

Le Vice-président
Chargé du logement,
de l'aménagement durable du territoire
et du SDRIF-Environnemental

Saint-Ouen-sur-seine, le 13 SEP. 2024

MONSIEUR JEAN-BAPTISTE ROUSSEAU
MAIRE DE SOISY-SUR-SEINE
12 RUE NOTRE DAME
91450 SOISY-SUR-SEINE

Réf : CR/POLAT/DADT/D24-CRIDF-001622

Monsieur le Maire, *Ch. Jean-Baptiste*

Par courriel transmis le 08 avril 2024, vous avez saisi la Région pour avis sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Soisy-sur-Seine, arrêté par votre conseil municipal le 25 mars 2024.

Le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF), approuvé par décret le 27 décembre 2013, est le cadre de cohérence des documents d'urbanisme locaux, notamment en matière d'aménagement. Il a été conçu pour garantir le caractère durable et équilibré du développement de notre région et pour mettre en place des conditions favorables à la réalisation des projets portés par les collectivités. Atteindre les objectifs du projet spatial régional nécessite un travail partagé ; chaque PLU est un élément-clé de sa mise en œuvre.

Le projet de PLU que vous avez soumis à la Région, respecte les grandes orientations du projet spatial défini par le schéma directeur en matière d'aménagement durable du territoire.

Il promeut un projet sans extension urbaine sur les espaces naturels, agricoles et forestiers et prévoit une densification du tissu urbain existant prenant en compte les contraintes liées au PPRI et à la présence sur une large partie du territoire communal de la forêt de Sénart, classée en « Forêt de Protection ». Il est prévu un rythme de création de logements ambitieux, notamment au regard du rythme constaté ces dernières années.

Le projet de PLU s'engage sur la protection et la valorisation des grands ensembles naturels remarquables de la commune que sont la Seine et la forêt de Sénart et prévoit de les connecter par des continuités écologiques qui contribueront au développement et à l'amélioration du cadre de vie des habitants (création d'une liaison douce structurante au service des déplacements du quotidien et du développement des loisirs et du tourisme vert).

Enfin, en matière de mobilité, en l'absence d'une desserte ferrée sur son territoire, la commune se montre volontariste et prévoit de mettre en place des mesures diversifiées pour limiter la part modale de la voiture particulière.

Vous trouverez, jointes en annexe par grandes thématiques, des observations techniques complémentaires qui, je l'espère, contribueront à inscrire pleinement votre PLU dans le cadre de cohérence du schéma directeur.

→ Céline Adam
→ Mme Petitdidier
→ Genevieve A.

Je vous serais reconnaissant de bien vouloir prendre en compte ces remarques et d'adresser aux services de la Région (direction de l'aménagement durable du territoire) un exemplaire du document approuvé une fois la procédure menée à son terme.

A toutes fins utiles, je vous précise que le Conseil régional a adopté le nouveau SDRIF-E en séance du 11 septembre 2024, afin de prendre en compte les exigences de la loi du 22 août 2021 visant le « zéro artificialisation nette – ZAN » en 2050. Après son approbation définitive par décret en Conseil d'Etat, les documents d'urbanisme locaux devront se mettre en compatibilité avec ses orientations et prescriptions. Vous pouvez ainsi utilement consulter le site : <https://www.iledefrance.fr/objectif2040>.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de toute ma considération.

Amitiés -



Jean-Philippe DUGOIN-CLEMENT

ANNEXE TECHNIQUE

Référent territorial : Gwenaële DUVAL, direction de l'aménagement durable du territoire
gwenaele.duval@iledefrance.fr

Observations et analyse des services de la Région Ile-de-France sur le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Soisy-sur-Seine (91)

Population (2020) : 7 357 habitants
Superficie : 868 ha

La commune de Soisy-sur-Seine est située à la limite est du département de l'Essonne, entre les bords de Seine et la forêt de Sénart. Elle compte deux tiers d'espaces boisés. Elle appartient à la communauté d'agglomération Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart.

Au regard de l'analyse des grandes entités géographiques du SDRIF, la commune appartient à l'agglomération centrale pour laquelle les objectifs sont de contenir l'étalement urbain, de limiter la consommation et le morcellement des espaces agricoles et naturels et d'éviter l'accroissement des déplacements.

1 – Qualité du projet spatial et consommation d'espace

Le projet spatial de la commune à horizon 2030 vise à répondre aux besoins d'une offre de logements diversifiée en contenant l'urbanisation dans l'enveloppe bâtie existante. Aucune extension sur des secteurs situés en espaces naturels, agricoles et forestiers n'est prévue, deux projets d'urbanisation situés en zone N sont mêmes abandonnés, dont l'un faisait l'objet d'une zone AU au PLU en vigueur.

La densification constitue donc l'orientation principale du projet spatial et prend en compte les contraintes liées au PPRI, à la forêt de protection de Sénart et aux risques de retrait / gonflement des argiles. La commune est par ailleurs soucieuse de préserver la qualité architecturale et paysagère présente (côteaux avec cônes de vue sur la Seine, alignements d'arbres, jardins, grandes demeures, murs) et a, pour ce faire, établi une analyse détaillée du potentiel foncier. Au total, les capacités d'intensification sont estimées 529 logements supplémentaires. Sur six OAP définies dans le projet de PLU, cinq d'entre elles s'inscrivent dans cet objectif de densification et contribueraient à hauteur de 139 logements. Les 390 logements théoriques restants sont envisagés dans le diffus, sur des terrains non ou partiellement bâtis, au gré du marché et des divisions qui pourraient avoir lieu sur de grandes résidences ou dans le cadre de réhabilitations de logements anciens dégradés ou au titre de la résorption de la vacance.

Le projet spatial respecte ainsi les orientations du SDRIF, et du SDRIF-E, en termes de densification.

2 – Environnement et développement durable

La commune présente une grande valeur écologique grâce à des espaces naturels de qualité remarquable, d'intérêt régional, comme la forêt de Sénart (60% du territoire communal) ou la vallée et les berges de la Seine, des boisements et parcs urbains (parc du grand Veneur, parcs privés autour de l'avenue de la Libération...), et des milieux humides dans sa partie nord (800 mares temporaires ou semi-permanentes recensées). Le projet de PLU fixe l'objectif de protéger davantage ces espaces et d'assurer des continuités écologiques entre eux. Les espaces NAF sont inscrits au plan de zonage en EBC, N ou A strict alors que le PLU en vigueur présente encore certains de ces espaces ULb (le long de la vallée de la Seine) ou en zone AU (parc du grand veneur) avec des potentielles artificialisations de terrains. Le nouveau zonage est donc plus protecteur.

Il intègre par ailleurs les risques d'inondation et de ruissellement très prégnants sur une large partie du territoire communal, ainsi que celui lié au retrait / gonflement des argiles en aléas fort sur les coteaux de la Seine. Il rappelle à ce titre la servitude d'utilité publique et les dispositions du PPRI. Il comprend la plaquette nationale « construire en terrain argileux » qui présente les règles et bonnes pratiques pour assurer la stabilité des constructions sur les sols argileux, et intègre des prescriptions complémentaires en matière de gestion des eaux pluviales (infiltration à la parcelle et coefficient de pleine terre jusqu'à 50% de l'unité foncière en zone UB).

Enfin, les lisières de forêt sont protégées par la bande de 50 m telle qu'attendue dans les orientations réglementaires du SDRIF, et certains alignements d'arbres de qualité et jouant un rôle de continuité

écologique sont matérialisés au plan de zonage afin d'être protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

Au regard de la qualité environnementale du territoire, de la volonté affichée de la commune d'assurer la protection des milieux naturels, de leur diversité et d'assurer également de véritables continuités écologiques, une OAP thématique sur la trame verte et bleue aurait été tout à fait pertinente en assurant une meilleure visibilité des enjeux et une bonne prise en compte de ses objectifs dans les projets d'aménagement qui seront menés.

3 – Développement économique

La commune présente un tissu majoritairement résidentiel, l'activité représente moins de 2% du territoire urbanisé. Les emplois sont répartis dans les équipements, les commerces, les services, et les entreprises dont les bureaux sont situés au domicile des particuliers. Les objectifs fixés dans le projet de PLU s'inscrivent dans la continuité de l'existant et portent donc sur l'accueil d'activités économiques de proximité et sur le soutien du commerce de proximité. Pour ce faire, il est notamment inscrit la protection des linéaires commerciaux au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme.

Le projet de PLU valorise le développement du tourisme et des loisirs en s'appuyant sur la présence d'un centre équestre et de sites naturels de premier plan (forêt de Sénart, vallée de la Seine, ...), et se fixe dans ce cadre comme objectifs de renforcer les cheminements équestres et les circulations douces.

Enfin, l'agriculture est davantage valorisée que dans le PLU en vigueur avec le classement des deux secteurs en A avec un objectif affiché dans le PADD d'y développer une agriculture plus respectueuse de l'environnement, voire biologique, relayer par une activité commerciale en faveur du circuit court.

L'ensemble de ces orientations correspond bien aux caractéristiques territoriales et socio-économiques de la commune et devrait contribuer largement à la qualité du cadre de vie des habitants. Elles répondent de ce fait aux grandes orientations régionales fixées au SDRIF et au SDRIF-E.

4 – Transports et déplacements

La commune n'est pas desservie par le réseau ferré structurant, les gares du RER D les plus proches (périmètre de 5 km) sont celles de grand-bourg ou Evry val de Seine. La commune bénéficie de plusieurs lignes de bus qui assurent aussi le rabattement sur les gares en journée, aux heures de pointe et en semaine essentiellement. La commune est également bien dotée en cheminements réservés aux circulations douces avec la présence de nombreuses venelles, de chemins équestres et de voies dédiées aux cycles. La passerelle du barrage sur la Seine dispose par ailleurs des équipements lui permettant d'être accessible aux cycles, constituant ainsi une très bonne alternative à la voiture particulière pour le rabattement vers les gares. La voiture particulière reste néanmoins le mode privilégié pour le rabattement vers les gares.

La volonté communale exprimée de manière précise et cartographiée dans le PADD est de renforcer l'ensemble du réseau existant des circulations douces pour inverser la tendance dans les déplacements du quotidien, améliorer les liaisons interquartiers, réduire les points durs (traversée de la RD 448) et relier par un itinéraire structurant la Seine et à la forêt de Sénart. En centre-ville, des emplacements réservés sont prévus pour créer des parcs de stationnement, au service de l'OAP n°6, qui viendront limiter l'encombrement de la voirie et favoriser ainsi l'élargissement des cheminements piétons. Enfin, il est prévu de développer le covoiturage et le stationnement pour les véhicules électriques (voitures et vélos) au sein des pôles d'équipements et à proximité du collège.

Ainsi le projet de PLU s'inscrit bien dans les orientations générales du SDRIF.

5 – Logement

Le projet de PLU a pour objectif d'enclencher la dynamique pour renforcer la mixité sociale et générationnelle, et permettre à la commune de rattraper son retard en matière d'obligation de logement social. L'ambition est notable en termes d'objectifs et de moyens envisagés (OAP sectorielles entièrement dédiées à la construction de LLS, division de résidences, réduction de la vacance, réhabilitation de l'habitat ancien dégradé) même si l'atteinte des obligations de la loi SRU seront difficiles à atteindre à l'horizon de 2030.