MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE SOISY-SUR-SEINE

Notice de présentation

Dossier mis à disposition du public

SOMMAIRE

PREAMBULE 4

I - EXPOSE DES MOTIFS 5

II - LE PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE 6

III - DESCRIPTION DES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES, DE LA VALEUR ET DE LA VULNERABILITE DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES PAR LE PROJET DE MODIFICATION DU PLU 11

IV DESCRIPTION DES PRINCIPALES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA SANTE HUMAINE DE LA MISE EN ŒUVRE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU 17

PREAMBULE

La présente modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de Soisy sur Seine approuvé le 12 mai 2025 est menée selon l'article L 153-45 du code de l'urbanisme.

Article L153-45 du code de l'urbanisme
Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Article L153-47 du code de l'urbanisme
Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.
Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.
A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

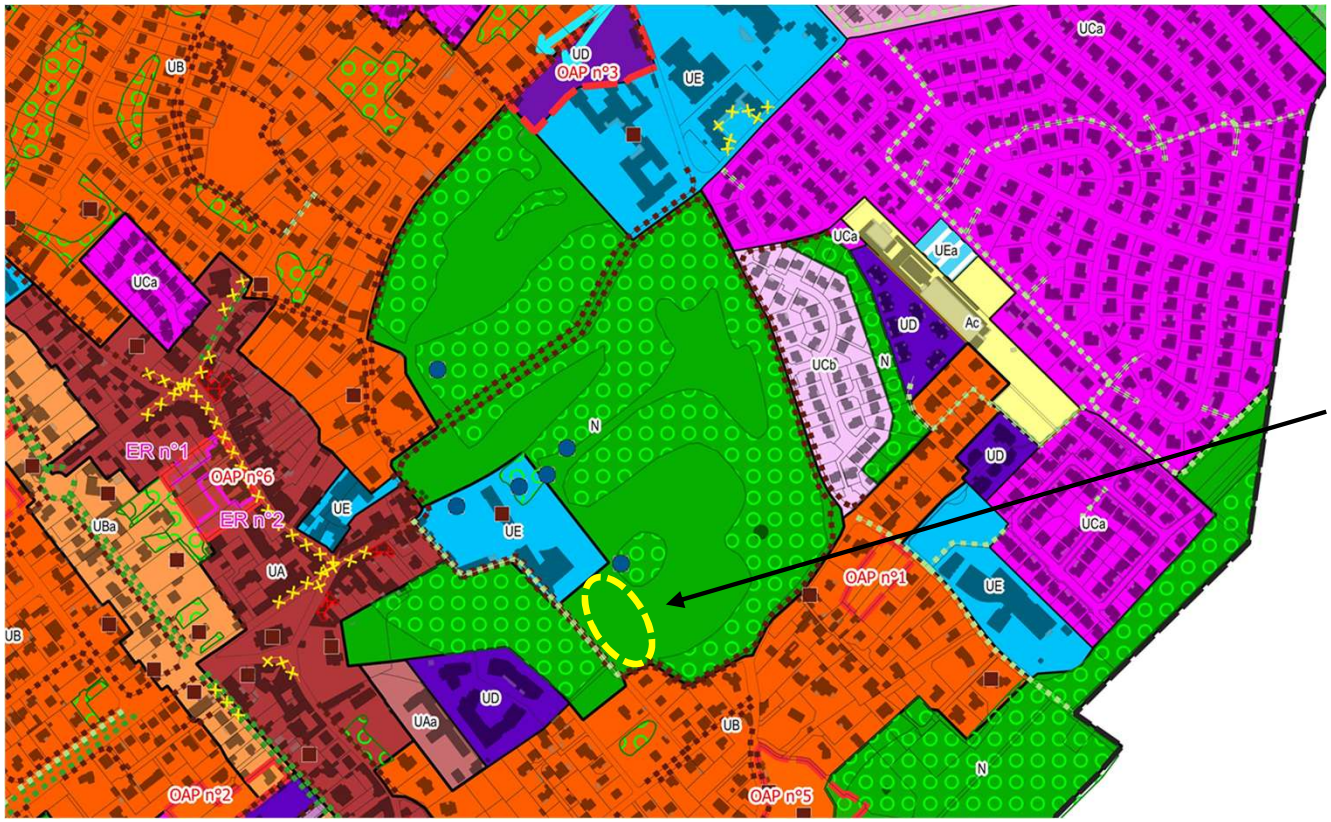
Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) n'est pas impacté par la modification simplifiée, seuls le règlement écrit et le règlement graphique sont modifiés.

La modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est une procédure rapide qui peut être employée à condition qu'elle n'ait pas pour effet :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
5° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
6° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
7° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

I - EXPOSÉ DES MOTIFS

La commune de Soisy sur Seine est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 12 mai 2025.



Extrait du document graphique n°4A du PLU en vigueur

La présente modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Soisy sur Seine engagée par délibération du conseil municipal en date du 22 septembre 2025 porte sur la création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL : voir définition page suivante)) d'une superficie d'environ 0,45 ha, dans un secteur de la zone naturelle (Ns). Il s'agit de permettre les constructions nécessaires au jardinage (serres, cabanons ...) dans l'ancien potager du château situé dans le parc du Grand Veneur.

Cette modification simplifiée est aussi l'occasion de procéder :

- à la correction d'une erreur matérielle mineure relative à la désignation d'une autre commune (au titre de l'article L111-15 reconstruction à l'identique) dans le lexique figurant en annexe du règlement écrit.
- à l'intégration d'une illustration de la règle relative aux toitures à faible pente à l'article 15 de la zone UD

PREAMBULE (suite)

Article L151-13 du code de l'urbanisme : définition et portée d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)

Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.
Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.

I - EXPOSÉ DES MOTIFS

Le potager en 1951

Présentation du projet de restauration de l'ancien potager du Château, réinvesti en potager pédagogique.

La restauration du potager historique du parc du Grand Veneur participe à la valorisation de l'ensemble patrimonial du domaine, engagée avec la participation d'acteurs institutionnels dont le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement, l'Architecte des Bâtiments de France, et les représentants du conseil municipal, des associations, des services communaux.

Cet espace ayant servi de décharge dans les années 80 et 90 et de fait inutilisable pour le public, une campagne de dépollution achevée au printemps 2025 a permis de restituer un sol sain permettant la restauration de l'ancien potager du Château.

Cette restauration comprend notamment la reconstruction des serres, qui ne présentaient plus les conditions de sécurité et d'exploitation suffisantes, et s'accompagnera d'autres constructions (cabanons) nécessaires au jardinage. C'est ce volet des travaux qui motive la présente démarche d'évolution du PLU et qui vise à permettre ces constructions.

Aujourd'hui, le futur potager avant aménagement

Le projet comprend :

- Un verger ornemental,
- La remise en eau d'un bassin par une noue naturelle, alimentée par les sources du parc,
- Deux nouvelles serres pour l'hivernage des végétaux sensibles, la conservation de bulbes et le rempotage.
- Des carrés de culture, appelés à être confiés à diverses associations
- Une parcelle réservée au service des espaces verts, pour la culture de plantes utiles aux besoins de la Ville.
- Un espace de compostage, alimenté par les déchets verts du parc du Grand Veneur.

II LE PROJET DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

NATURE DES CHANGEMENTS APPORTES AU DOSSIER DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Objets de la modification simplifiée	Document concerné par la modification simplifiée	Zones concernées	Articles concernés
Création d'un STECAL dans le cadre du projet de restauration de l'ancien potager du Château, comprenant notamment la reconstruction de serres et autres constructions (cabanons) nécessaires au jardinage.	Règlement écrit	N - Ns	1 – 3 – 8 – 9 – 18 - 19
	Règlement graphique	N - Ns	-
Correction d'une erreur matérielle	Annexe au règlement (lexique)	-	-
Illustration d'articles du règlement	Règlement écrit	UA, UB, UC, UD, UE	15

Les modifications apportées au règlement écrit

En rouge texte ajouté ou supprimé

Zone N

Dispositions au PLU en vigueur (extrait)	Modifications	Justifications
CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N La **zone N** correspond : - Aux espaces naturels situés en bordure de Seine concernés en partie par la servitude de PPRI (zone rouge). Ces espaces comprennent des équipements sportifs et de loisirs (bâtiments et terrains) et des constructions destinées à l'habitation. -Aux parcs des châteaux. [….]	**CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N** La **zone N** correspond : - Aux espaces naturels situés en bordure de Seine concernés en partie par la servitude de PPRI (zone rouge). Ces espaces comprennent des équipements sportifs et de loisirs (bâtiments et terrains) et des constructions destinées à l'habitation. -Aux parcs des châteaux. *est ajouté* Elle comprend un secteur Ns, Secteur de Taille et de Capacité Limitées (STECAL) correspondant au terrain d'assiette du projet de restauration du potager historique du château situé dans le parc du Grand Veneur	En conformité avec l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme permettre l'implantation de constructions dans la zone N par Secteur de Taille et de Capacité Limitées (STECAL)
N – Article 1 - Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites : ● Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole [….]	**N – Article 1 - Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont interdites :** ● Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article 3 pour le secteur Ns [….]	Permettre les constructions nécessaires à l'exploitation du potager
N – Article 3 - Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition : [….] **Dans la zone N :** • L'aménagement des constructions existantes destinées à l'habitation • Les constructions liées aux loisirs nautiques.	**N – Article 3 - Les destinations et sous destinations des constructions suivantes sont autorisées à condition :** [….] **Dans la zone N :** • L'aménagement des constructions existantes destinées à l'habitation • Les constructions liées aux loisirs nautiques. *est ajouté* Dans le secteur Ns, les constructions nécessaires aux activités liées à l'exploitation du potager restauré du Château situé dans le parc du Grand Veneur [….]	Permettre les constructions nécessaires à l'exploitation du potager

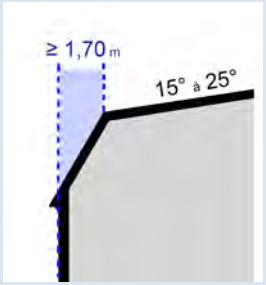
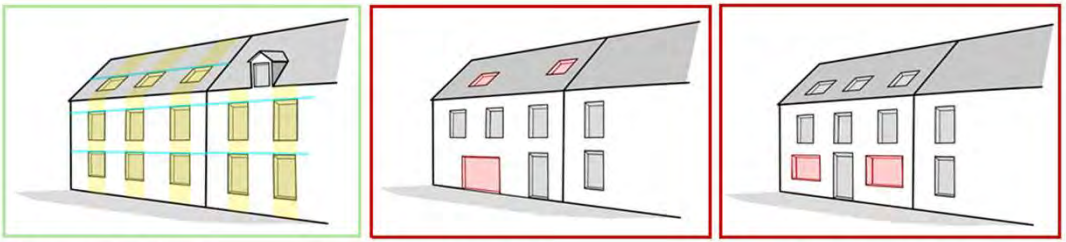
Zone N

Dispositions au PLU en vigueur (extrait)	Modifications	Justifications
N – Article 8 - Règles maximales et/ou règles minimales d'emprise au sol **Dans la zone N :** L'emprise au sol des constructions liées aux loisirs nautiques et équipements sportifs ne peut excéder 10% de la superficie de l'unité foncière. [….]	**N – Article 8 - Règles maximales et/ou règles minimales d'emprise au sol** **Dans la zone N:** L'emprise au sol des constructions liées aux loisirs nautiques et équipements sportifs ne peut excéder 10% de la superficie de l'unité foncière. *est ajouté* **Dans le secteur Ns** L'emprise au sol des constructions liées à l'exploitation du potager ne peut excéder 100 m2 [….]	Encadrer l'emprise au sol des constructions pour permettre une bonne intégration du projet dans l'environnement naturel et paysager du parc du Grand Veneur et en rapport d'échelle avec le dessin restauré du potager.
N – Article 9 - Règles maximales et/ou règles minimales de hauteur des constructions [….] **Dans la zone N, Nfp et Ne** • La hauteur des constructions est fixée à 7 mètres maximum à l'égout du toit ou à l'acrotère sans pouvoir excéder une hauteur maximale au faîtage de 10 mètres, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.	**N – Article 9 - Règles maximales et/ou règles minimales de hauteur des constructions** [….] **Dans la zone N, Nfp et Ne** • La hauteur des constructions est fixée à 7 mètres maximum à l'égout du toit ou à l'acrotère sans pouvoir excéder une hauteur maximale au faîtage de 10 mètres, les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. *est ajouté* **Dans le secteur Ns** • La hauteur est fixée à 3,50 mètres maximum au point le plus haut de la construction.	Encadrer la hauteur des constructions pour permettre une bonne intégration du projet dans l'environnement naturel et paysager du parc du Grand Veneur et en rapport d'échelle avec le dessin restauré du potager.

Zone N

Dispositions au PLU en vigueur (extrait)	Modifications	Justifications
N – Article 18 - Surfaces minimales non imperméabilisées ou éco-aménageables **Pour les zones N, Nfp, Nb, Ne et Nzh :** Au moins 97% de la superficie de l'unité foncière* doit rester non imperméabilisée. [….]	**N – Article 18 - Surfaces minimales non imperméabilisées ou éco-aménageables** **Pour les zones N, Nfp, Nb, Ne, Nzh et le secteur Ns :** Au moins 97% de la superficie de l'unité foncière* doit rester non imperméabilisée. [….]	Inscrire le secteur Ns en cohérence avec la démarche de limitation de l'artificialisation des sols dans la zone N
N – Article 19 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir[….] **Pour les zones N, Nfp, Nb, Ne et Nzh :** Au moins 95% de la superficie de l'unité foncière* doit être traité en espace de pleine terre.	**N – Article 19 - Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir[….]** **Pour les zones N, Nfp, Nb, Ne et Nzh et le secteur Ns :** Au moins 95% de la superficie de l'unité foncière* doit être traité en espace de pleine terre.	Inscrire le secteur Ns en cohérence avec la démarche de limitation de l'artificialisation des sols dans la zone N

Zones UA, UB, UC, UD, UE

Dispositions au PLU en vigueur (extrait)	Modifications	Justifications
UA, UB, UC, UD, UE – Article 15 - Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures **1 – Toitures** [….] **A faibles pentes :** Les toitures à faible pente (entre 15 et 25 degrés) ne sont tolérées que dans le cas d'étage en attique. Le retrait, mesuré à la verticale de la façade, devra être d'au moins 1,70 mètre. [….] **2 – ouvertures** [….] 1. Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades. [….]	**UA, UB, UC, UD, UE – Article 15 - Dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures** **1 – Toitures** [….] **A faibles pentes :** Les toitures à faible pente (entre 15 et 25 degrés) ne sont tolérées que dans le cas d'étage en attique. Le retrait, mesuré à la verticale de la façade, devra être d'au moins 1,70 mètre. *est ajouté l'illustration suivante*  [….] **2 – ouvertures** 1. Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades. *est ajouté l'illustration suivante*  *Alignement des linteaux, Organisation en travées Proportion d'ouvertures harmonieuses* *Linteaux non alignés* *Proportion des ouvertures en rupture avec celles existantes* [….]	Améliorer la compréhension de la règle.

Annexe : lexique

Dispositions au PLU en vigueur (extrait)	Modifications	Justifications
LA RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE **Article L111-15** Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. Le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Sauveur-sur-Ecole ne s'oppose pas à l'application de cet article. [….]	**LA RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE** **Article L111-15** Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. Le Plan Local d'Urbanisme de ~~Saint-Sauveur-sur-Ecole~~ Soisy-sur-Seine ne s'oppose pas à l'application de cet article. [….]	Correction d'une erreur matérielle

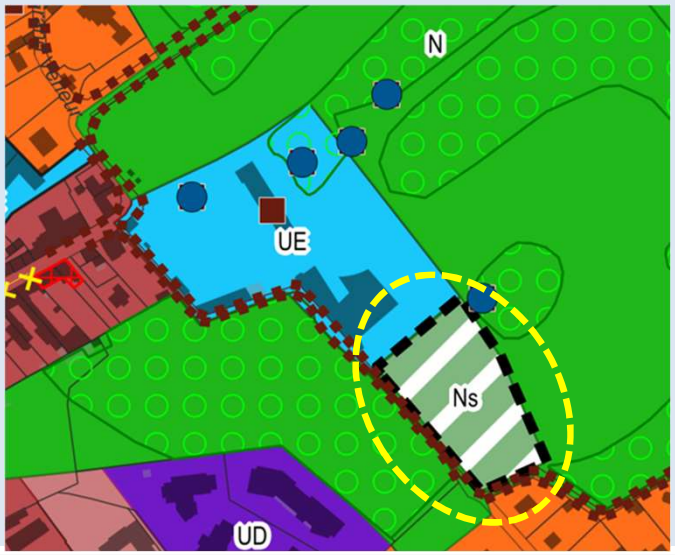
Les modifications apportées au règlement graphique

Zone N

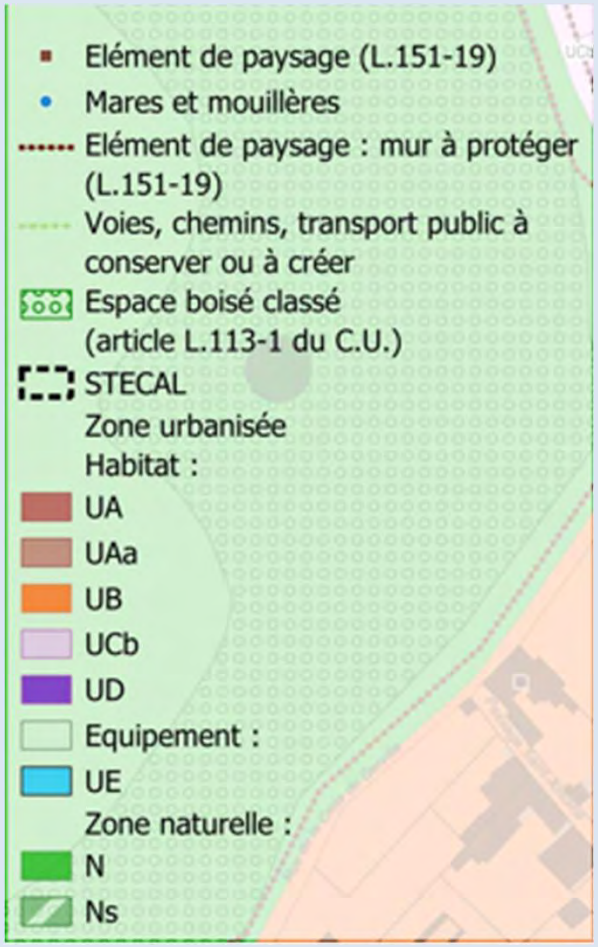
Justifications

Création d'un secteur Ns prenant en compte la création d'un STECAL pour y permettre l'implantation de constructions en conformité avec l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme.

PLU en vigueur

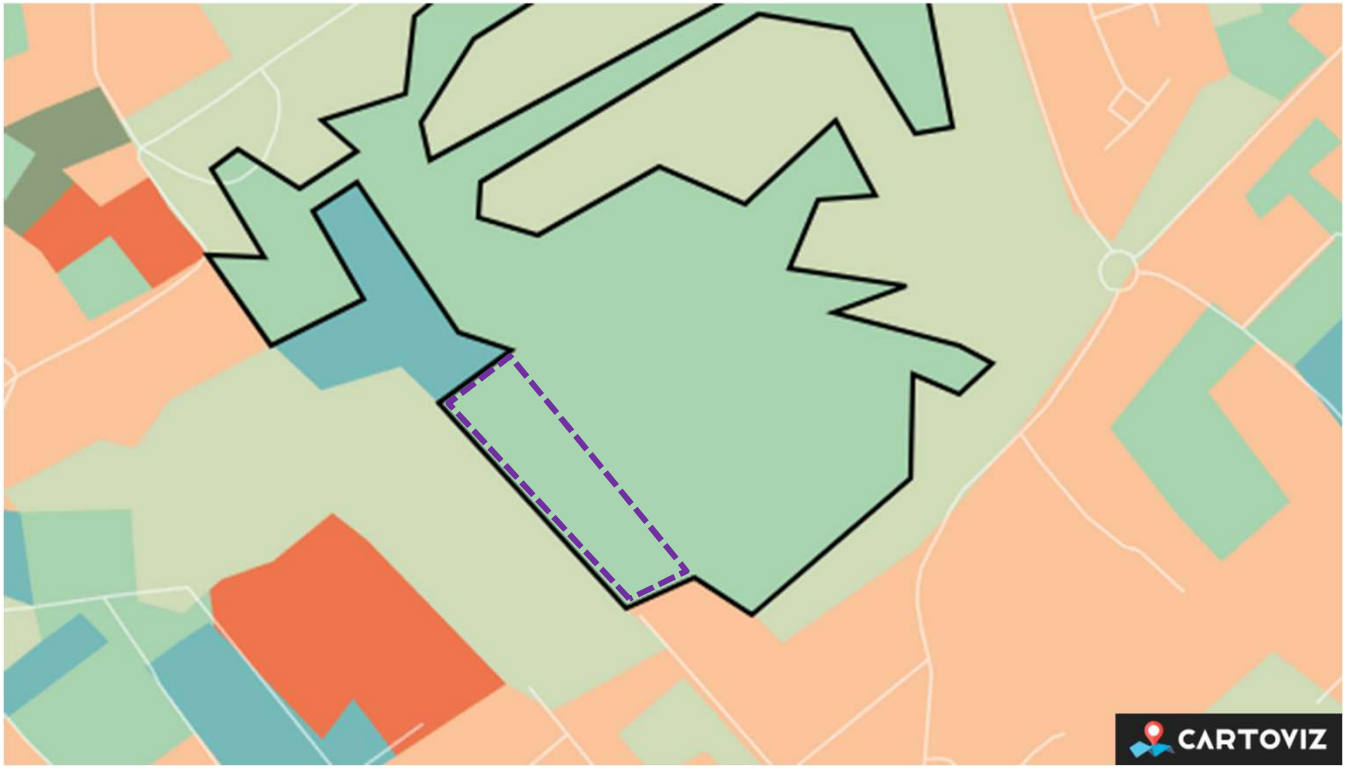


PLU modifié



III - DESCRIPTION DES CARACTERISTIQUES PRINCIPALES, DE LA VALEUR ET DE LA VULNERABILITE DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE TOUCHEES PAR LE PROJET DE MODIFICATION DU PLU

L'OCCUPATION DU SOL EN 2021

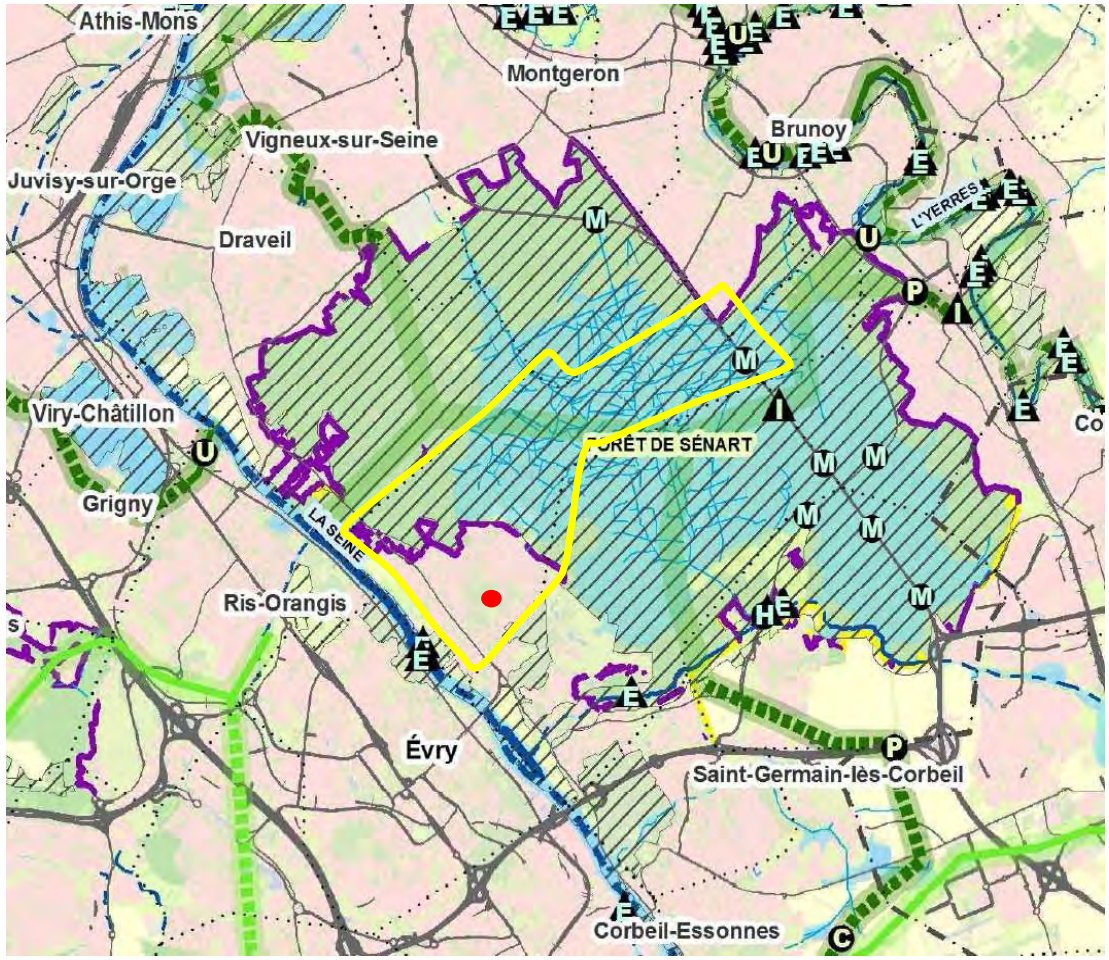


PARCS OU JARDINS

Parcs et jardins (publics ou privés) dont la superficie est supérieure à environ 5 000 m². Dans le cas d'une très grande propriété dont une partie est boisée, les diverses composantes sont dissociées (en bois, parc, eau, etc.). Ils peuvent disposer d'équipements pour le public (aire de jeux).

Espaces ouverts artificialisés > Espaces verts urbains

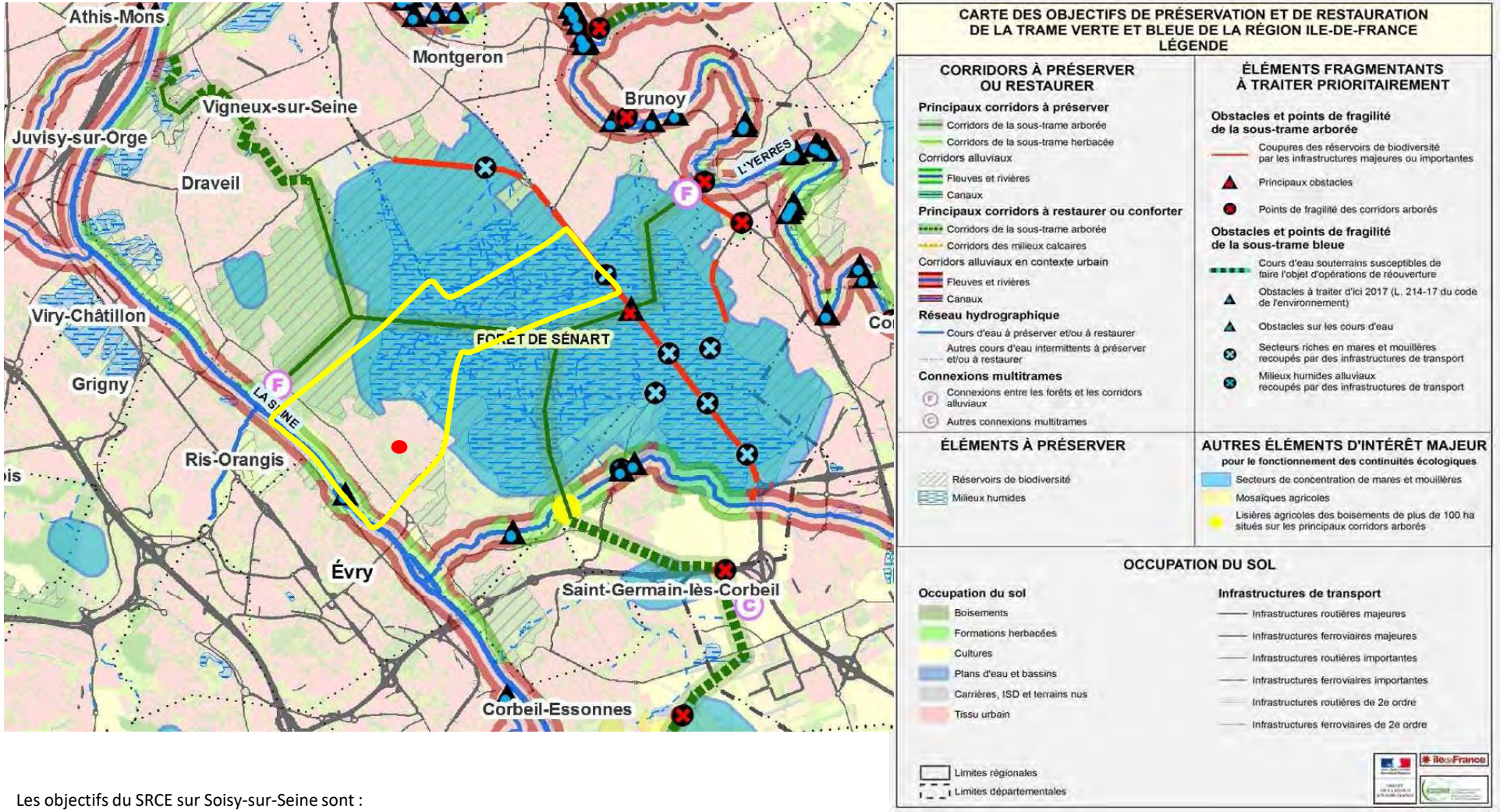
Le site du projet est intégré au parc du Château du Grand Veneur identifié en parc au MOS et qui peut disposer d'équipements pour le public.



Le SRCE note sur Soisy-sur-Seine la présence de deux réservoirs de biodiversité, en l'occurrence la forêt de Sénart et une partie des terrains en bord de Seine au sud. Une lisière urbanisée des boisements de plus de 100 ha y est associée; elle court sur la quasi-totalité de la bordure forestière. La Seine est classée en cours d'eau fonctionnel sauf à l'extrémité sud où elle est à fonctionnalité réduite.

Il existe un corridor et continuum de la sous-trame bleue au sein de la forêt. De plus, un corridor de la trame arborée fonctionnel diffus au sein des réservoirs de biodiversité la traverse.

● Le site du projet n'est pas concerné par une continuité écologique identifiée au SRCE.

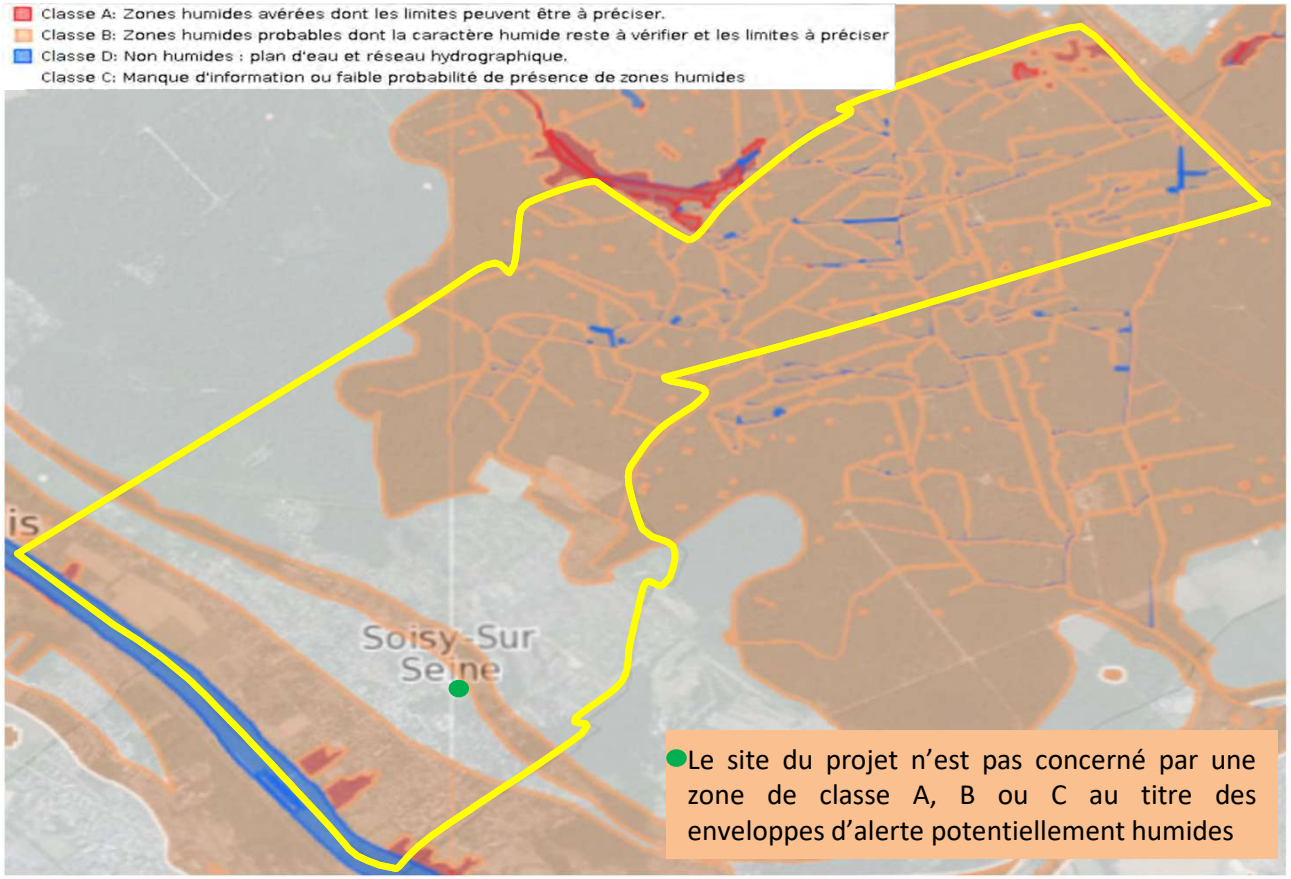


Les objectifs du SRCE sur Soisy-sur-Seine sont :

- la préservation du réservoir de biodiversité et des milieux humides de la forêt de Sénart
- La préservation ou la restauration des corridors dont celui de la sous-trame arborée dans la forêt et celui du corridor alluvial de la Seine
- De traiter prioritairement les obstacles que sont le barrage sur la Seine (avant 2017) et l'obstacle qu'est la RN6 sur le secteur riche en mares et mouillères dans la forêt

● Le site du projet n'est pas concerné par les objectifs de préservation de la biodiversité ou de la restauration de corridors identifiés par le SRCE sur le territoire communal.

Les enveloppes d'alerte potentiellement humides



Les parties du territoire communal concernées par des enveloppes d'alerte potentiellement humides sont :
- **La classe A** sur Soisy-sur-Seine concerne plusieurs terrains de la plaine alluviale.
- **La classe B** concerne la partie basse de la vallée, le long de la Seine et à mi coteau la ligne qui correspond à la couche de marnes vertes.
- **La classe D** est constituée des nombreuses mares de la forêt de Sénart

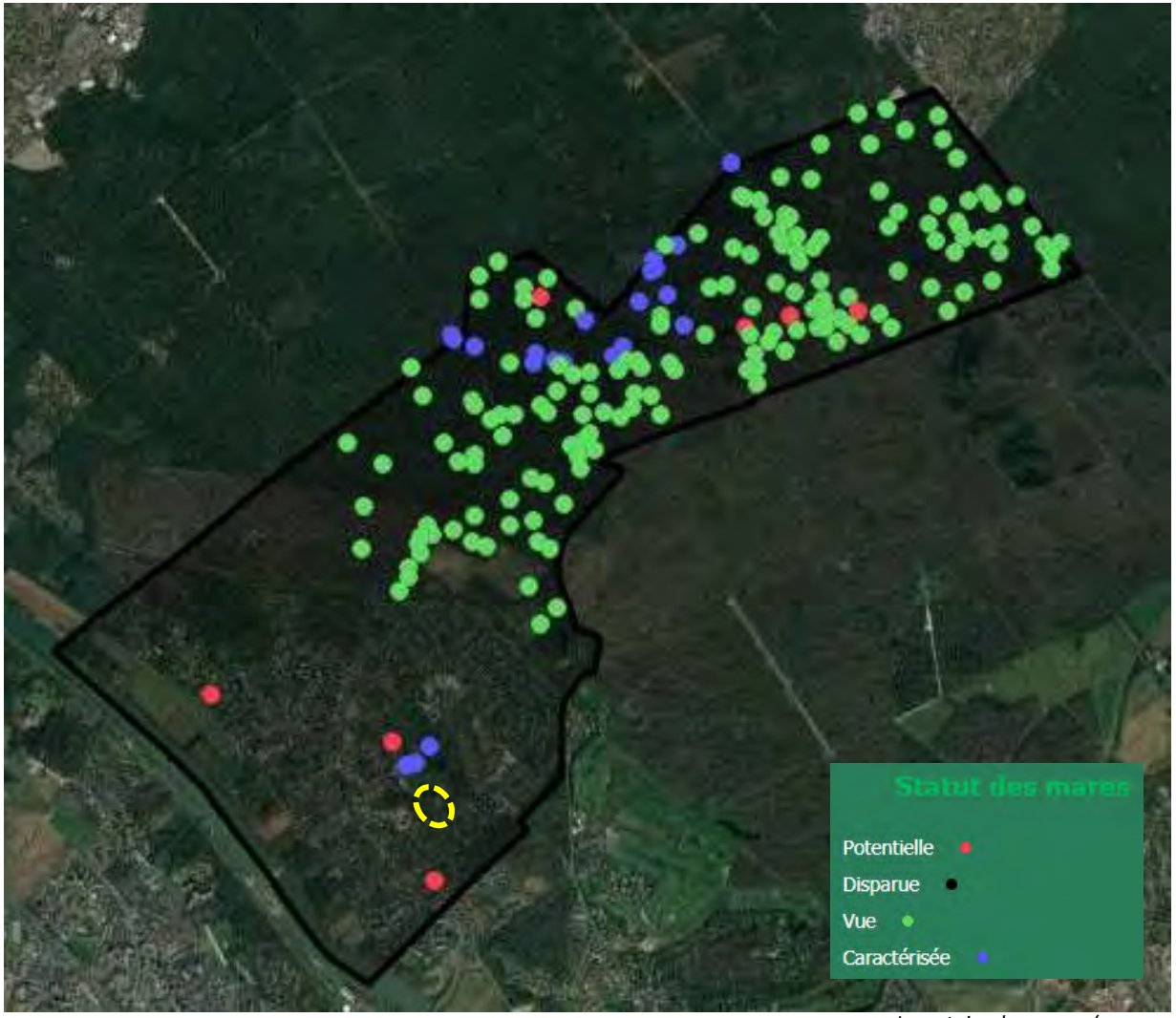
Source : DRIEAT IDF

Des zones humides ou « potentiellement humides » ont été repérées par la DRIEAT. Les zones humides de la commune sont classées en zone 2, 3 et 5.
Ce classement permet d'identifier la probabilité de la présence réelle de ces zones qui doivent faire l'objet, à l'échelle locale de vérifications et précisions (notamment sur le périmètre).

La zone de classe A est une zone dont le caractère humide ne présente pas de doute mais dont la méthode de délimitation diffère de celle de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L214-7-1 et R211-108 du code de l'environnement.
La zone de classe B est une zone pour laquelle les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser.
Lors de l'urbanisation dans ces zones, il conviendra de s'assurer préalablement de la présence d'une zone humide.
La zone de classe D est une zone en eau, et n'est pas considérée comme une zone humide.

Les zones humides sont reconnues pour leur impact bénéfique sur la qualité de l'eau en créant un effet tampon entre les parcelles et les cours d'eau. Elles contribuent ainsi à limiter les pollutions diffuses.
Les zones humides présentent également un rôle dans la régulation des débits des cours d'eau et donc dans la prévention des inondations et le soutien des débits estivaux.
Enfin, elles constituent un patrimoine naturel exceptionnel, en raison de leur richesse biologique et des fonctions naturelles qu'elles remplissent. Ce sont des milieux de vie remarquables pour leur diversité biologique qu'il convient donc de préserver.
Au cours du siècle précédent, on estime que les deux tiers de ces milieux ont disparu en France. Il est à présent urgent d'enrayer la dégradation de ces milieux fragiles.

Milieux humides



Inventaire des mares (source : SNPN)

Le Grenelle de l'environnement s'est fixé comme objectif de protéger 20 000 hectares de zones humides d'ici 2015. Le SDAGE du bassin Seine- Normandie a fixé lui comme ambition d'obtenir le
« bon état écologique » sur 2/3 des masses d'eau pour la même année et s'est donné pour cela l'ambition de répondre à dix défis dont « Protéger et restaurer les milieux aquatiques humides ».

Les zones humides remplissent trois rôles principaux cités plus haut :

- De régulation des débits des cours d'eau,
- De filtration des eaux,
- Et de réservoirs de biodiversité.

Ce sont donc des atouts pour la commune qu'il convient de protéger et de conserver.

Le principal outil pour protéger efficacement ces espaces naturels si précieux reste l'intégration au sein des documents d'urbanisme comme zones naturelles non-urbanisables. *Au plan de zonage ce seront des éléments naturels à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.*

Le site du projet n'est pas concerné par la présence de mares potentielles, disparues, vues ou caractérisées, recensées à l'inventaire des mares par la SNPN

Patrimoine naturel et paysager

Parc du Grand Veneur | Sources : CA Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart

Parc du Grand Veneur

Propriété communale ouverte au public, c'est un parc arboré de 12,75 ha recensé comme Espace Naturel Sensible du Département.

Cet espace constitue un lieu de promenade très apprécié des Franciliens, un véritable « poumon vert » au cœur de l'agglomeration.

Il forme l'environnement remarquable du Château du Grand Veneur et de ses annexes, constituant un véritable ensemble d'attraction culturelle et socioculturelle où sont organisées de nombreuses manifestations.
Il convient de protéger cet espace essentiel dans le fonctionnement environnemental et paysager de l'agglomération.

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