



REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



MÉMOIRE EN RÉPONSE AUX AVIS DES SERVICES

27 09 2024

Traitement des avis suivants reçus en mairie :

| <i>Emetteur de l'avis</i> | <i>Date d'émission</i> | <i>Date de réception en mairie</i> |
|--------------------------------|------------------------|------------------------------------|
| <i>DDT 91</i> | <i>01 07 2024</i> | <i>05 07 2024</i> |
| <i>CD 91</i> | <i>24 06 2024</i> | <i>26 06 2024</i> |
| <i>Chambre Agriculture IDF</i> | <i>02 07 2024</i> | <i>16 07 2024</i> |
| <i>CDPENAF</i> | <i>19 07 2024</i> | <i>19 07 2024</i> |

Avis reçus en mairie sans observations

| <i>Emetteur de l'avis</i> | <i>Date d'émission</i> | <i>Date de réception</i> |
|-------------------------------------|------------------------|--------------------------|
| <i>Soisy-Etiolles Environnement</i> | <i>04 07 2024</i> | <i>05 07 2024</i> |

Courrier

| <i>Emetteur du courrier</i> | <i>Date d'émission</i> | <i>Date de réception</i> |
|-----------------------------|------------------------|--------------------------|
| <i>CAGPS</i> | <i>16 07 2024</i> | <i>23 07 2024</i> |

DDT 91 : avis du 01 07 2024

| Thématique/document | Contenu de l'avis/recommandation | Remarque/proposition de réponse de la commune |
|--------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Atteinte des objectifs en matière de logement social</p> | <p>La commune mentionne dans son document qu'à l'horizon du PLU, si toutes les potentialités identifiées étaient menées à leur terme, le taux de 24 % pouvait être atteint. Cependant cette projection reste d'autant plus théorique que 75 % des LLS projetés sont situés dans le diffus, pour lequel la mise en œuvre des leviers n'est pas garantie.</p> <p>Ainsi malgré ces nouveaux outils, la production de logements sociaux prévus par le PLU ne permettra pas à la commune de respecter les objectifs de la loi SRU. Le document gagnerait à instaurer davantage d'outils prescriptifs ou à apporter des modulations afin de mieux accompagner les différents projets de production de LLS et ainsi de s'assurer de leur bonne concrétisation. À titre d'exemple, il serait opportun de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - autoriser des majorations du volume constructible pour les LLS dans le règlement de la principale zone d'habitat de la commune (UB) afin d'assurer un bon équilibre de portage pour un bailleur - moduler le pourcentage de LLS obligatoire pour rendre les opérations plus réalistes | <p>Pour rappel la réflexion menée par la commune pour répondre aux objectifs de diversification de l'offre de logement est au cœur de la démarche de la présente révision du PLU, en témoigne notamment les nombreux échanges menés avec les soisiens dans le cadre de la concertation sur cette thématique. Il en résulte la mise en place de plusieurs outils prescriptifs en renouvellement, reconversion ou réhabilitation du bâti. Il s'agit notamment au travers des OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) de permettre la réalisation d'opérations de petites échelles adaptées aux capacités d'accueil du tissu existant, préservant ainsi le patrimoine naturel, agricole et forestier du territoire. La taille des opérations envisagées (de 8 à 66 logements maximum) permet ainsi une évolution de la mixité du bâti appropriée à la morphologie des quartiers.</p> <p>Pour renforcer les mesures qui visent à permettre l'atteinte des objectifs de production de logements sociaux, en application de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, le règlement portera à 50% (au lieu de 35% dans le PLU arrêté) l'obligation de réalisation de logements sociaux à partir de 2 logements dans les zones UA, UB, UD (Article 5 - Mixité des destinations ou sous destinations au sein d'une construction ou d'une unité foncière).</p> |
| <p>Accueil des gens du voyage</p> | <p>1/ La CAGPSSES est compétente en matière d'accueil et d'habitat des gens du voyage. Néanmoins, dans l'attente de la finalisation des orientations et des décisions intercommunales co-construites avec les communes membres, il appartient aux communes de plus de 5 000 habitants listées au schéma départemental et ne comportant pas d'équipement d'inscrire explicitement dans leur PLU des orientations et prescriptions permettant de répondre aux prescriptions du schéma, tout particulièrement en matière d'implantation de terrains familiaux locatifs et d'aires de moyen passage.</p> <p>2/ Plus globalement, le PLU doit prendre en compte l'ensemble des populations, y compris les gens du voyage vivant sur le territoire communal ou celles appelées à y demeurer (article L.101-2 du code de l'urbanisme). Ainsi, il ne peut pas empêcher, dans l'ensemble des zones constructibles, l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. Le règlement écrit du PLU arrêté interdisant le stationnement des caravanes dans toutes les zones urbaines devra être repris conformément aux dispositions de l'article pré-cité.</p> | <p>1/Par délibération du Conseil municipal du 24 septembre 2018, la commune a émis un avis favorable au projet de Schéma d'Accueil Départemental des Gens du Voyage 2018-2024, qui acte le projet de regroupement des aires d'accueil de Soisy-sur-Seine et de Corbeil-Essonnes.</p> <p>2/ Le règlement sera modifié conformément aux dispositions de l'article L.101-2 du code de l'urbanisme.</p> |

| | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Gestion économe de l'espace et préservation des milieux naturels et agricoles</p> | <p>1/ Les zones agricoles (A) et naturelles (N) sont insuffisamment encadrées au regard de la vocation de ces zonages et de la surface des zones concernées. En zone A et Azh, le PLU autorise les constructions de bâtiments d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole (ce qui est justifié en raison d'une surface agricole très limitée). En zone Ac, les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires au logement des personnes dont la présence est exigée par le fonctionnement et le gardiennage. Cependant au regard de la présence de logements existants sur le site et de la surface restreinte du terrain, il conviendrait de retirer cette disposition.</p> <p>2/ L'emprise au sol des bâtiments fixée à 5 % en zone A, compte-tenu des protections environnementales dont font l'objet les parcelles agricoles paraît trop permissive. Une réglementation exprimée en mètres carrés est attendue. De même, les extensions ou annexes d'habitation ne sont pas réglementées spécifiquement. Elles doivent respecter la cohérence et la qualité architecturale des constructions environnantes. Il convient de préciser les possibilités d'extension en mètres carrés.</p> <p>3/ L'apparition du zonage UE à proximité de la zone Ac pose question. En effet, la création d'une zone UE qui autorise, pour la destination "équipements d'intérêt collectif et services publics", l'ensemble des sous-destinations prévu à l'article R.151-28 du code de l'urbanisme paraît trop permissif et pourrait compromettre le projet communal de permettre le développement de l'activité équestre.</p> <p>4/ La forêt domaniale de Sénart recouvre une partie du territoire en tant que forêt de protection (servitude d'utilité publique A7), elle interdit toute construction ou extension à usage d'habitation. Il conviendra d'ajuster le règlement en ce sens sur cette partie de zone N. Par ailleurs, sur le reste de la zone N, le PLU autorise les extensions des habitations existantes et les annexes à l'habitation. Cette ouverture à l'urbanisation pourrait avoir un impact sur le milieu naturel où les possibilités d'aménagement étaient jusque-là limitées. Il conviendrait de conserver les dispositions du PLU en vigueur. De plus, pour assurer une cohérence aux règles en zone naturelle, le pourcentage de perméabilité des stationnements pourrait être augmenté en zone Na (50%) pour se rapprocher de celui de la zone N (80%).</p> <p>5/ Enfin, les règles de stationnement au sein des zones naturelles doivent être davantage encadrées pour les destinations et sous-destinations autorisées sous condition (type équipement sportif).</p> | <p>1/ Considérant l'existence de logements sur le site, les dispositions relatives à l'autorisation de constructions à usage d'habitation seront supprimées (articles 3)</p> <p>2/En zone A, l'emprise au sol des constructions sera limitée à 500 m2</p> <p>3/ Le zonage UE a été établi pour pouvoir y construire un bâtiment à destination des services techniques de la ville. C'est pourquoi le zonage Ac n'y est pas adapté. La zone UE s'étendant sur d'autres emprises à destination d'équipements et de services publics dans Soisy, il n'est pas possible d'y restreindre généralement la liste des destinations possibles. Un sous-secteur de la zone UEa sera créé, afin d'y réduire la liste des destinations possibles aux <i>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>.</p> <p>4/</p> <ul style="list-style-type: none"> . Zone N correspondant à la forêt de protection : elle est couverte par la protection en espace boisé classé ce qui y interdit les constructions. Pour rappel les petites entités situées en zone Nb ne sont pas couvertes par la servitude de protection et c'est pourquoi y est autorisé l'aménagement des constructions existantes sans changement d'affectation. . Zone N hors partie couverte par la forêt de protection seront supprimées : <ul style="list-style-type: none"> - les possibilités d'extension des constructions existantes destinées à l'habitation - les annexes . Zone Na : le % de perméabilité des nouvelles aires de stationnement sera porté à 80% <p>5/ Le règlement sera revu dans le sens d'un meilleur encadrement des possibilités de stationnement</p> |
| <p>OAP</p> | <p>Le PLU ne contient pas d'Orientation d'aménagement et de programmation dédiée aux continuités écologiques prévue à l'article L.151-6-2 du code de l'urbanisme. Une OAP définissant, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques, devra être intégrée au PLU. La rédaction de cette OAP doit reprendre à minima, le schéma des objectifs du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) et faire apparaître clairement quelles sont les dispositions opposables.</p> | <p>Le dossier n°3 du PLU sera complété par une OAP dédiée aux continuités écologiques.</p> |

| | | |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>RAPPORT DE PRESENTATION</p> | <p>1/ certains éléments manquent au dossier pour pouvoir évaluer l'impact du projet sur l'environnement</p> <ul style="list-style-type: none"> - la) Il n'y a pas de tableaux comparatifs sur l'évolution des zonages; - B) L'évolution des Espaces Boisés Classés (EBC) présentée en page 181 du document de présentation n'identifie pas de manière précise les 8 ha d'EBC levés. De plus, il ne fait pas état de la levée d'EBC au Sud de la forêt de Sénart (2 secteurs Nb). <p>2/ L'Etat initial de l'environnement du rapport de présentation précise que Soisy-sur-Seine présente « une sensibilité très forte à l'aléa inondation ». La réglementation relative au risque d'inondation par remontée de nappes n'induit pas de gradation mais différencie seulement le phénomène par "débordement de nappe" ou par "inondation de cave". Ce point est à corriger.</p> <p>3/ Les OAP 2, 4 et 6 sont concernées par un risque d'inondation par remontées de nappes. Ce risque n'est pas rappelé dans le rapport de présentation ni dans le document relatif aux OAP. Il convient de le rajouter.</p> <p>4/ La commune est soumise à un aléa faible à fort concernant le risque de retrait-gonflement des argiles. Le risque est bien cité dans le rapport de présentation et dans le règlement. L'Etat initial de l'Environnement du rapport de présentation précise que « seuls les bords de Seine[...] échappent à un aléa moyen ou fort ». Or, les bords de Seine sont concernés par un aléa moyen à fort tandis que le Nord-Est de la commune est sujet à un aléa faible. Ce point est à corriger.</p> <p>5/ Pour information, la prise en compte de ce risque a évolué avec l'entrée en vigueur de nouvelles dispositions depuis le 1er janvier 2020, instituées par l'article 68 de la loi ELAN et codifiées par les articles L.132-4 à L.132-9 du Code de la Construction et de l'Habitation. L'objectif de cette nouvelle mesure législative est de réduire le nombre de sinistres liés à ce phénomène. Le décret du conseil d'état n°2019-495 du 22 mai 2019 impose donc la réalisation d'études de sol dans les zones d'exposition moyenne ou forte.</p> <p>En cas de vente d'un terrain constructible, une étude géotechnique préalable doit être fournie par le vendeur;</p> <p>En cas de construction nouvelle (immeubles à usage d'habitation ou professionnel et maisons), le constructeur est tenu de suivre les recommandations d'une étude géotechnique de conception fournie par le maître d'ouvrage et de respecter les techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.</p> <p>Cette nouvelle réglementation relative à ce risque doit figurer dans le dossier de révision. Aussi, le règlement devrait faire un renvoi au décret n° 2019-495 du 22 mai 2019, relatif à la prévention de ce risque.</p> <p>6/ A noter que depuis 2021, la plaquette retrait et gonflement des argiles a été mise à jour par le guide « Construire en terrain argileux: la réglementation et les bonnes pratiques » de novembre 2021 publié par le Ministère de la Transition Écologique. La bonne référence doit être mise à jour, citée et annexée au PLU.</p> <p>7/ Les OAP 1 et 3 sont sujettes à un aléa moyen et les OAP 4, 5 et 6 à un aléa fort concernant le risque de retrait gonflement des argiles. A l'exception de l'OAP 6, les autres OAP ont vocation à accueillir de nouveaux logements. A ce titre, ce risque devrait être rappelé dans le rapport de présentation ou le</p> | <p>1/</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Un tableau comparatif sur l'évolution des zonages sera ajouté au rapport de présentation en partie 2. b) La présentation des évolutions des EBC sera précisée pour ce qui concerne la levée des EBC. Pour information le PLU révisé n'a pas apporté de modification au PLU en vigueur concernant les secteurs dans la forêt de Sénart (ND au PLU en vigueur - Nb au projet de PLU révisé) : ceux-ci ne sont pas couverts par un EBC au PLU en vigueur et il en va de même dans le projet de PLU révisé. <p>2/ L'analyse sur le risque inondation par remontée de nappe sera corrigée</p> <p>3/ A confirmer et corriger si nécessaire suivant 2/</p> <p>4/ Ce point sera corrigé. La mention « seuls les bords de Seine échappent à un aléa moyen ou fort » sera supprimée.</p> <p>5/ Un renvoi au décret n° 2019-495 du 22 mai 2019 sera introduit dans le règlement.</p> <p>6/ Le rapport de présentation et le règlement dans son annexe seront actualisés à partir du guide « Construire en terrain argileux: la réglementation et les bonnes pratiques » de novembre 2021 publié par le Ministère de la Transition Écologique.</p> <p>7/ Les OAP concernées seront complétées de l'information relative au risque de retrait gonflement des argiles</p> |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

PLU de Soisy-sur-Seine : mémoire en réponse aux avis des services

| | | |
|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>REGLEMENT ECRIT</p> | <p>1/ Le règlement doit prendre en compte le code de l'urbanisme (articles L.151-30 et suivants) pour les normes de stationnement, notamment les dispositions prévues pour les logements sociaux qui prévoient qu'il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement.</p> <p>2/ Le projet prévoit 11 secteurs identifiés en potentiel de réhabilitation en LLS en 100 % social pour un total de 135 LLS (page 84 du rapport de présentation). Ces bâtiments repris sur le règlement graphique sont situés majoritairement en zone UA où les règles restent assez permissives et un bâtiment se trouve en zone UE. Pour ce dernier, une correction devra être apportée sur l'emprise au sol. En effet il est fait mention de la zone UA.</p> <p>3/ Une partie du territoire communal urbanisé est concernée par le risque d'inondation par remontées de nappe. Le risque est bien identifié dans le rapport de présentation et le règlement. Cependant, le règlement devrait faire un renvoi aux informations disponibles sur le site . www.georisques.gouv.fr.</p> <p>4/ Il conviendrait de préciser dans le règlement, en introduction des zonages (UB, UD, UC, UE), les règles qui s'appliquent aux zones humides probables, comme cela est précisé en zone N. En effet, ces zones urbaines sont concernées par l'enveloppe d'alerte zone humide de classe B (= zone humide probable) cartographiée par la DRIEAT.</p> <p>5/ Une coquille apparaît dans le zonage UE à l'article 8 - Règles maximales et/ou règles minimales d'emprise au sol « L'emprise au sol* des constructions de toute nature y compris des annexes*, ne peut excéder un pourcentage de la superficie de la partie de l'unité foncière* comprise dans la zone UA égal à 60%»</p> | <p>1/ Le règlement sera actualisé des normes à prendre en compte</p> <p>2/ L'erreur matérielle sera corrigée</p> <p>3/ Le règlement sera complété par un renvoi aux informations disponibles sur le site . www.georisques.gouv.fr.</p> <p>4/ dans l'introduction aux zones (UB, UD, UC, UE), le règlement sera complété par les règles qui s'appliquent aux zones humides probables</p> <p>5/ L'erreur matérielle sera corrigée</p> |
| <p>REGLEMENT GRAPHIQUE</p> | <p>Voies Navigables de France (VNF) indique que la servitude de marchepied se fait sur tout le linéaire, la pièce 6.A.1 Servitudes d'utilité publique devra être modifiée. De plus, l'annexe 1, jointe au dossier, devra être rajoutée</p> | <p>a) La pièce 6.A.1 sera modifiée pour mieux faire apparaitre la servitude de marchepied sur tout le linéaire</p> <p>b) L'annexe 1, jointe au dossier, sera ajoutée</p> |
| <p>SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE</p> | <p>1/ Le tableau des servitudes d'utilité publique annexé au PLU doit être mis à jour, la version actualisée est jointe à l'avis.</p> <p>2/ En outre, la Direction Générale de l'Aviation Civile (DGAC) indique la nécessité de reporter sur le tableau des SUP, la servitude T7 (servitude aéronautique à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières). La DGAC a également communiqué la mise à jour de la fiche relative à cette servitude induite par l'entrée en vigueur début novembre 2023 de la 6ème partie réglementaire du code des transports relative à l'aviation civile en remplacement du code de l'aviation civile, que la commune doit prendre en compte (jointe à cet avis). De plus, la servitude T7 s'appliquant sur l'ensemble du territoire communal, la DGAC demande à faire apparaître dans la légende du plan des Servitudes d'Utilité Publique comme suit : « T7 Servitudes aéronautiques à l'extérieur des zones de dégagement concernant les installations particulières - S'applique sur l'ensemble du territoire ».</p> | <p>1/ La mise à jour sera effectuée selon la version actualisée.</p> <p>2/ Le dossier sera mis à jour des éléments sur la servitude T7</p> |

| | | |
|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>OAP</p> | <p>1/ Les choix retenus pour établir les OAP, indiqués dans le rapport de présentation manquent de précision, un complément est attendu.</p> <p>2/ L'OAP n°5 concernant une parcelle qui contient de beaux et hauts sujets, il pourrait être rajouté au point n°2 du schéma de préserver au maximum les arbres existants.</p> | <p>1/ Le chapitre IV.2.a sera complété sur les raisons du choix des sites d'OAP retenus</p> <p>2/ Cet élément d'analyse et de proposition est traité au point n°3</p> |
| <p>ANNEXES</p> | <p>1/ Certaines pièces administratives sont incomplètes (cartes sans titre ni légende qui correspondraient aux plans de zonage d'assainissement pluvial et d'assainissement des eaux usées) ou manquantes (plan de circulation des engins agricoles). Elles doivent être annexées au dossier de PLU et figurer à l'enquête publique, conformément aux articles R.151-51 à R.151-53 du code de l'urbanisme.</p> <p>2/ L'ARS indique la nécessité d'intégrer l'arrêté préfectoral ARS-91-2021-VSS-SE n°30 du 7 juin 2021 prescrivant la destruction obligatoire de l'ambrosie à feuille d'armoise Joint à cet avis).</p> <p>3/ Le traitement environnemental et paysager des espaces bâtis et abords de constructions peut contribuer à limiter le risque sanitaire lié à la pollution atmosphérique et le bruit, à condition d'implanter des espèces végétales non allergisantes. A cet effet, le guide du réseau national de surveillance aérobiologique (RNSA) pourrait être utilement intégré dans les annexes. Celui-ci est téléchargeable sur le site du RNSA https://pollens.fr/le-reseau/les-pollens.</p> <p>4/ Afin de prendre en compte, au mieux, les enjeux sanitaires dans la réalisation des projets d'aménagement urbain, le guide IsadOrA (Intégration de la Santé dans les Opérations d'Aménagement) est disponible sur le site internet des l'Ecole des Hautes Etudes de Santé Publique (EHESP) sur le lien https://www.ehesp.fr/recherche/domaines-et-champs-de-recherche/urbanisme-favorable-a-la-sante-ufs/. Le guide IsadOrA répond aux besoins des acteurs de l'aménagement opérationnel pour mieux prendre en compte les enjeux de la santé et de bien-être dans les documents d'urbanisme et projets d'aménagement. Il comprend à la fois un volet conceptuel permettant d'appréhender les liens existants entre différentes thématiques de l'aménagement (ambiance urbaine, nature en ville, espaces publics, mobilités, etc) et la santé ; et un volet opérationnel pour prendre en compte les enjeux de santé à chaque étape de l'élaboration du projet d'aménagement urbain.</p> | <p>1/</p> <ul style="list-style-type: none"> a) La légende du plan 6.d figurant au dossier de PLU arrêté sera complétée b) Le plan de circulation des engins agricoles exposé à la CDPENAF sera intégré au diagnostic <p>2/ L'arrêté préfectoral ARS-91-2021-VSS-SE n°30 du 7 juin 2021 prescrivant la destruction obligatoire de l'ambrosie à feuille d'armoise sera intégré en annexe du règlement</p> <p>3/4/ Une pièce 6(h) dédiée sera créée dans les annexes et mentionnant les guides</p> |
| <p>Conseil Départemental 91 : avis du 24 06 2024</p> | | |
| | <p>Les différentes pièces du PLU ne doivent plus faire apparaître d'éléments ou de représentations cartographiques relatifs au recensement ENS.</p> | <p>Les éléments écrits ou graphiques relatifs au recensement ENS seront supprimés du dossier de PLU</p> |

PLU de Soisy-sur-Seine : mémoire en réponse aux avis des services

| | | |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>GENERALITES</p> | <p>Les différentes Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ont pour objectif de densifier l'habitat.</p> <p>Cette démarche permet de limiter l'étalement urbain. Cependant, cette densification peut entraîner une artificialisation des sols conséquente, notamment en milieu urbain où votre Commune pourrait veiller à préserver les services écosystémiques rendus par les sols, particulièrement dans un contexte de changement climatique. Il serait donc souhaitable de veiller au respect de la séquence Eviter Réduire Compenser en cherchant à « recycler la ville sur la ville » et en construisant sur des terrains déjà construits, dans la mesure du possible.</p> | <p>Il n'existe pas de friches à renouveler sur la commune. Les terrains sélectionnés pour les OAP permettent une urbanisation diffuse dans la ville comme prévu au PADD. Le « recyclage de la ville sur la ville » s'opère d'une autre manière dans la réglementation mis en place exploitant le potentiel de réhabilitation en LLS du bâti dégradé en centre-ville.</p> |
| <p>RAPPORT DE PRESENTATION</p> | <p>1/ La spécificité du réseau viaire de la commune est bien soulignée dans le rapport de présentation. Cependant, la structure en peigne, avec de nombreuses impasses est un réel sujet en termes de perméabilité pour les modes actifs. Les parcours de déplacement à pied ou à vélo sont rallongés et deviennent des obstacles au recours à ces modes.</p> <p>Pourtant, il existe souvent des raccourcis à travers ces secteurs qui permettent de les traverser et de rendre les pratiques de déplacements plus efficaces. Il vous est donc recommandé de bien les identifier dans le schéma présenté (p. 55). Par exemple, la connexion existante entre l'Allée du Bois et le Chemin des Rossignols mériterait d'y figurer.</p> <p>2/ Page 140 du rapport de présentation, vous évoquez clairement la création d'un réseau pour favoriser les modes actifs. L'objectif de liaison entre la forêt et la Seine mériterait d'être précisée.</p> <p>1/ Dans le rapport de présentation (p. 51), il est évoqué l'accidentologie à l'échelle du Département de l'Essonne en 2022. Le PLU pourrait rapporter les données sur le territoire de la commune.</p> <p>1/ Il vous est proposé, dans le rapport de présentation (p. 40), de préciser la collectivité gestionnaire des services d'eau et d'assainissement.</p> <p>2/ Il vous est ensuite recommandé de mentionner les documents de programmation de Grand Paris Sud (GPS), notamment le Schéma « eau potable » finalisé et le Schéma « assainissement » en cours d'élaboration.</p> <p>3/ Page 94, le rapport présente des valeurs de débit de fuite qui nécessitent d'être mises en cohérence avec le règlement de GPS évoqué en annexe. En conséquence, il vous est suggéré d'adapter le paragraphe</p> | <p>1/ Le maillage sera complété de la connexion existante entre l'Allée du Bois et le Chemin des Rossignols</p> <p>2/ Ce parcours s'inscrit à l'échelle communale comme une liaison majeure entre les quartiers au sud et les aménités du centre-ville puis celles du fleuve et à l'échelle intercommunale un lien entre le GR2 le long de la Seine, le tissu patrimonial Soiséen et la forêt Domaniale de Sénart (et voir carte P18 du</p> <p>1/ La donnée sera complétée.</p> <p>1/ La donnée sera complétée.</p> <p>2/ Le rapport de présentation sera complété de ces éléments.</p> <p>3/ La présentation sera complétée en mentionnant l'existence du règlement d'assainissement collectif établi par GPS</p> |

PLU de Soisy-sur-Seine : mémoire en réponse aux avis des services

| | | |
|--------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | <p>1/ Il vous est suggéré de compléter ces informations par des détails sur les outils de gestion des déchets mis à disposition des usagers et les différentes installations de traitement ou de transit permettant la valorisation ou l'élimination des différents déchets collectés sur le territoire.</p> <p>Dans ce document, il vous est également recommandé de compléter la présentation par la répartition des différents gisements de déchets en ratio kg/habitant (Ordures ménagères résiduelles, Collecte séparée et déchèterie) à l'échelle de la commune ou, à défaut, à l'échelle intercommunale, ainsi qu'une comparaison avec la moyenne nationale pour les différents ratios présentés.</p> <p>2/ Il vous est proposé de préciser les actions au niveau intercommunal qui permettront de maîtriser les impacts d'une augmentation de la population prévue sur la production de déchets.</p> <p>Vous êtes invité à utiliser les informations issues du Plan régional de prévention et de gestion des déchets (PRPGD) de novembre 2019 et de mettre en perspective ces informations avec les données en matière de gestion des déchets obtenues à l'échelle communale.</p> <p>De manière générale, il vous est recommandé, au travers du PLU, de présenter une véritable stratégie pour la gestion des déchets.</p> | <p>1/ 2/ Le rapport sera complété de ces éléments</p> |
| <p>PADD</p> | <p>1/ Vous êtes invité à harmoniser, dans chaque partie du document, les intentions de la commune en matière de stationnement. En effet, dans le rapport de présentation (28 partie, p. 190), il est indiqué comme orientation le « renforcement de l'offre de stationnement en centre-ville et l'encouragement des mobilités alternatives » alors que dans la carte des objectifs du PADD (p. 18), il est indiqué en légende de « maintenir l'offre de stationnement et encourager les mobilités alternatives».</p> <p>2/ dans le PADD, vous évoquez la possibilité d'aménager des « zones de rencontre » et des « zones 30 » dans un objectif de partage de la voirie. Compte tenu de l'urbanisme de la ville, un passage général en « zone 30 » pourrait être étudié, tout en excluant la RD 448 (en dehors de la partie dédoublée) et la mise en place de « zones de rencontre » privilégiée autour des écoles.</p> | <p>1/ La légende de la carte du PADD sera corrigé en indiquant : «renforcer l'offre de stationnement et encourager les mobilités alternatives»</p> <p>2/ La possibilité d'un passage général en « zone 30 » est en cours d'étude.</p> |
| | <p>1/ De manière générale, et notamment sur les OAP n° 3 dite « Site du Château » et n° 4 dite « 5 Boulevard Aristide Briand », il vous est suggéré de faire apparaître les points d'arrêt de bus les plus proches.</p> <p>2/ A propos de l'OAP n°3 « Site du Château », un accès piéton sur la rue du Grand Veneur pourrait être créé pour favoriser les modes actifs et permettre un accès plus direct au centre-ville.</p> | <p>1/ Les points d'arrêt de bus les plus proches seront mentionnés dans les OAP.</p> <p>2/ OAP n°3 « Site du Château » : il a été précisé qu'un accès piéton sur la rue du Grand Veneur pourra être créé pour favoriser les modes actifs et permettre un accès plus direct au centre-ville.</p> |
| | <p>Pour toute création d'accès sur la RD 448, il vous est demandé de prendre contact, en amont, avec les services du Département.</p> <p>A propos de l'OAP n° 2 dite « Site de l'Allée Gouvion Saint Cyr», vous êtes invité, dans la mesure du possible, à circonscrire l'accès à la RD 448 aux points d'échanges existants. A défaut, un échange en amont avec les services départementaux serait à prévoir.</p> | <p>OAP n°2 : ce point est traité au 2 de la légende du plan des orientations</p> |

PLU de Soisy-sur-Seine : mémoire en réponse aux avis des services

| | | |
|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>OAP</p> | <p>1/ Dans les OAP n°3 et n°4 : replanter des arbres de développement similaire en cas d'abattage peut être intéressant mais la Commune devra prendre en compte la faible chance de survie d'un arbre mature planté. L'utilisation de jeunes sujets serait à étudier afin d'en assurer la survie dans un contexte de changement climatique. La Commune est invitée à éviter les abatages d'arbres mûrs en prenant en compte que leur remplacement n'est pas assuré dans un contexte de changement climatique.</p> <p>2/ OAP n°6 : la construction de stationnements en matériaux perméables est prévue. Dans le cadre de cette démarche, la préservation des arbres présents est à rechercher.</p> <p>3/ L'OAP « Site de l'Ermitage » préserve le fond de jardin constituant un cœur d'îlot boisé ce qui est intéressant.</p> <p>4/ Dans le cadre de l'OAP « Site de l'Allée Gouvion Saint-Cyr », les arbres existants doivent être préservés. Si le projet nécessite cependant leur coupe, des arbres d'essence similaire seront à envisager.</p> <p>5/ En ce qui concerne l'OAP « Site du château de l'EPNAK », le projet doit préserver le réservoir de biodiversité que constitue le parc du château et préserver les arbres existants.</p> <p>6/ Dans le cadre de l'OAP « Site 5 Boulevard Aristide Briand », la végétation arborée du site devra autant que possible être préservée et un diagnostic phytosanitaire réalisé. Potentiellement concernées par une enveloppe d'alerte Zone humide de classe B, les franges du site devront être végétalisées et boisées.</p> <p>7/ Pour l'OAP « Site 6 rue de la Croix de Gerville », le site est concerné par un Espace Boisé Classé (EBC) et une trame boisée constituant un réservoir de biodiversité. Le site est également contraint par des murs et constructions à valeur patrimoniale. Ce site est, par ailleurs, potentiellement concerné par une enveloppe d'alerte Zone humide de classe B.</p> | <p>1/ a) OAP n°3 : ce point est traité au 4 de la légende du plan des orientations b) OAP n°4 : ce point est traité au 2 de la légende du plan des orientations</p> <p>2/ Ce point sera précisé au 2 de la légende du plan des orientations</p> <p>4/ OAP n°2 : ce point est traité au 2 de la légende du plan des orientations</p> <p>5/ OAP n°3 : ce point est traité au 4 de la légende du plan des orientations</p> |
| <p>REGLEMENT</p> | <p>Pour le règlement des zones UA, UB, UC et UE, il vous est rappelé que pour les « Constructions nouvelles à destination de bureaux » le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF) recommande, pour les communes de l'agglomération centrale non-desservies par les transports en commun structurants : « à plus de 500 mètres de la gares, ne pas exiger la création de plus d'une place pour 55 m2 de surface</p> <p>Le PLU prévoit dans son règlement la réalisation de passages à faune. La hauteur de ces espaces pourrait être portée à 20 cm et l'utilisation de clôtures perméables à la faune (type haies constituées d'espèces et essences issues de la palette végétale locale) être préconisée.</p> | <p>La hauteur des passages sera maintenue à 10 cm afin de ne pas permettre le passage d'animal de « compagnie »</p> |
| <p>ANNEXES</p> | <p>Vous êtes invité à annexer au PLU les zonages eaux usées et eaux pluviales. Pour rappel, la réalisation de ces zonages et leur annexion au PLU représentent une exigence réglementaire.</p> | <p>Le dossier sera complété des zonages eaux usées et eaux pluviales.</p> |

Chambre Agriculture IDF : avis du 02 07 2024

| | | |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Diagnostic agricole | <p>Notre Compagnie déplore l'absence de schéma des circulations agricoles dans le PLU. Vous indiquez son absence par le fait que les cultures présentes sur votre territoire sont des jachères. C'est la conséquence des difficultés de circulation sur un territoire urbain très densifié.</p> <p>Aussi, demandons-nous que cet oubli soit rectifié et rappelons que les nouvelles opérations de constructions et d'aménagements urbains doivent être réalisées en étroite concertation avec la profession agricole afin de ne pas créer de nouveaux problèmes de circulation agricole.</p> | Les éléments de diagnostic relatif à l'activité agricole (ch II.6.a du rapport de présentation 1 ^{ère} partie) seront complétés par un schéma des circulations agricoles. |
| Règlement graphique | Le PLU identifie des sous zonage Azh et Nzh en référence aux enveloppes d'alertes humides de classe A repérées par la DRIEE. Cette zone étant avérée, il faut retirer le terme potentiel de la légende. | La rectification sera effectuée dans le rapport de présentation partie 2 au IV 3 b dans les zones concernées |
| OAP | La loi Climat et résilience du 22 août 2021 a rendu obligatoire, pour les plans locaux d'urbanisme, l'insertion d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) relatives à la mise en valeur des continuités écologiques aussi appelées « trames verte et bleue » ou « OAP TVB ». Or cette OAP est | Voir réponse dans « Avis DDT 91 : OAP » (Le dossier n°3 du PLU sera complété par une OAP dédiée aux continuités écologiques). |

CDPENAF : avis du 19 07 2024

| | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Le règlement en zones A et N. hors Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) (L.151-12 du code de l'urbanisme) | <p>1/ Préconise à la commune de mettre en place un zonage Fnp sur les forêts de protection ;</p> <p>2/ Recommande d'interdire la construction de nouveaux logements en zone Ac afin de préserver la commune des possibilités de mitage.</p> <p>3/ Recommande à la commune d'encadrer davantage le règlementer de la zone N en matière de possibilité de stationnement pour assurer une cohérence des règles en zone naturelle ;</p> <p>4/ Demande de préciser la rédaction des zonages Nzh et Azh en enlevant le mot potentiellement dès lors qu'il s'agit de zones humides avérées.</p> | <p>1/ La commune mettra en place un zonage spécifique sur les forêts de protection</p> <p>2/ Voir réponse au « Avis DDT 1/ Gestion économe de l'espace et préservation des milieux naturels et agricoles »</p> <p>3/ Voir réponse au « Avis DDT 4/ Gestion économe de l'espace et préservation des milieux naturels et agricoles »</p> <p>4/ Voir réponse au « Avis Chambre d'Agriculture / Règlement graphique</p> |
| Autres points relevés | <p>1/ L'OAP Trame Verte et Bleue est une pièce obligatoire. Elle demande donc à la commune de formaliser les objectifs qui sont énoncés dans le dossier.</p> <p>2/ Apprécie de voir un schéma des circulations agricoles dans la présentation. Elle demande toutefois à la commune de s'assurer que celui-ci est bien présent dans le diagnostic.</p> | <p>1/ Voir réponse dans « Avis DDT 91 : OAP » (Le dossier n°3 du PLU sera complété par une OAP dédiée aux continuités écologiques).</p> <p>2/ Voir réponse au « Avis Chambre d'Agriculture / Diagnostic agricole</p> |

CAGPS : courrier pour information du 16 07 2024

| | | |
|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| Règlement de collecte des déchets | Demande que le règlement de collecte de la CA Grand Paris Sud approuvé le 26 05 2024 soit annexé au PLU. | Le règlement de collecte de la CA Grand Paris Sud approuvé le 26 05 2024 soit annexé au PLU |
|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|