

Commune de **Soisy-sur-Ecole**

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables



Vu pour être annexé à la
délibération du Conseil
Municipal en date du :

Plan Local d'Urbanisme
prescrit le :

28 avril 2011

Plan Local d'Urbanisme
arrêté le :

20 janvier 2014

Plan Local d'Urbanisme
approuvé le :

1. Soisy-sur-Ecole, un projet territorial inscrit dans un contexte territorial élargi 1

2. Les cinq principes du PADD de Soisy-sur-Ecole 5

- 2.1. Préserver les qualités éco-paysagères du territoire : trame verte et bleue et dynamiques agricoles au fondement du PADD 7
- 2.2. Accueillir de nouveaux habitants en confortant équipements, commerces et activités propices à l'animation du village, et en développant le réel potentiel économique de la commune 10
- 2.3. Valoriser la qualité des paysages bâtis et paysagers, en affirmant le potentiel touristique 16
- 2.4. Améliorer les mobilités douces et qualifier les espaces publics 18
- 2.5. Prendre en compte les risques et les nuisances pour un environnement plus sain, encourager le recours aux énergies renouvelables, développer la communication électronique 20

3. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Soisy-sur-Ecole 23

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est le document central du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Il a pour objet de définir les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune (article L.123-1-3 du Code de l'urbanisme).

Il doit s'inscrire dans la logique du développement durable dont l'article L.121.1 du Code de l'urbanisme précise la nature pour ce qui concerne :

1° L'équilibre entre :

- a) *le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- b) *l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- c) *la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquable ;*

1° bis : La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2° : La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographique équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, et de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° : La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la préservation des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Le PADD n'est pas directement opposable aux autorisations d'occupation du sol, mais toutes les pièces du dossier de PLU doivent être compatibles avec lui. L'ensemble de ses illustrations sont purement indicatives. Les aplats comme les tracés ne représentent que des intentions sans que puissent y être rattachées ni échelle ni localisation.

1. Soisy-sur-Ecole, un projet territorial inscrit dans un contexte territorial élargi

Soisy-sur-Ecole, un projet inscrit dans un contexte territorial élargi

La commune de Soisy-sur-Ecole, par sa position entre aires d'attractivité féréopontaine, milliacoise et fertoise, s'inscrit dans un environnement territorial attractif pour une commune rurale.

La proximité des aménités urbaines de Saint-Fargeau-Ponthierry, de Milly-la-Forêt et de La Ferté-Alais joue un rôle majeur à l'échelle du Parc naturel régional du Gâtinais français mais aussi dans le fonctionnement communal : proximité des équipements administratifs, scolaires, de santé, des commerces et des services, des activités et des emplois...

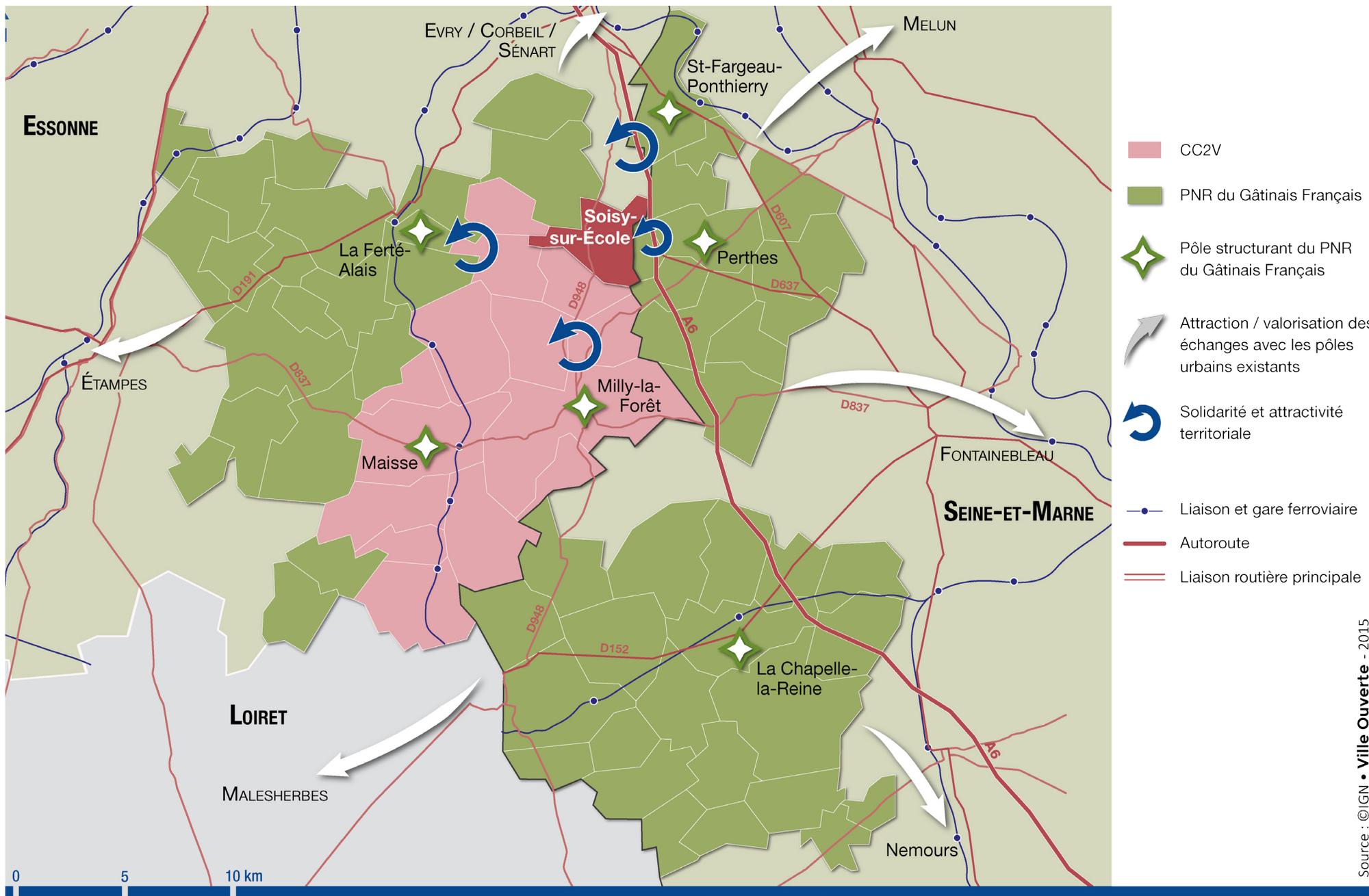
Au-delà du périmètre du PNR - la commune s'inscrit pleinement dans une dynamique francilienne (pôle d'emploi d'Evry, Melun-Sénart, autoroute A6 vers le bassin d'emploi de la région parisienne, RD948 (Corbeil-Essonnes / Malesherbes).

Soisy-sur-Ecole appartient aussi à la couronne verte et jaune de l'Île-de-France et est donc, à ce titre, appelée à un développement urbain modéré (le village est identifié au SDRIF comme espace urbanisé à optimiser) qui fera la « part belle » à la préservation / restauration des espaces naturels (boisement, vallée...) et cultivés.

Le PADD de Soisy-sur-Ecole s'attache à prendre en compte les dynamiques de développement et les orientations à venir pour organiser le devenir du territoire communal.

Ainsi, la proximité des zones d'emploi, la bonne accessibilité de la commune (voisinage des gares, des voies de dessertes d'intérêt national, régional et local...) au même titre que la qualité de ces paysages ruraux assurent l'attractivité résidentielle de Soisy-sur-Ecole.

Par ailleurs, par sa situation, le territoire communal contribue pleinement au fonctionnement écologique du continuum forestier sud francilien, et répond aussi aux attentes en matière de loisir et de détente.



2. Les cinq principes du PADD de Soisy-sur-Ecole

2.1. Préserver les qualités éco-paysagères du territoire : trame verte et bleue et dynamiques agricoles au fondement du PADD

- Les espaces boisés, les terres cultivées, la vallée de l'Ecole couvrent environ les 4/5^{ème} de la superficie communale et donnent, de fait, une véritable assise aux composantes paysagères et écologiques des lieux sur laquelle doivent s'appuyer les contours d'une trame verte et bleue.

Les enjeux de protection, de valorisation et de remise en bon état de cette trame éco-paysagère s'inscrivent et s'appréhendent bien au-delà des limites de Soisy-sur-Ecole. Le projet communal doit s'assurer d'une part, de sa préservation, de son intégrité sur son territoire et d'autre part, du maintien des continuités et de l'efficacité de son fonctionnement.

La valeur écologique des milieux et la richesse faunistique et floristique sont reconnues et partagées. Certains espaces, dont l'intérêt écologique est avéré, font l'objet d'inventaires scientifiques et de mesures de gestions :

- * Les grands ensembles qui s'apparentent à des réservoirs biologiques pour la faune et la flore (ZNIEFF et ENS) assurent les conditions environnementales nécessaires à la sauvegarde de la biodiversité ; le site Natura 2000 qui n'intéresse pas directement Soisy-sur-Ecole (commune limitrophe de Champceuil : site Natura 2000 des Grand Avaux) s'inscrit largement dans le fonctionnement écologique du Parc naturel régional du Gâtinais français et plus largement dans le continuum forestier sud francilien.
- * Les continuités écologiques forestières au nord et à l'ouest de la commune (Bois de Réaux - La Garenne de la Padole / Bois de Réaux - La Louvetière) et liées à la rivière, constituent des liens fondamentaux entre les milieux naturels.

Cet ensemble compose un système écologique remarquable. Peu visible et souvent mal connus du grand public, fragilisés, la valeur et le fonctionnement de ces espaces sont mis en avant dans le projet communal qui en garantit le caractère naturel et agricole.

- A l'échelle de l'espace bâti, la qualité éco-paysagère se traduit par la présence d'une trame verte qui se développe jusqu'au cœur des urbanisations et qui fait de l'espace bâti soiséen, un tissu « mosaïque » où alternent avec le bâti, parcs, jardins, potagers et parcelles cultivées, pas toujours perceptibles depuis l'espace public (clos de murs), ou en attente de valorisation (place du Monument aux Morts et espaces verts attenants, triangle cultivé en coeur de village...).

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune de Soisy-sur-Ecole a pour ambition de préserver l'ensemble des éléments naturels constitutifs de la trame verte et bleue, de favoriser sa continuité depuis les franges du territoire soiséen jusqu'au cœur des urbanisations.

Il propose d'organiser la valorisation des composantes structurantes des paysages de Soisy-sur-Ecole :

- les deux grands ensembles naturels structurants, support des continuités écologiques majeures, composés au nord et à l'ouest de la couronne boisée de Soisy (Bois de Réaux, pentes boisées des tertres, pente boisée du plateau de Mondeville-Videlles, bois de la Louvetière) et au sud, de l'axe de la rivière Ecole, de sa vallée et de ses espaces humides connexes ;
- autour de ces axes naturels, les glacis agricoles (pente douce permettant l'écoulement des eaux de pluie) : plateau de Mondeville-Videlles, plaine de Soisy et la clairière cultivée de Beauvais ;
- au plus près des urbanisations, la ceinture verte villageoise, composée de jardins, pelouses et parcs ponctués de haies ou ceints de murs (parc de la propriété des Réaux), qui forme un lien essentiel entre les deux grands axes structurants du paysage : la vallée de l'Ecole et les espaces boisés ;
- au sein de l'urbanisation du bourg, le cœur d'îlot vert valorisé par ses franges jardinées prolongent les continuités éco-paysagères. Il est présent pour devenir un lieu de sociabilité communal rassemblant des jardins privés, des espaces récréatifs collectifs (vergers, potagers pédagogiques, pelouse ouverte...), accueil d'activités agricoles de proximité (AMAP?). Il suppose le maintien des dessertes et l'amélioration des accès.

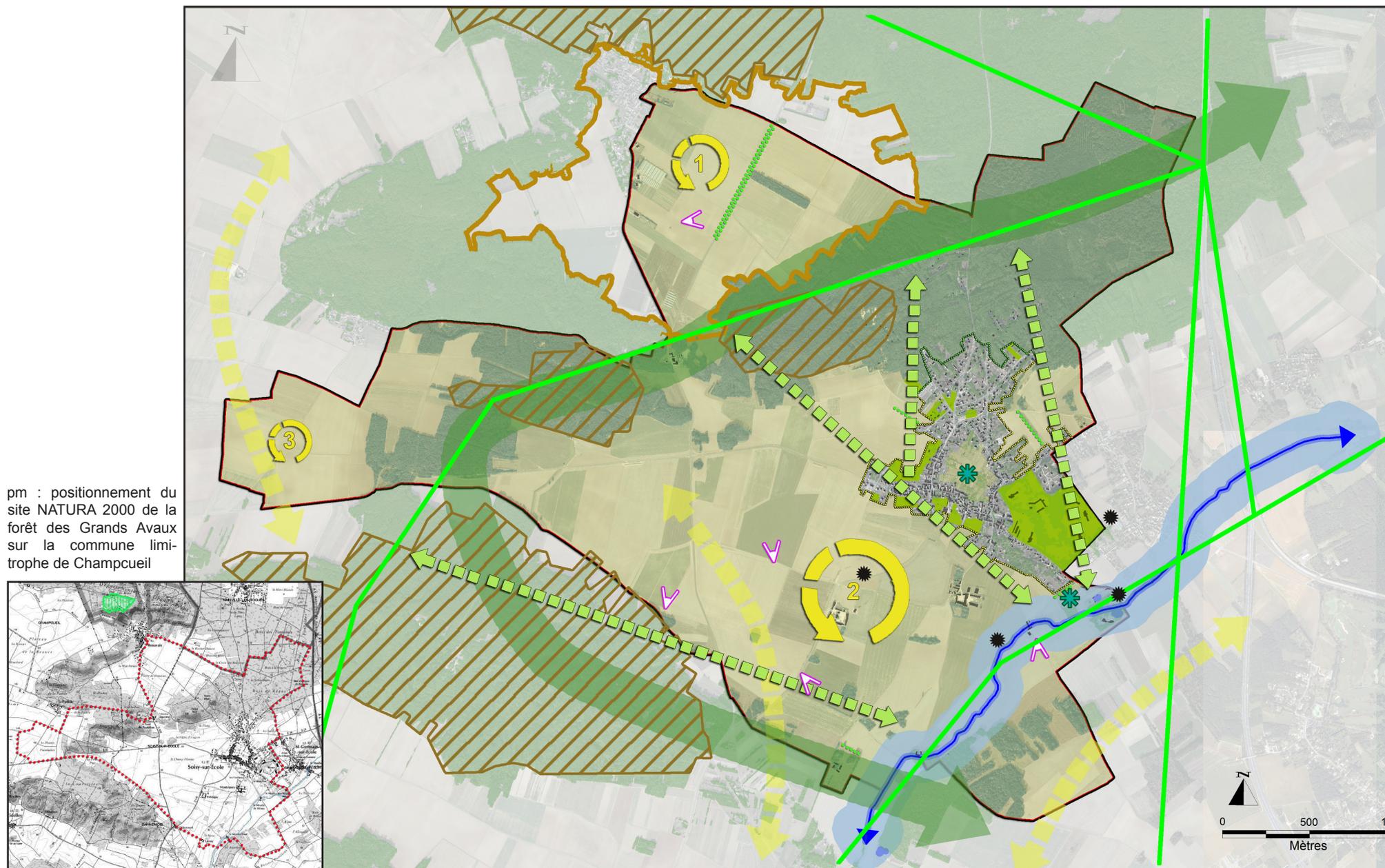
La trame verte et bleue décrit la mise en réseau de ces ensembles paysagers, par l'intégration des jardins, des cœurs d'îlots plantés et des sentes, associant les espaces verts publics ou privés, pour favoriser les continuités écologiques, conforter l'armature végétale de la commune et leurs effets sur un retour de la biodiversité dans le village.

L'ensemble est servi par le développement d'un maillage piétonnier (itinéraires forestiers, chemins ruraux et sentes villageoises) irriguant le territoire.

Le projet d'aménagement entérine également la vocation agricole des portions du territoire communal actuellement occupées par l'agriculture. Soisy-sur-Ecole doit pouvoir tirer le meilleur parti des filières agricoles en développement, avec les marchés urbains proches (La Ferté-Alais, Melun, Corbeil-Essonnes) : production bio, promotion de circuits courts, cueillette et maraîchages, qui entrent dans une logique de moindre consommation des ressources naturelles et de diminution de l'impact environnemental.

	Espaces boisés composant la « couronne boisée de Soisy »
	ZNIEFF (type 2) : cœurs de bio diversité
	Continuités écologiques inter-forestières à protéger
	Continuités éco-paysagères bois / vallée à protéger : préserver les coupures d'urbanisation
	Continuité des espaces cultivés à maintenir
	Glacis agricoles à maintenir : 1 : <i>Glacis agricole de la Plaine de Beauvais : agriculture maraîchère</i> 2 : <i>Glacis agricole de la Plaine de Soisy : agriculture raisonnée</i> 3 : <i>Glacis agricole du plateau de Mondeville-Videlles : agriculture extensive</i>
	Entité remarquable : clairière cultivée de Beauvais dont il conviendra de préserver les spécificités (culture sous serre, structure paysagère...)
	Grandes structures végétales à préserver (haies, alignements d'arbres)
	Fragilité des lisières à prendre en compte entre : <i>espaces boisés / espace bâti</i> <i>espaces bâtis / espaces cultivés</i>
	Système de pelouses / potagers / parcs, scandés de haies et formant la ceinture verte villageoise, à intégrer aux réflexions sur le développement villageois
	Continuité écologique de la rivière Ecole et espaces connexes à protéger
	Espace sportif et de loisirs existant / à créer
	Les points de vues remarquables repérés dans l'atlas communal de Soisy-sur-Ecole, à conserver : maintien des milieux ouverts, soin apporté au rapport espaces bâtis / espaces naturels...
	Borne de l'observatoire photographique du PNR

La trame verte et bleue au fondement du Projet d'Aménagement et de Développement Durables



2.2. Accueillir de nouveaux habitants en confortant équipements, commerces et activités propices à l'animation du village, et en développant le réel potentiel économique de la commune

L'objectif du projet communal n'est pas tant la fixation d'un seuil de population « à atteindre » ou « à ne pas dépasser », par nature non maîtrisable réglementairement, que l'organisation – dans le respect des équilibres locaux – de capacités d'accueil pour les nouveaux habitants, en cohérence avec les équipements, les réseaux, la vie et le fonctionnement du village.

En l'absence de Plan Local de l'Habitat et d'arbitrages globaux à l'échelle d'un Schéma de Cohérence Territoriale, le projet d'aménagement vise à un élargissement de l'offre résidentielle pour mieux répondre aux besoins des Soiséens (résidents actuels ou candidats à l'installation), en favorisant les possibilités de véritables parcours résidentiels sur la commune par une offre en logements diversifiée (tailles, modes de financement...) pour tendre vers un territoire plus attractif et plus solidaire.

Ainsi, même en l'absence d'obligation réglementaire (la commune n'est pas soumise à l'article 55 de la loi SRU, qui impose 20% de logements locatifs sociaux¹), Soisy-sur-Ecole souhaite participer à l'effort de solidarité et envisage la possibilité d'accueillir quelques logements sociaux sur son territoire.

► Les Réaux : l'hypothèse du statu quo, par défaut.

Définir le développement de Soisy-sur-Ecole à horizon 10 – 15 ans (2020 – 2025) nécessite d'esquisser les grands traits du devenir communal, nonobstant les incertitudes qui tiennent à l'évolution de la copropriété en difficulté des Réaux.

Le diagnostic l'a montré (voir doc. de juillet 2012), les incidences de cette opération (250 logements à l'origine, encore une centaine de résidents actuellement) tant sur le profil démographique que dans le bilan statistique du parc de logements de la commune, sont importantes.

Or, aucune hypothèse crédible à 5 – 7 ans quant au devenir des Réaux ne se dessine, sinon celle d'un statu quo esquissant pour l'heure un « scénario du fil de l'eau » qui verrait le nombre d'habitants continuer à décroître et celui des logements vacants augmenter corrélativement.

On fait l'hypothèse que la perte d'habitants sera d'une trentaine d'habitants sur la période.

► Miser sur le renouvellement .

Hors Réaux, les années 2000 avaient été marquées par un renouvellement du parc soutenu (+ 2 à 3 logements par an en moyenne).

Un recensement du gisement potentiel en renouvellement conduit par la commune à l'occasion du diagnostic a permis d'inventorier pas moins d'une trentaine de sites et/ou bâtiments susceptibles de (re)trouver un usage résidentiel, le plus souvent aux abords de l'axe Grande Rue/rue de la Ferté-Alais, mais aussi, ponctuellement, rue de Melun/rue des Fourneaux.

Il n'est bien entendu pas question d'envisager la concrétisation de toutes ces opportunités : rétention foncière et conditions de faisabilité technique ou financière non réunies se chargeant d'en condamner certaines, au moins à l'horizon de temps du PLU.

Reste que le gisement est loin d'être épuisé et la capacité de renouvellement de ce tissu villageois est attestée par les réalisations qui ont eu lieu ces dernières années.

Dans ces conditions, la commune mise qu'une partie de l'accueil de population se fera grâce au renouvellement : de l'ordre d'une quinzaine de nouveaux logements à horizon 10 ans.

► Permettre l'intensification urbaine.

Partant du constat dressé dans le diagnostic que le village ne recèle plus que de rares disponibilités foncières exploitables en terme de développement endogène pour cause de règlement de POS trop rigide, le projet vise à favoriser l'intensification urbaine pour assurer la mobilisation effective d'opportunités s'inscrivant à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Le secteur visé concerne les abords nord de la rue des Saules.

Nombre des terrains y sont d'accès difficile voire enclavés et l'insertion des futures constructions devra éviter le double écueil d'un fonctionnement en impasse (opérations en cul-de-sac tournant le dos au village) autant qu'une dénaturation de l'interface paysagère entre espaces naturel/agricole et bâti (hérissant les abords du village de volumes sans grâce, d'aspects ou de couleur en rupture avec leur environnement).

La mise en oeuvre de l'incitation réglementaire s'accommodant mal d'une gestion « en diffus », au coup par coup, elle requiert l'introduction au PLU d'outils d'encadrement assurant que les objectifs de qualité urbaine et paysagère comme ceux d'optimisation du sol (densité) voire de mixité, seront bien mis en oeuvre par les aménagements. Aussi, le projet communal pour ce secteur vise-t-il à l'intensification et à examiner au cas les freins à l'urbanisation afin d'envisager des possibilités de constructions en harmonie avec le tissu existant mais aussi avec l'interface paysagère.

C'est pourquoi, une Orientations d'Aménagement et de Programmation (art.L.123.1.4 du CU) ciblée sur ce secteur retenu, pourra fixer les grandes principes d'aménagement organisant le secteur : principales caractéristiques des voies et espaces publics à prévoir, réseau de liaisons douces à créer, actions de mise en valeur/requalification/amé-

¹ Le pourcentage a été relevé à 25%.

nagement paysager à réaliser, les objectifs de densité, de forme urbaine et de diversité (sociale, générationnelle...) à atteindre, prise en compte des éléments paysager (arbres, dont fruitiers à conserver, conservation de la silhouette du bourg, etc.

Surtout, l'intensification urbaine suppose un « saut de densité » qui n'est envisageable qu'avec la mise en œuvre de formes urbaines plus compactes : individuel groupé (densité tendant vers 15 logements/ha) et petit collectif (densité tendant vers 20 logements/ha), dans des formes et gabarit rappelant ceux du village ancien.

Il est fait l'hypothèse que le gisement foncier concerné par cette option pourrait mobiliser à l'horizon du PLU environ 1,8 hectare, dégagant ainsi de nouveaux logements au rythme d'environ 4 par an. Avec une projection de taille des ménages stabilisée dans la moyenne communautaire (2,4 pers./ménage), ils permettront l'installation de 70 à 140 habitants supplémentaires à horizon dix ans.

Etant donné l'insuffisance des réseaux et de la desserte, la commune envisage d'instaurer sur ce secteur, une Taxe d'Aménagement Majorée, de manière à pouvoir financer les travaux.

► **Investir des terrains « neufs » : une option d'extension urbaine limitée.**

Avec plus de 22 hectares de zones à urbaniser (NA, NAU, NAUE, NAUR), le POS en vigueur visait assurément le développement extensif pour la commune, sur un mode pavillonnaire dominant. Pour l'essentiel, les zones à urbaniser soisédiennes sont restées vides.

Au reste, les engagements de la commune au sein du PNR disposent que le prélèvement de terrains « neufs » pour l'urbanisation n'excède pas 2,2 ha durant la Charte en cours.

La formulation du projet de développement communal passe donc d'abord par une révision drastique des surfaces programmées à l'urbanisation et leur abandon, à l'exception du secteur du Bois Net dont le devenir réside dans la mise en œuvre d'une urbanisation s'inspirant des principes de l'éco-urbanisme en communes rurales, au sens que lui donnent de récents travaux menés par le PNR du Gâtinais français.

Classé en zone AU, doté d'un schéma d'aménagement d'ensemble : OAP du PLU précisée par un cahier de recommandations et de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales, adossé pour son élaboration à une démarche AEU (Approche Environnementale de l'Urbanisme) ou équivalent, le secteur du Bois Net pourrait proposer un mix individuel groupé/petite résidence collective (2/3 – 1/3), tendant vers une cinquantaine de nouveaux logements dont l'échéancier de réalisation sera phasé pour une montée en charge progressive (à moyen / long terme) donnant à la commune une marge de manoeuvre, en fonction de la réalisation effective des autres options de développement.

► **Valoriser le noyau villageois originel : une option de restructuration urbaine à long terme.**

Si la commune renonce au développement extensif (en particulier à la mise à disposition d'emprises foncières à vocation économique pour être en cohérence avec le plan de la Charte du Parc naturel régional), elle soutient en revanche la présence diffuse d'activités (de service, artisanale, du BTP, de commerces, d'hébergement touristique...) dans le tissu urbain constitué, en autorisant l'implantation et l'extension de ces activités dans la mesure où elles restent compatibles avec l'environnement, la fonction résidentielle et la qualité des paysages bâtis et naturels du village.

Soisy-sur-Ecole encourage ainsi la revitalisation de l'économie locale en répondant, dans une certaine mesure, à proportion de son statut de commune « rurale », aux enjeux d'équilibre habitat/emploi et de réduction des besoins de mobilité carbonée.

Le projet communal pourrait mettre l'accent sur l'émergence et la confortation d'un lieu de centralité à la fois symbolique (église/mairie/écoles) et fonctionnel (regroupement des commerces et services) autour d'un espace public requalifié : la place de la Mairie.

En attendant, la commune indique ses intentions en affichant sur les emprises considérées, un périmètre de PAPAG (Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (art.L.123-2a du CU) aux effets de moyen terme (interdiction des constructions d'une superficie supérieure à un seuil défini dans le règlement pour une durée de 5 ans).

Pour cette perspective « interventionniste » (opération-tiroir pour équipements, portage foncier, éventuel droit de préemption commercial...), une maîtrise opérationnelle et foncière publique sera incontournable ; la commune s'appuyant, le cas échéant, sur des partenaires extérieurs pour parvenir à ses fins (Etablissement public foncier : EPFIF, PNR, maîtrise d'ouvrage déléguée par convention à un aménageur...).

Il est à noter que le Domaine des Réaux est recensé comme « Grand domaine avec murs d'enceinte » et qu'à ce titre, il est protégé au titre de la Charte du PNR.

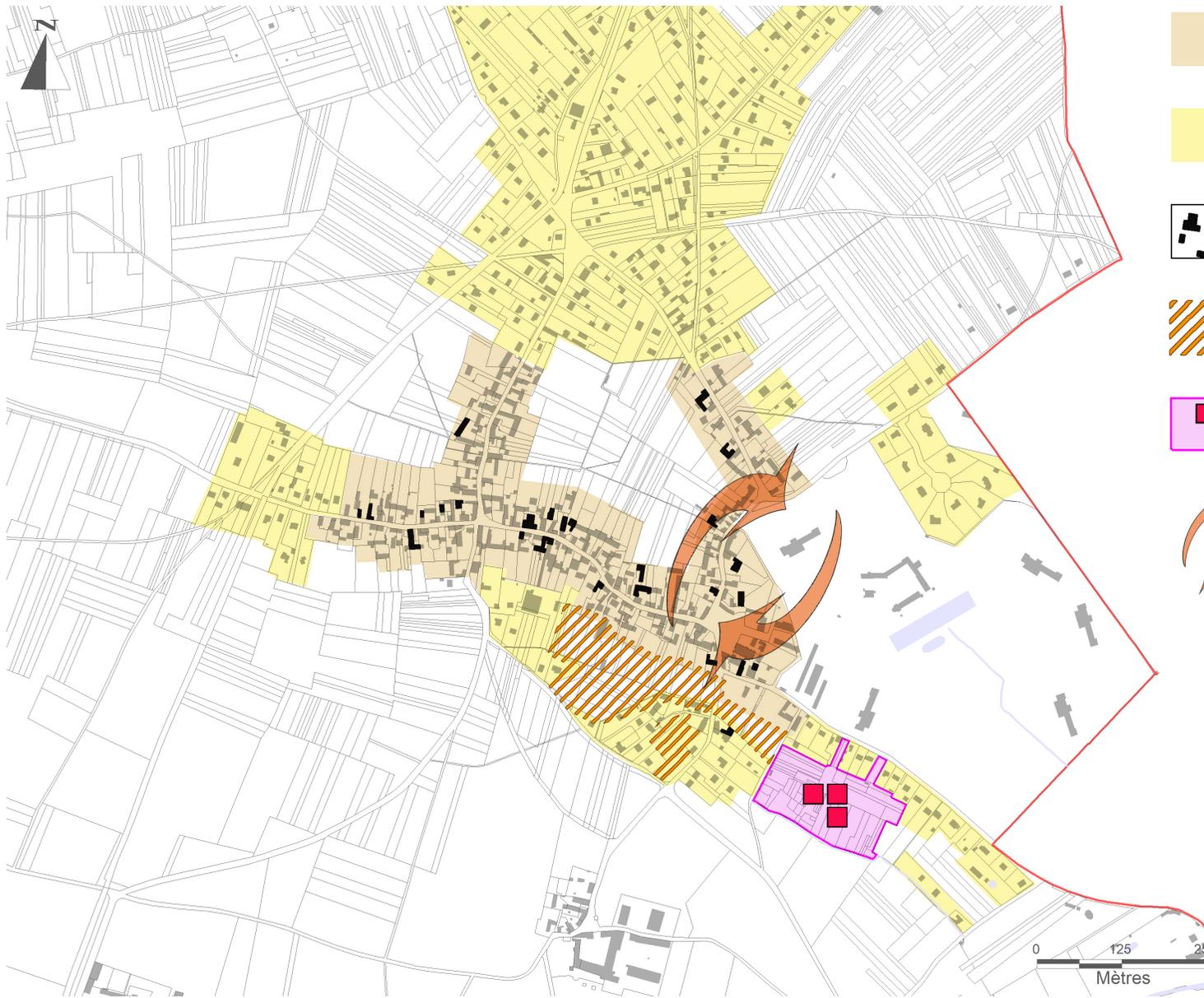
► **Développer le potentiel économique de la commune, accompagnant l'arrivée des nouveaux habitants**

L'activité agricole est fortement présente sur le territoire communal. Elle structure et anime la vie du bourg avec de nombreuses fermes exploitant essentiellement des céréales ; ces entités économiques seront soutenues pour permettre une pérennisation et une évolutivité de leurs activités rurales.

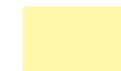
Les entreprises locales (T.P.E. et P.M.E.) ainsi que les artisans sont source d'emplois locaux existants et qu'il convient de maintenir ; l'enjeu de développement de ces activités afin d'accompagner l'emploi local en lien avec l'arrivée de nouveaux habitants trouvera un potentiel de développement durable dans le cadre de la valorisation d'un pôle d'animation dans le noyau villageois.

Comme évoqué dans le point précédent «valoriser le noyau villageois», les commerces du village ainsi que les sociétés de service concourent à la qualité de vie des Soiséens par leurs proximités et leurs accueils ; la recherche de leur maintien sera une réelle volonté communale en prenant en compte les évolutions du type de télétravail et des commerces en multi-services.

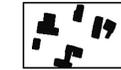
Organiser l'accueil de la population en tenant compte des spécificités du tissu urbain soiséen



Tissu ancien, où l'optimisation est recherchée



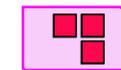
Tissu contemporain, où l'optimisation est recherchée



Potentiel de renouvellement



Site où l'intensification est recherchée



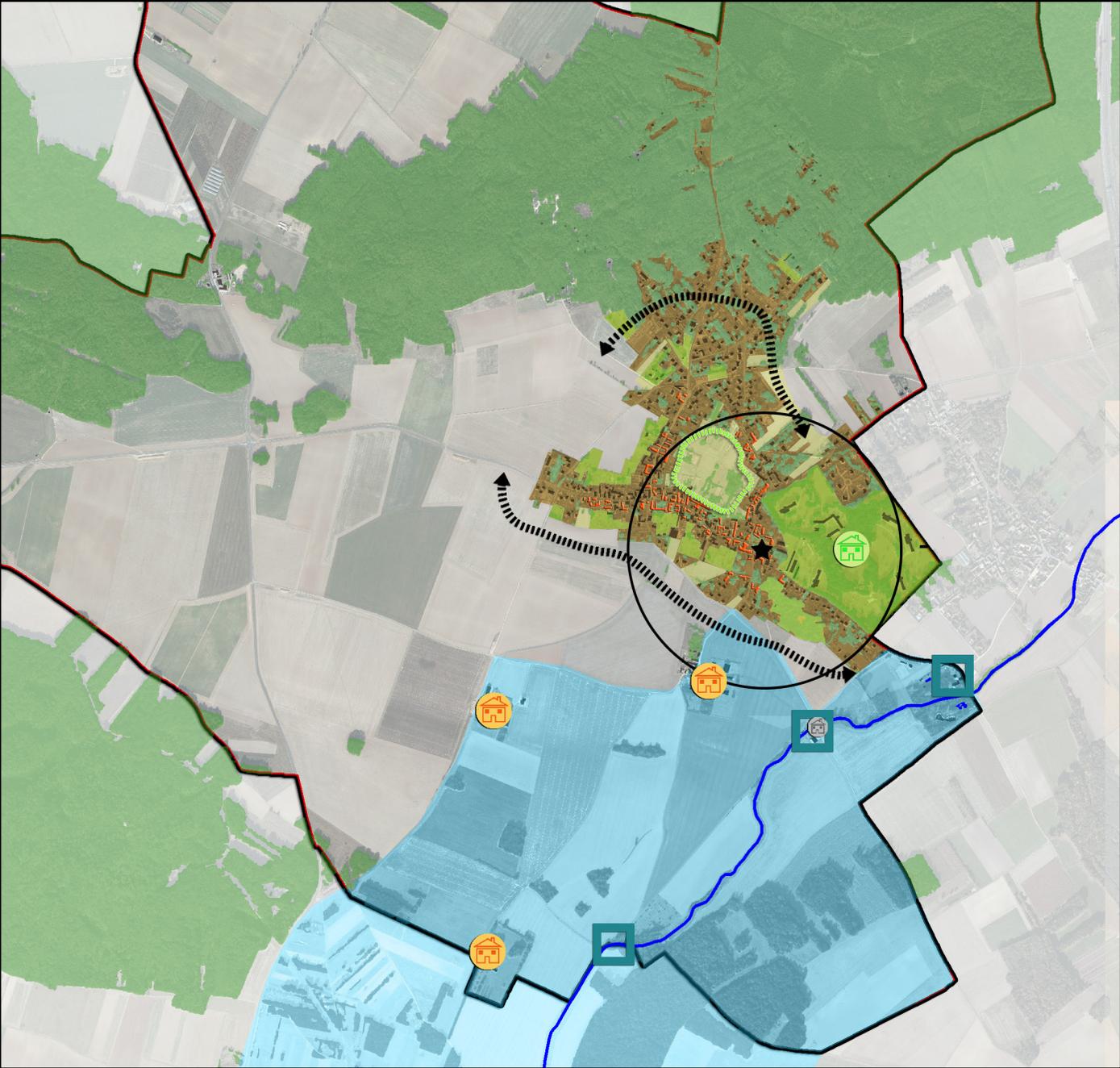
Site d'urbanisation future



Valorisation du noyau villageois à long terme

Le tableau ci-dessous résume les incidences combinées, sur la consommation d'espace, sur l'activité constructive et sur l'accueil de nouveaux habitants, des différentes options programmées, mises en regard avec leurs échéances temporelles prévisibles (5 ans : pré-bilan du document d'urbanisme « à mi-parcours » ; 10 ans : prochaine révision de la Charte du Parc ; très long terme, à titre prospectif, le document de PADD représentant le projet communal à long terme mais le PLU n'ouvrant pas dès aujourd'hui toutes les surfaces nécessaires à sa réalisation).

Incidences	En 2017			En 2022			Au-delà du PLU (2025 et +)			TOTAL / option		
	en ha	en lgts	en nb. d'hab.	en ha	en lgts	en nb. d'hab.	en ha	en lgts	en nb. d'hab.	en ha	en lgts	en nb. d'hab.
Les Réaux	-	- 15	- 15	-	- 15	- 15	-	-	-	-	- 30	- 30
Renouvellement	-	+ 5	+ 12	-	+ 10	+ 24	-	-	-	-	+ 15	+ 36
Intensification	+ 1,2	+ 20 à + 30	+ 48 à + 72	+ 0,6	+ 10 à + 20	+ 24 à + 48	-	-	-	+ 1,8	+ 30 à + 50	+ 72 à + 140
Extension	-	-	-	+ 1,0	+ 25 à + 30	+ 60 à + 72	1,5	+ 35 à + 40	+ 84 à + 96	+ 2,5	+ 60 à + 70	+ 144 à + 188
Ilot Eglise (étendu aux Réaux)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL / option	+ 1,2	+ 10 à + 20	+ 45 à + 69	+ 1,6	+ 30 à + 45	+ 93 à + 129						
		+ 2 à 4 logt / an env. 3 logt / an	+ 9 à 14 hab. / an		+ 6 à 9 logt / an env. 7,5 logt/an	+ 19 à 26 hab. / an						
	Pop. communale 1 350 habitants					Pop. communale 1 420 habitants			Pop. communale 1 550 habitants			



Affirmer l'identité du village de Soisy-sur-Ecole

 Couronne boisée de Soisy composant l'assise paysagère du village : préserver les lisières et stopper le développement du bâti dans les secteurs boisés

 Rivière École : mettre en valeur l'accroche du village à cet axe paysager

 Secteur de la commune concerné par le périmètre du site inscrit de la vallée de l'École : valorisation culturelle et paysagère attendue des éléments bâtis s'y développant (moulins, fermes remarquables...)

 Monument Historique : église de Soisy-sur École

 Secteur du village concerné par le périmètre de protection des Monuments Historiques (500m) : porter une attention particulière aux formes urbaines développées dans ce secteur

 Un espace bâti « mosaïque », où bâti alterne avec parcs, jardins, potagers, parcelles cultivées ou plantées...

 Limites de la zone urbaine constituée, au-delà de laquelle il n'est pas souhaitable que le bâti se développe : préservation des espaces boisés, des espaces agricoles et lutte contre l'étalement urbain

Les éléments de patrimoine bâtis identifiés par la Charte du PNR du Gâtinais français à mettre en valeur :

 *Grands domaines et murs d'enceinte : le propriété des Réaux*

 *Corps de ferme remarquable : Montaquooy, Frémigny et Limery*

 *Pont : pont du Moulin de Réaux*

 Les moulins de la vallée de l'École : donner à lire leur inscription dans le grand paysage et préserver leur caractéristiques (implantation, gabarit, rapport à la rivière)

 Les ensembles bâtis remarquables repérés dans l'atlas communal de Soisy-sur-Ecole à préserver. S'appuyer sur les caractéristiques architecturales de ces éléments pour réfléchir au développements futurs du village

 Franges jardinées à préserver pour conforter la qualité du paysage bâti en coeur de bourg

2.3. Valoriser la qualité des paysages bâtis et paysagers, et en affirmer le potentiel touristique

- ▶ Au-delà des qualités éco-paysagères (ZNIEFF, site inscrit de la vallée de l'École, espace bâti « mosaïque »), le projet communal vise également à la préservation et à la mise en valeur du patrimoine local (architecture, bâti vernaculaire, corps de ferme remarquables...).

Ainsi, le PADD porte une volonté de cohérence paysagère avec l'image traditionnelle de Soisy-sur-Ecole.

Certes, la commune est concernée par un périmètre de protection des Monuments Historiques (église de Soisy-sur-Ecole) qui couvre largement les espaces bâtis anciens du village. Mais la grande propriété des Réaux (et son parc paysager), les moulins, les ensembles bâtis anciens homogènes, les murs de clôture en pierre font également figure de patrimoine bâti, culturel et paysager (et sont d'ailleurs en partie repérés à la Charte du PNR du Gâtinais Français : le parc de la propriété des Réaux, le pont sur l'École, les fermes remarquables de Frémigny, Montaquooy et Limery).

Cette diversité et cette richesse des paysages bâtis villageois font l'objet d'une attention particulière à travers le respect de leurs singularités architecturales : sauvegarde de l'identité minérale des secteurs les plus anciennement bâtis, respect des hauteurs et des ordonnancements, mise en valeur du bâti ancien.

- ▶ Les nouveaux projets, sans verser dans le pastiche et l'imitation, doivent rechercher une inscription sensible dans leur environnement bâti et paysager, tout en veillant à une recherche économe en foncier et en énergie.

Aussi, compacité bâtie et création architecturale doivent trouver pleinement leur inscription dans le tissu constitué du village.

Le défi du PADD réside également dans la capacité du projet à permettre l'évolution du village, à l'occasion d'opérations ponctuelles de renouvellement et qui pourront, avec le PLU, être mises en œuvre.

- ▶ Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Soisy-sur-Ecole recherche donc un développement urbain maîtrisé par la promotion et l'incitation à des formes bâties plus denses (autre que la construction pavillonnaire des dernières décennies) tant pour répondre aux enjeux de préservation, de protection des paysages, des patrimoines bâtis et naturels (préservation des espaces boisés au nord du village, du paysage de la vallée, autour des moulins, des espaces cultivés aux abords du village) que pour satisfaire aux objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement

► Ce patrimoine sera mis en valeur dans un objectif de valorisation du potentiel touristique communal, en favorisant la complémentarité des projets facteurs d'attractivité touristique, notamment autour de :

- La Verrerie d'Art de Soisy-sur-Ecole ou Moulin des Noues
- Les promenades pédestres sur les Chemins de Grande Randonnée
- Le Club Hippique du Petit Tertre au Saut du Postillon
- L'hébergement touristique avec les gîtes ruraux et les chambres d'hôte
- Développement touristique en Sud Essonne en liaison avec l'Office de Tourisme du Canton de Milly-la-Forêt.

2.4. Améliorer les mobilités douces et qualifier les espaces publics

► Le renforcement du maillage des liaisons douces (chemins piétonniers, liaisons cyclables, chemins ruraux...) est au coeur du projet d'Aménagement et de développement Durables de Soisy-sur-Ecole et ce, de deux façons :

- * la création / le renforcement du maillage piétonnier vers le coeur de village, vers la vallée et les espaces naturels (itinéraire de promenade, accroche avec le GR, projet de liaison douce sur l'aqueduc de la Vanne et du Loing...).

L'offre de trajets alternatifs sur la commune est l'occasion de créer des continuités douces en direction des espaces de loisirs (ensemble sportif de la route de Saint-Germain), des principaux équipements communaux (école, mairie, bibliothèque...), des pôles d'emplois (verrière, entreprise de BTP) et des espaces naturels (Tertre Blanc, Tertre Noir, vallée de l'Ecole, bois de Réaux, coeur d'îlot vert central).

Pour une meilleure efficacité, les accès, depuis le village, vers ce réseau de chemins, doivent être mis en valeur à travers le traitement de l'espace public.

- * la mise en oeuvre d'un meilleur partage de l'espace public sur l'ensemble des rues villageoises et dans la mesure du possible dans le centre ancien (Grande Rue, rue Saint-Spire, rue des Fourneaux).

Le projet communal prête une attention particulière aux rues du village, supports potentiels de modes de déplacements alternatifs à l'automobile. Les déplacements doux, les transports collectifs doivent retrouver progressivement leur juste place pour réduire les émissions de gaz à effet de serre. En reconsidérant et en réorganisant la part accordée à l'automobile dans les déplacements quotidiens, en intervenant sur l'espace public, une plus grande place est octroyée aux piétons, aux déplacements cyclables et aux déplacements en transports en commun. La requalification progressive des espaces publics (rues anciennes et contemporaines du village) est l'occasion de mieux intégrer et de mieux sécuriser les mobilités douces.

L'enjeu n'est pas de créer des aménagements dissuasifs à la voiture mais de pacifier l'espace public pour un meilleur partage de la voirie et une meilleure sécurité des usagers.

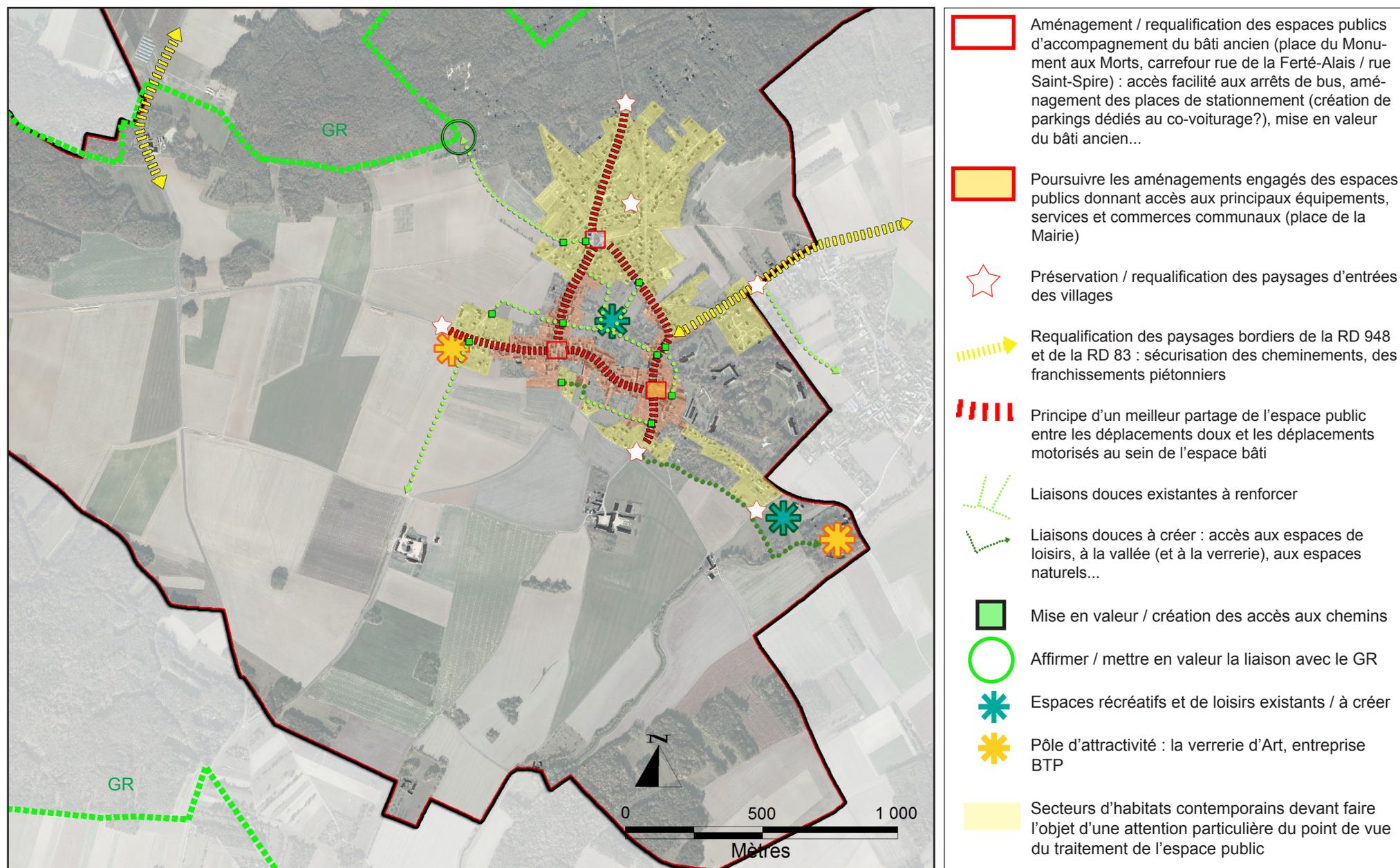
► La commune est également traversée par des voies de transit importantes, la RD 948 et la RD 83, générant des nuisances tant sonores que du point de vue du fonctionnement urbain. Le PADD s'intéresse également à la requalification de ces voies :

- * dans sa section urbaine : requalification des paysages bordiers, lisibilité du village depuis la RD pour l'automobiliste ;
- * dans sa section routière, sécurisation des cheminements, des franchissements piétonniers et des abords des points d'arrêt des transports en commun,

► Outre les rues du village et les grands axes de déplacements communaux (RD et liaisons douces majeures), il existe un réseau d'espaces publics, qui structure le paysage urbain de Soisy-sur-Ecole.

La place de la Mairie, la place du Monument aux Morts (place de l'ancienne gare), le carrefour rue de la Ferté-Alais / rue Saint-Spire (au niveau de la boulangerie), ne jouent plus qu'imparfaitement leur rôle d'articulation, de desserte des principaux équipements, commerces et services ainsi que de mise en valeur du patrimoine bâti. La requalification de ces espaces publics, largement engagée par la commune pour la place de la Mairie, doit participer pleinement à l'animation communale et à l'embellissement du paysage bâti villageois.

La réflexion portée sur les espaces publics doit être conduite également sur les quartiers contemporains afin de les raccrocher au fonctionnement et à l'organisation générale de la commune en tissant un lien entre secteurs anciennement bâtis et secteurs récents.



2.5. Prendre en compte les risques et les nuisances pour un environnement plus sain, encourager le recours aux énergies renouvelables, développer la communication électronique

- ▶ Le projet d'aménagement doit intégrer la prise en compte des risques et des nuisances pour améliorer leur gestion et en réduire la portée sur la santé et la sécurité des biens et des personnes. Il s'agit de favoriser un développement cohérent et équilibré du territoire communal afin de limiter les expositions aux risques et aux présomptions de danger. Si les risques industriels sont peu présents sur la commune (risque de pollution des sols non avéré pour le garage en entrée de ville ouest, présence de deux canalisations de transport d'hydrocarbures et de gaz traversant le territoire), les risques naturels prévisibles sont, quant à eux, identifiés :

* les ruissellements d'eau pluviale et les coulées de boue depuis le nord et l'ouest du territoire (les tertres blancs et noirs, le plateau de Mondeville-Videlles) en direction de la vallée et des urbanisations villageoises, situées en point bas de la commune, doivent être maîtrisés : lutte contre l'imperméabilisation des sols, recherche d'une infiltration des eaux pluviales à la parcelle, réalisation d'aménagements hydrauliques destinés à l'écrêtage des eaux pluviales sont à encourager ;

* les risques d'inondation, localisés dans la vallée, concernant plus particulièrement le secteur du Moulin des Noues ;

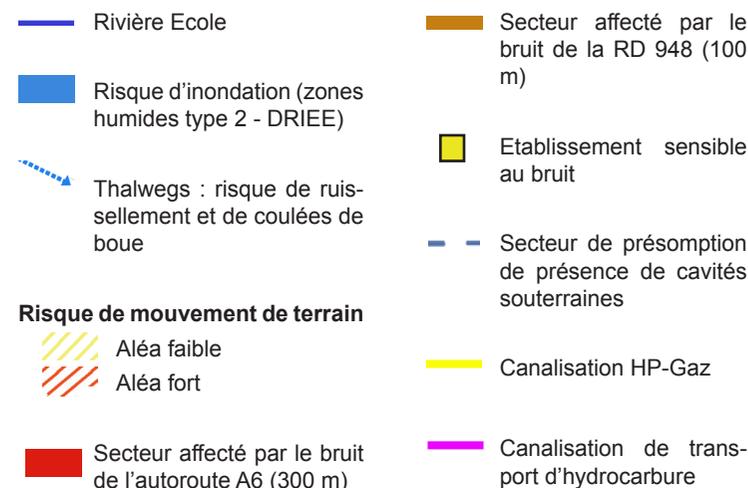
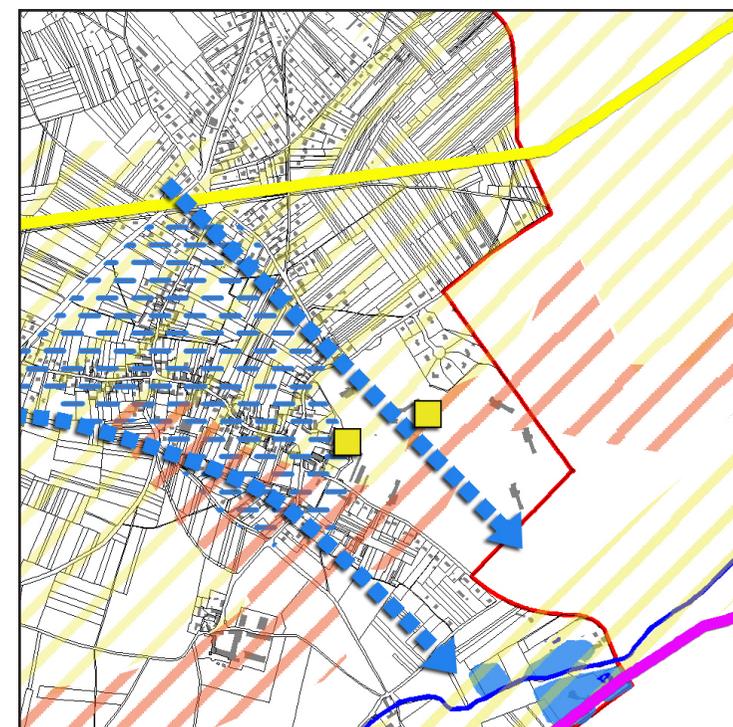
* l'instabilité des sols et du sous-sol : les mouvements de terrain liés aux phénomènes de retrait-gonflement des argiles, en pied de coteau et les risques liés à la présence possible de cavités souterraines dans le centre-villageois.

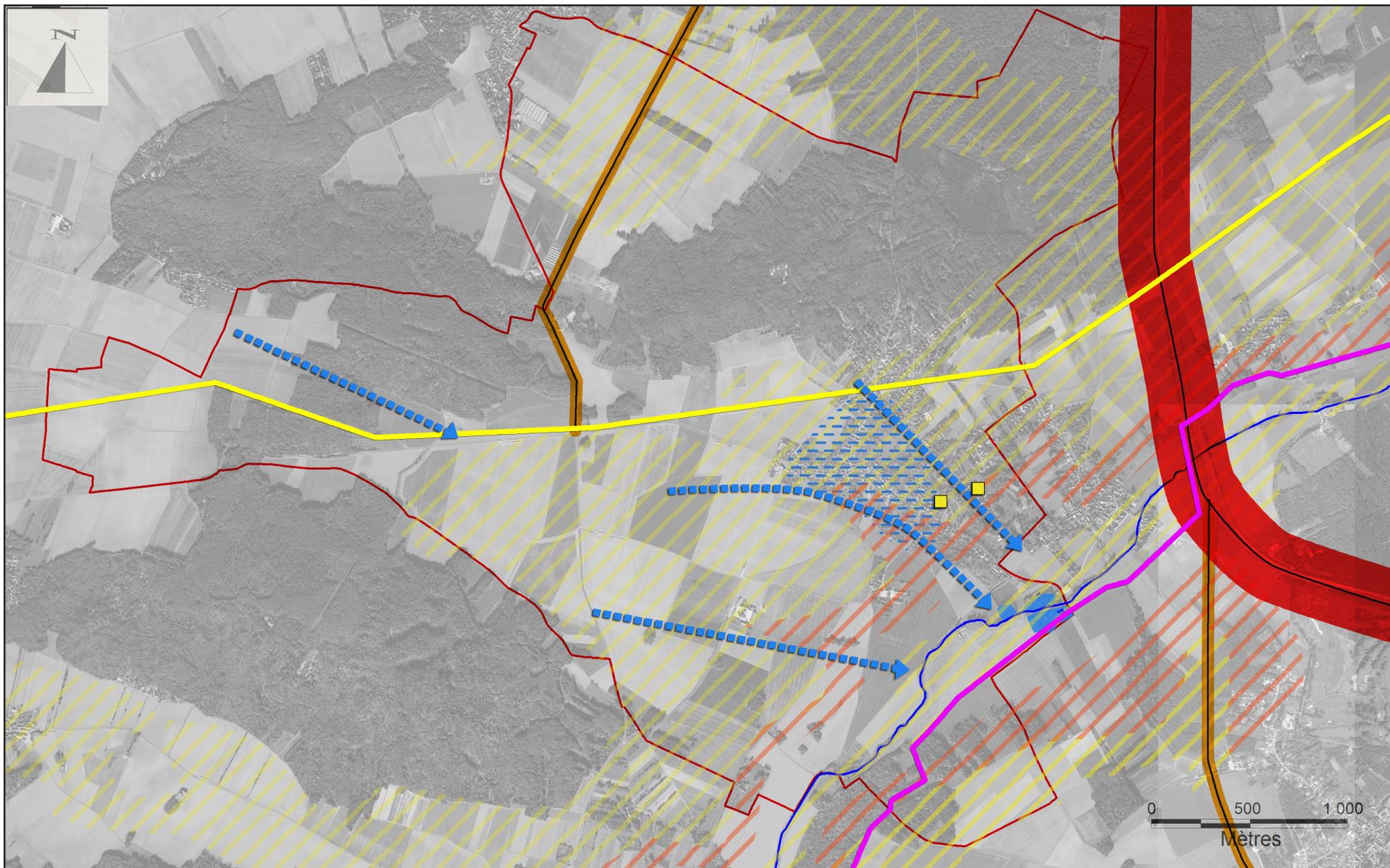
▶ Le projet communal s'attache à lutter contre le bruit. La prise en considération de l'exposition des habitants aux nuisances sonores liés au trafic routier sur l'autoroute A6 et la RD 948 est assurée par un développement villageois (nouvelles constructions, équipements publics) à l'écart des secteurs affectés par le bruit.

▶ Pour répondre à l'engagement national « Facteur 4 » de division par 4 des émissions de gaz à effet de serre d'ici 2050, la maîtrise de la consommation d'énergie et le développement des énergies renouvelables sont encouragés. Le projet communal autorise des modes de conception architecturale et urbaine, pour les nouvelles opérations de construction, qui limitent la consommation d'énergie (orientation, isolation, formes urbaines plus « compactes »), visent les cibles HQE, et la réglementation thermique en vigueur. La réponse aux objectifs de qualité de l'air est également portée par le développement des liaisons douces et le recours aux transports collectifs.

▶ Concernant les communications électroniques, Soisy est actuellement bien desservie par un service Haut Débit (présence, sur la commune d'un Noeud de Raccordement d'Abonnés - NRA France Télécom). La commune envisage toutefois, le passage au Très Haut Débit à horizon 2025. Le SDAN (Schéma Directeur d'Aménagement Numérique) de la Communauté de Communes des 2 Vallées prévoit la mise en oeuvre, à moyen / long terme du raccord à la fibre optique (la commune de Soisy-sur-Ecole appartient à la dernière phase de raccords) afin de répondre aux besoins des habitants, aux attentes des entreprises à la recherche d'outils de compétitivité économique (travail en réseau, télétravail)

Zoom sur les risques naturels et technologiques concernant plus précisément la zone bâtie de la commune





3. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Soisy-sur-Ecole

Le PADD de Soisy-sur-Ecole

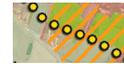
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables présente les objectifs de la politique d'urbanisme engagée par la commune de Soisy-sur-Ecole. La carte ci-contre illustre les continuités et la cohérence d'ensemble du projet, tant à l'échelle communale qu'à l'échelon communautaire dans lequel il s'insère.

Il décline ses grandes options, dans un enchaînement structuré, attentif à la configuration du territoire et aux continuités fonctionnelles avec les communes voisines (Saint-Germain, Champcueil, La Ferté-Alais...) au service des grands équilibres bâtis du village (développement endogène), des enjeux paysagers (préservation des espaces naturels), du fonctionnement écologique (continuités écologiques inter-forestières et vers la vallée), des impératifs économiques (continuités des terres agricoles, maintien et accueil d'activités dans le tissu bâti constitué de la commune).

Le projet d'ensemble se fonde ainsi sur l'affirmation du caractère de clairière agricole de la Plaine de Soisy et des enjeux éco-paysagers qui la caractérisent. La trame verte et bleue qui s'appuie, à la fois, sur les éléments structurants du grand paysage (couronne boisée de Soisy, support des cœurs de biodiversité et vallée de l'Ecole) et sur la trame verte villageoise (parc et jardins du village) prend ainsi pleinement son sens et participe au fonctionnement écologique du territoire communal, et plus largement à celui du Parc naturel régional du Gâtinais français.

La stratégie communale fait ainsi le choix d'un projet de développement dans les enveloppes bâties constituées et en continuité immédiate des urbanisations sans remettre en cause l'intégrité paysagère et écologique du site, de son environnement élargi (espace bâti présentant une « mosaïque » d'espaces libres, sensibilité des vues, fragilité des lisières).

Le projet communal s'appuie également sur une valorisation de son identité et de son attractivité à l'échelle du PNR du Gâtinais français et des paysages villageois emblématiques : en parfaissant la qualité des espaces publics, en protégeant et en valorisant le patrimoine bâti ancien, en accompagnant et en favorisant le maillage des circulations douces sur le territoire soiséen, en donnant un accès facilité aux pôles d'emplois communaux.

	Espace agricole : valeur agro-économique des terres cultivées		Mosaïque paysagère du village au sein duquel le bâti ancien (gris) ou contemporain (mauve) alterne avec des espaces verts (pelouses, boisements, potagers...), participant à la trame écologique de la commune. C'est à l'intérieur de cette enveloppe bâtie constituée que des arbitrages seront menés entre préservation des espaces libres et optimisation / renouvellement urbain
	Glacis agricoles dont l'intégrité paysagère devra être préservée		
	Entité paysagère remarquable de la clairière cultivée de Beauvais dont les caractéristiques (implantation de serre, culture maraîchère...) devront être intégrées au PLU		
	Trame forestière à préserver / restaurer, particulièrement dans le secteur nord du village (Bois de Réaux) : pas de nouvelles implantations bâties / limitation du droit à construire pour les implantations existantes		Secteur d'intensification urbaine à l'intérieur de l'enveloppe bâtie, permettant l'accueil de nouveaux logements dans la continuité des formes villageoises traditionnelles (densité).
	Cœurs de biodiversité (ZNIEFF) dont l'intégrité devra être assurée au regard du projet urbain développé sur la commune		Mettre en réseau les pôles d'attractivité et les espaces publics :
	Continuités écologiques à préserver / restaurer		<i>Coeur ancien du village : maintien des fonctions de centralité (mairie, église, école) / mise en valeur du tissu bâti ancien et du caractère patrimonial</i>
	Alignement à préserver (plan de Parc)		<i>Espaces publics de référence à affirmer (place du Monuments aux Morts et carrefour rue de la Ferté-Alais / rue Saint-Spire)</i>
	Itinéraire de Grande Randonnée à intégrer au développement du maillage doux communal		<i>Espaces récréatifs et sportifs à conforter / à créer</i>
	Patrimoine bâti identitaire à préserver / mettre en valeur : les règles du PLU doivent permettre le développement / renouvellement éventuel de ces éléments		<i>Pôles d'emplois communaux à maintenir / développer : recherche de mixité en permettant l'implantation d'activités / commerces dans le tissu bâti du village</i>
	Lisières de l'enveloppe urbaine fragilisées à affirmer : endiguer le phénomène de mitage des espaces naturels ou cultivés, préserver la silhouette villageoise		<i>Maillage piétonnier à conforter / prolonger</i>
			Secteur de développement potentiel de l'urbanisation situé en continuité directe de l'enveloppe urbaine

