



Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis conforme concluant à la nécessité de soumettre à évaluation
environnementale la modification n°2
du plan local d'urbanisme de Soisy-sous-Montmorency (95)
après examen au cas par cas**

**N° MRAe 013325_KK_AC_-
PLU
du 09/04/2026**

La Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France (MRAe), qui a délégué sa compétence à décider pour les suites à donner à la présente demande le 11 mars 2026 à Stéphan COMBES, le membre délégataire attestant qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis ;

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001, du Parlement européen et du Conseil, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles R.104-33 à R.104-37 relatifs à l'examen au cas par cas réalisé par la personne publique responsable ;

Vu le décret n° 2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu le décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable, notamment son article 16 ;

Vu les arrêtés des 19 juillet 2023, 24 juillet 2025, 29 août 2025, 8 septembre 2025, 16 septembre 2025, 7 octobre 2025, 8 décembre 2025 et 18 février 2026, portant nomination ou retrait de membres de la mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe d'Île-de-France adopté le 09 août 2023 et publié au bulletin officiel du ministère de la transition écologique le 26 août 2023 ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de Soisy-sous-Montmorency approuvé le 26 janvier 2017 ;

Vu la demande d'avis conforme, reçue complète le 9 février 2026, relative à la nécessité de réaliser ou non une évaluation environnementale de la modification n°2 du PLU de Soisy-sous-Montmorency, en application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104 -35 du code de l'urbanisme ;

Considérant la modification n°2 du plan local d'urbanisme de Soisy-sous-Montmorency (95), qui consiste à :

1. créer une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle, située à proximité du centre-ville, rue Jean Mermoz, actuellement occupée par une maison individuelle et des locaux d'activité ;
2. supprimer les emplacements réservés D et R ;
3. compléter les informations relatives aux éléments protégés en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, notamment en y annexant des photographies et en précisant les motifs de leur identification ;
4. reclasser en zone UB (correspondant à une « zone d'habitat type individuel dense »), le secteur pavillonnaire actuellement classé en secteur UAb (correspondant « à la partie plus ancienne et plus traditionnel du centre-ville »), localisé rue Blanche, rue d'Eaubonne, rue Carnot et avenue du Clos Renaud, afin d'encadrer les possibilités de construction (renouvellement urbain ou divisions parcellaires) et éviter les ruptures de gabarit, de volumétrie et d'implantation ;
5. reclasser en zone UB, les parcelles cadastrées AM 146, AM 147 et AM 149 situées rue de Montmorency, actuellement classées en secteur UAa (correspondant « à la partie la plus dense, la plus récente et la plus animée du centre-ville »), afin d'adapter les règles d'urbanisme aux caractéristiques réelles du tissu existant (bâti pavillonnaire) ;
6. ajuster le zonage de la parcelle cadastrée AE508, en passant de la zone UP à la zone UC afin de permettre la construction d'un nouveau collège ;

7. ajuster certaines dispositions du règlement écrit afin de faciliter la compréhension des règles d'urbanisme (isolation thermique par l'extérieur, hauteur des constructions, répartition d'accès et voies) et mettre à jour les définitions du lexique.

Considérant que la création de l'OAP sectorielle s'inscrit dans un projet de requalification du centre-ville et de ses abords, et vise à accompagner la mutation du site vers un usage plus résidentiel au moyen d'une opération d'ensemble comprenant 18 logements et la création d'une nouvelle voie en cœur d'îlot ;

Considérant que le dossier ne permet pas d'apprécier les incidences environnementales de la réduction de la zone UA (centre-ville) au profit d'une zone UB, ni de démontrer que ces évolutions permettent d'atteindre l'objectif de progression de 15 % du nombre de logements fixé par le Sdrif (absence de précision sur la superficie des secteurs reclassés et absence d'analyse comparative des règles applicables en zone UA et UB) ;

Considérant que la modification n°2 du PLU vise également à ajuster le plan de zonage afin de permettre la construction d'un nouveau collège destiné à se substituer à l'établissement existant, et que le dossier affirme l'absence d'augmentation notable des flux ou des impacts sur le voisinage sans toutefois en apporter une démonstration étayée ;

Considérant que d'après le plan de zonage, la parcelle cadastrée AE508, d'une superficie de 4 565 m², intercepte un secteur de probabilité moyenne de zone humide ; que le dossier n'apporte pas d'éléments permettant de confirmer ou d'infirmer la présence effective de zone humide ; qu'aucune mesure d'évitement, de réduction ou de gestion adaptée n'est envisagée, ni de disposition réglementaire garantissant la réalisation d'un diagnostic préalable avant toute intervention, ce qui ne permet pas d'assurer une prise en compte suffisante de cet enjeu dans le cadre de la procédure de modification du PLU ;

Considérant que le secteur d'implantation du nouveau collège est également concerné par des niveaux sonores cumulés élevés, liés notamment à la présence des voies ferrées et l'avenue Kellerman, pouvant atteindre des niveaux compris entre 65 et 70 dB(A) Lden ; que le dossier ne présente pas de mesures de réduction dans le champ de compétence du document d'urbanisme, ce qui ne permet pas à l'Autorité environnementale d'évaluer de manière complète les effets de cette évolution ;

Considérant que l'analyse de l'état initial présentée par la commune demeure générale et n'apporte pas d'éléments suffisamment précis sur les secteurs directement concernés par les évolutions du document d'urbanisme, ne permettant pas d'appréhender de manière adéquate leurs caractéristiques et enjeux environnementaux propres ;

Rend l'avis qui suit :

La modification n°2 du plan local d'urbanisme de Soisy-sous-Montmorency (95), telle que présentée dans le dossier transmis à l'Autorité environnementale le 9 février 2026 **est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine** au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, et par conséquent doit être soumise à évaluation environnementale par la commune de Soisy-sous-Montmorency.

Les objectifs spécifiques poursuivis par la réalisation de l'évaluation environnementale de la modification n°2 du PLU sont explicités dans la motivation de la présente décision. Ces derniers s'expriment sans préjudice de l'obligation pour la personne publique responsable de respecter le contenu du rapport de présentation, tel que prévu par l'article R.151-3 du code de l'urbanisme.

Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme la commune de Soisy-sous-Montmorency rendra une décision en ce sens.

En application du dernier alinéa de l'article R.104-35 du code de l'urbanisme, le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public et publiée sur le site internet de l'autorité environnementale.

Fait à Paris le 09/04/2026

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'S' followed by a series of loops and a final horizontal stroke.

**Le membre délégataire :
Stéphane COMBES**

Voies et délais de recours

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur internet.

La présente décision peut également faire l'objet d'un recours contentieux formé dans les mêmes conditions. Sous peine d'irrecevabilité de ce recours, un recours administratif préalable est obligatoire (RAPO) conformément aux dispositions du IV de l'article R. 122-18 du code de l'environnement. Ce recours suspend le délai du recours contentieux.

Où adresser votre recours gracieux ?

Le recours gracieux ou le RAPO doit être adressé par voie postale à :

Monsieur le président de la mission régionale d'Autorité environnementale

DRIEAT d'Île-de-France

Service connaissance et développement durable

Département évaluation environnementale

21-23, Rue Miollis – 75732 Paris Cedex 15

par voie électronique à l'adresse suivante : ae-urba.scdd.drieat-if@developpement-durable.gouv.fr

Où adresser votre recours contentieux ?

Le recours contentieux doit être formé dans un délai de deux mois à compter du rejet du RAPO. Il doit être adressé à :

Monsieur le président du tribunal administratif de Cergy-Pontoise

2-4 Boulevard de l'Hautil

BP 30 322

95 027 Cergy-Pontoise CEDEX

Le recours peut également être déposé via l'application Télérecours accessible à partir du lien suivant : <https://www.telerecours.fr/>