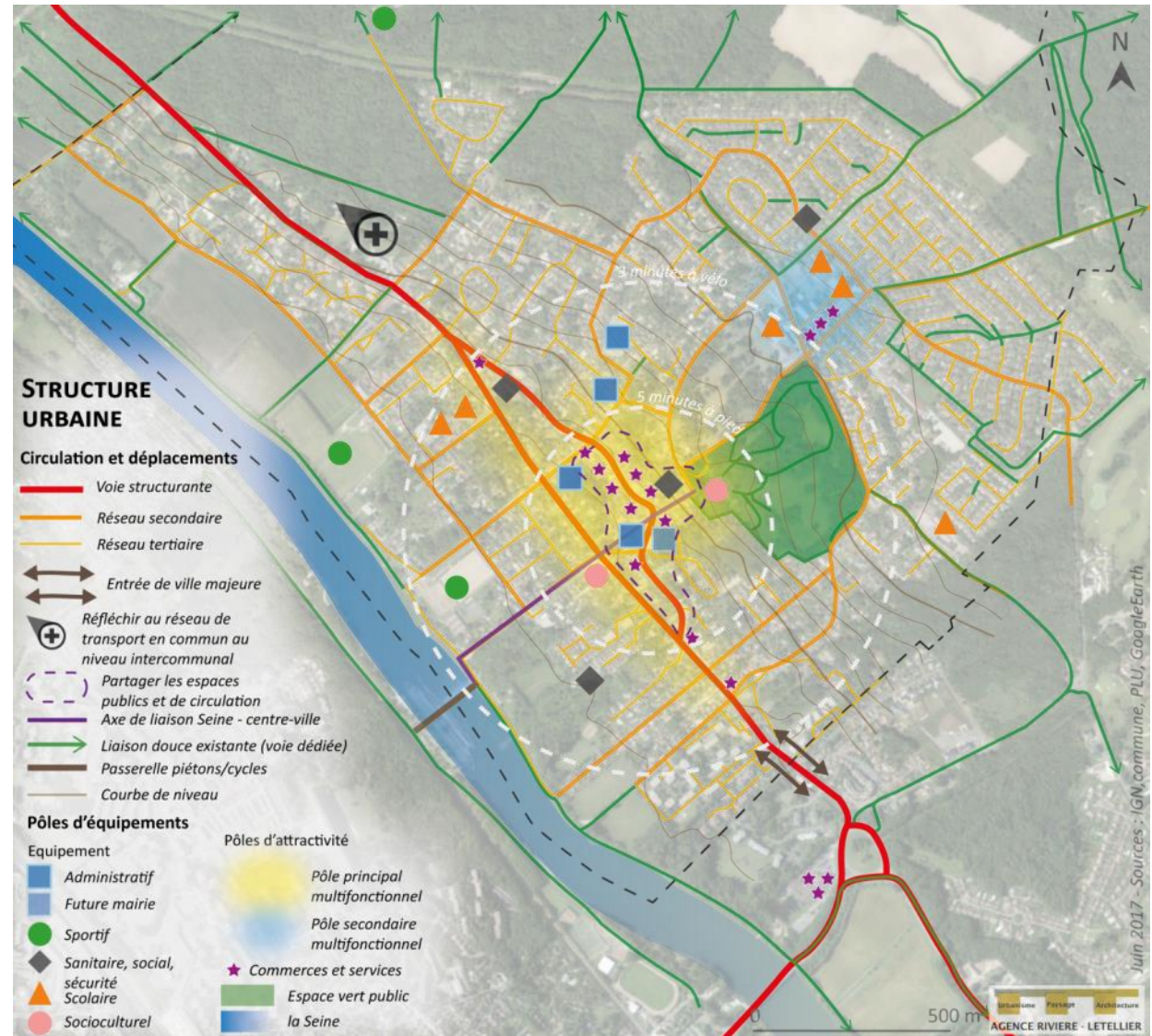
CONSTATS - Structure urbaine

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.



A- LES ORIENTATIONS GENERALES DEFINIES PAR LE PROJET
D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

1. LES POLITIQUES D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT, D'URBANISME, DE PAYSAGE, DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ET DE PRESERVATION OU DE REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

1.1 La politique d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme

S'INSCRIRE DANS LA POLITIQUE D'AMENAGEMENT REGIONALE

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.*

ALUR : loi pour l'Accès à un Logement et un Urbanisme Rénové

SRU : Solidarité et Renouvellement Urbain

SDRIF : Schéma Directeur de la région Île-de-France

SDAGE : Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux

PDUIF : Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France

PPRI : Plan de Prévention des Risques d'Inondation

SRCE : Schéma Régional de Cohérence Ecologique

PCET : Plan Climat Energie Territorial

SDCa : Schéma départemental des carrières

1.2 La politique de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, des paysages et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques :

Soisy, ville nature entre Seine et forêt

PRESERVER ET VALORISER LES ESPACES PAYSAGERS REMARQUABLES

Il s'agira :

- De mettre 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
- De protéger les éléments suivants du fait de leurs qualités paysagères :
 - Le parc de l'ONAC (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,...
- De valoriser les vues remarquables sur la Seine depuis le coteau et les vues depuis les bords de Seine.

L'objectif est également de conforter la qualité paysagère des entrées de ville.

METTRE EN SCENE LE RESEAU 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.

PRESERVER ET RESTAURER LES NOYAUX DE BIODIVERSITE, LES ESPACES RELAIS ET LES CORRIDORS ECOLOGIQUES AFIN DE PERENNISER LES CONTINUITES ECOLOGIQUES

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
- La création de passages à faune (entre le parc de l'ONAC et du Grand Veneur notamment)
- 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'INSTALLATION 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.

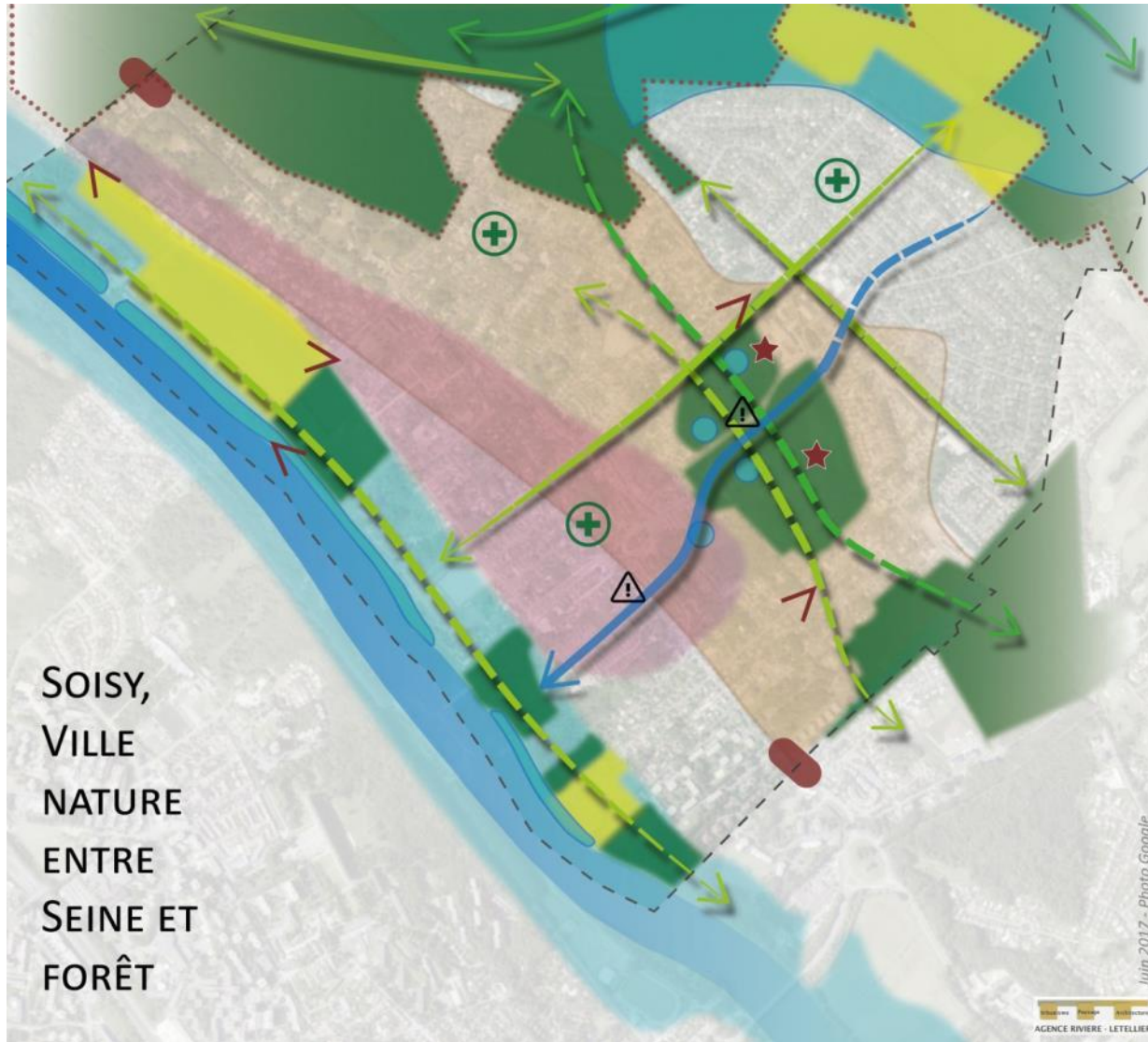
PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES : LE RUISSELLEMENT, L'INONDATION ET L'ALEA DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

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.

CARTE DES OBJECTIFS DU PADD



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 ou 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 argiles

2. L'HABITAT, LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS, LES RESEAUX D'ENERGIE, LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES, L'EQUIPEMENT COMMERCIAL, LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET LES LOISIRS : *Soisy, une ville vivante et agréable*

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 AIDES POUR ACCUEILLIR JEUNES ET JEUNES FAMILLES A 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 EQUIPEMENTS 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.

PRESERVER ET VALORISER LA QUALITE DU PAYSAGE BATI

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.

ENCOURAGER LE DEVELOPPEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES

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

AMELIORER LE RESEAU DES LIAISONS ACTIVES (LIAISONS PIÉTONS-CYCLES) ET LE DEVELOPPER ENTRE LA FORET 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 DEVELOPPEMENT 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 MOBILITES 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 DEPARTEMENTALE

ACCUEILLIR DES ACTIVITES ÉCONOMIQUES DE PROXIMITE ET SOUTENIR LE COMMERCE VOIRE LE DEVELOPPER

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).

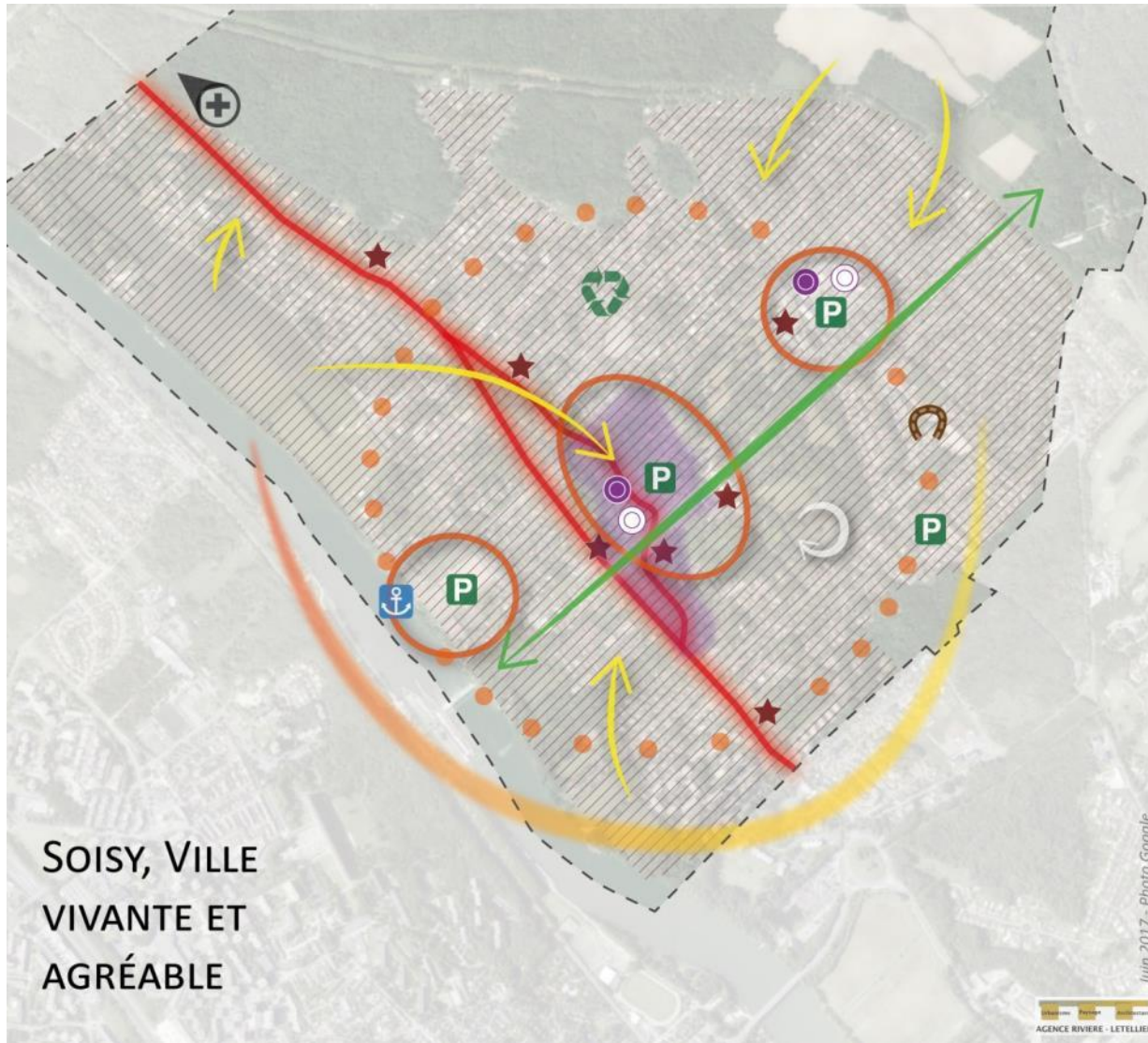
FAVORISER LA PRODUCTION AGRICOLE RESPECTUEUSE DE L'ENVIRONNEMENT

La production agricole biologique des parcelles agricoles sera favorisée.

MAINTENIR L'ACTIVITE EQUESTRE

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

CARTE DES OBJECTIFS DU PADD



SOISY, VILLE
VIVANTE ET
AGRÉABLE

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...



MAINTENIR 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

MAINTENIR 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



Élargir l'offre commerciale sédentaire et ambulante



Renforcer les pôles commerciaux

FAVORISER LA PRODUCTION AGRICOLE EN CIRCUIT COURT



Commercialiser la production agricole

MAINTENIR L'ACTIVITE EQUESTRE



Maintenir les chemins équestres

PRENDRE EN COMPTE LES NUISANCES SONORES DE LA DEPARTEMENTALE



Juin 2017 - Photo Google



B- LES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN FIXES PAR LE PADD

Le projet d'aménagement de la commune contient l'urbanisation dans l'enveloppe urbanisée existante par l'implantation des constructions nouvelles dans les « dents creuses » et la réhabilitation et l'extension des bâtiments existants. tout en répondant aux besoins d'une offre diversifiée en matière de logements.

Ainsi la lutte contre l'étalement urbain s'opérera par une constructibilité qui dans le tissu urbain existant permettra d'obtenir une densité supérieure d'au moins 15% à celle existante, à savoir 19 logements/ha en moyenne dans les espaces d'habitat.

Toutefois, l'accueil de nouvelles constructions, notamment de nouveaux logements doit se faire en cohérence avec la capacité des équipements publics.



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