7

Bonjour,

21 JUIN 2023

Je me permets de vous écrire suite à notre échange de la semaine dernière concernant la révision du plan local d'urbanisme et le changement de zone prévu sur les parcelles cadastrées BD 117/119/120, sises 1/2/5 rue Legoix et 10 B rue de Souilly à Claye-Souilly.

En effet, ces propriétés appartiennent à ma famille depuis plusieurs décennies et je ne comprends pas ce changement (passage de la zone UAb à la zone UB) qui d'après moi, n'est pas justifié pour les raison suivantes :

- D'une part, l'ensemble constitue 1.971 m2 de terrain (soit l'un des plus gros tènements fonciers du bourg) entouré de 2 voies publiques permettant ainsi une constructibilité totale, et cela, même avec les nouvelles règles relatives à la bande de constructibilité en zone UAb.

- D'autre part, ma propriété est exclue de la zone UAb alors que les propriétés des rues d'en face sont restées dans cette même zone. Cette modification n'est pas logique car ma propriété répond entièrement à la description faite de la zone UA « cœur historique » et non à la description de la zone UB « tissu pavillonnaire issu de lotissements ».

Ainsi, de par la taille et la configuration de ce terrain, je tiens à signaler qu'un promoteur immobilier m'a présenté un projet de résidence intergénérationnelle (50 % jeunes actifs et 50 % seniors) social en R+1+Combles d'environ 50 logements avec une micro-crèche de 12 berceaux en rez-de-chaussée. Ce projet m'a semblé pertinent car il permet de contribuer à la réalisation de logements sociaux comme l'exige la préfecture, et cela avec des logements pour tout type d'âge dans un bâtiment avec une haute performance énergétique

Aussi, au vu des éléments évoqués ci-dessus, je demande à ce que ma propriété reste en zone UAb dans le futur plan local d'urbanisme de la commune.

Je me tiens à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

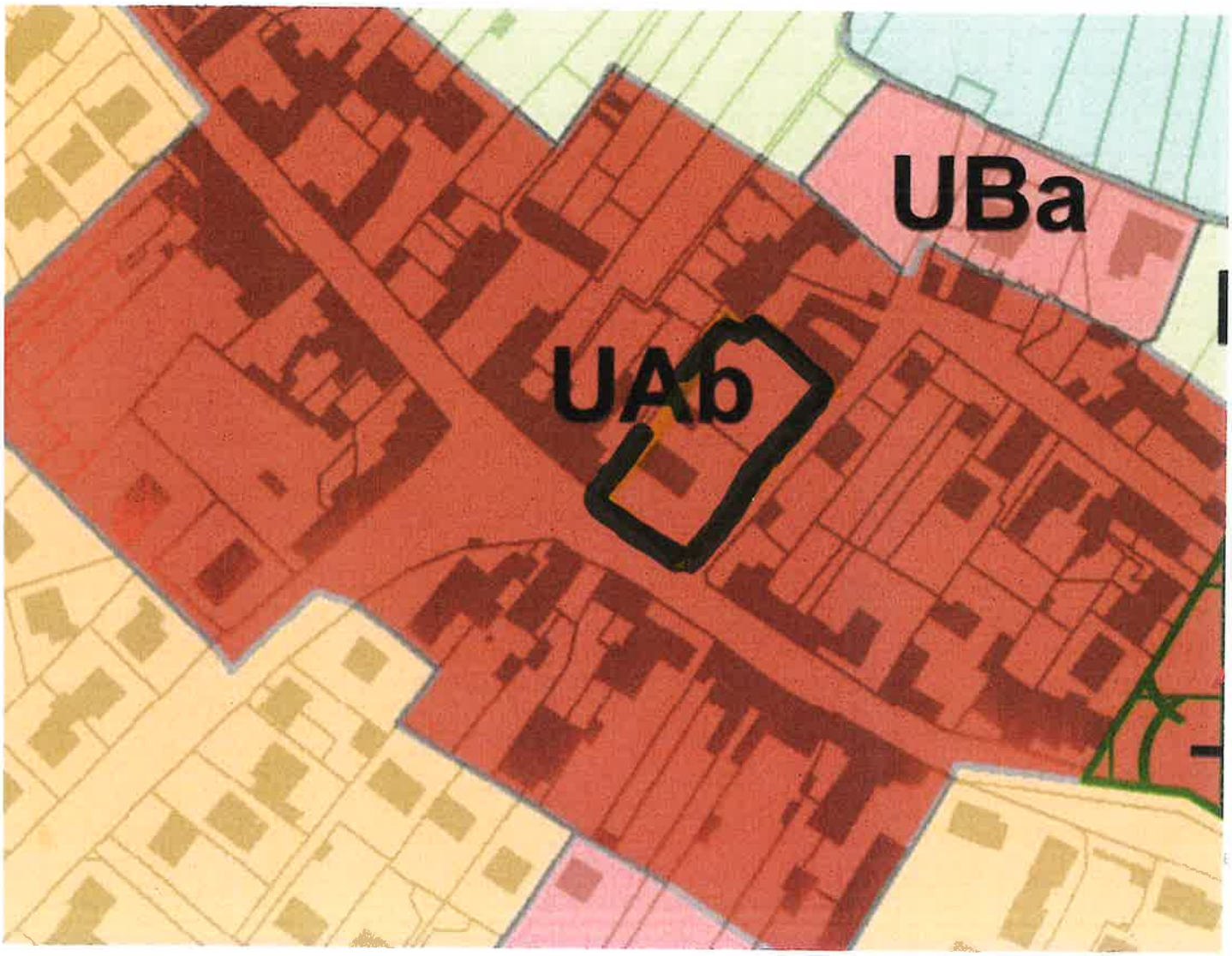
Bien cordialement,

Patrick Giron
0637857939

[redacted] notre propriété GIRON LYNDA et PATRICK

PLU à ce jour :

21 JUIN 2023



7 suite

GIRON LYNDA et PATRICK

[redacted] notre propriete nouveau P.L.U

Direction de l'Aménagement et du Développement des Territoires – SDT
Dossier suivi par Lou GUESSAN

12 feuillets (Recto/Verso)

N°8

Commune de Claye-Souilly
Révision du Plan Local d'Urbanisme

Avis du Département de Seine-et-Marne
Annexe technique - Mai 2023

AVIS DU DEPARTEMENT

Le Département émet un avis favorable sur le projet de révision du PLU de la commune de Claye-Souilly, **sous réserve de la prise en compte des remarques suivantes** notamment celles relatives à la servitude EL7, les emplacements réservés, les lignes de transports, les aires de stationnement, et les nuisances environnementales.

REMARQUES DU DEPARTEMENT

1. ROUTES DEPARTEMENTALES

1.1 Servitudes d'alignement EL7

Le territoire communal est concerné par 3 plans d'alignement qui visent la RD 34, la RD 418 et la RD 422. **Les informations portées à la liste des servitudes ne sont pas toutes complètes ni justes, il est important de les modifier comme suit :**

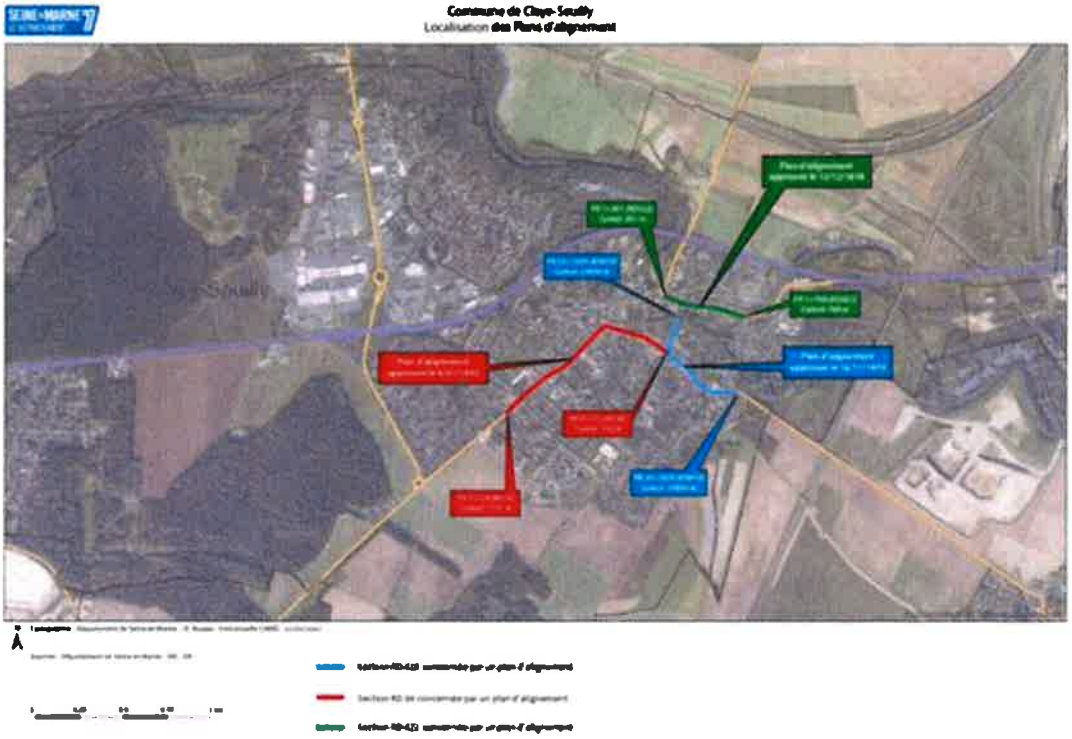
Pièce « 6-1 SUP » :

Les servitudes d'alignement EL7 dénommées : « Départementale n°212 – Rue du 8 mai 1945 » et « Départementale n°212 – Traversée de Souilly » sont mentionnées. Or, elles correspondent à un ancien tracé de la RD 212 qui ne fait plus partie du domaine public départemental. **Il est donc nécessaire de modifier le bénéficiaire en remplaçant le Département par la Commune** et supprimer l'indication « Départementale n°212 ».

Par ailleurs, pour les plans d'alignement concernant les routes départementales, **il est important de compléter les coordonnées du gestionnaire, en précisant le lieu de consultation des plans :** Agence routière départementale de Meaux-Villenoy-1 rue des Raguins 77124 MEAUX-VILLENOY.

Enfin, cette servitude n'est pas cartographiée (non trouvée dans cette pièce 6-1 ni sur le plan de zonage), **il convient donc d'ajouter la carte représentant les tracés des voiries départementales, et autres voiries frappées d'alignement** (se référer au plan de localisation des plans d'alignement ci-dessous pour les routes départementales).

Carte de localisation des plans d'alignement :



1.2 OAP

Le projet de PLU prévoit 5 OAP sectorielles destinées à accueillir des logements, des activités et des équipements ; et une OAP thématique « Trame verte et bleue ».

Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles

Secteur « Jaurès-Beaubourg » : *L'OAP est à vocation d'habitat, équipement et activités ; elle vise à la rénovation du bâti existant, la création de nouveaux logements et le renforcement du stationnement sur le secteur.*

Tout d'abord, il faut noter une différence entre le périmètre de l'OAP p.4 et le plan d'intentions p.7. En effet, les emprises correspondent à un îlot du centre-ville délimité au nord par la rue Jean-Jaurès, à l'ouest et au sud par la rue de Verdun, et à l'est p.4 la ruelle de Beaubourg marque la limite de l'OAP. Alors qu'en p.7, les propriétés riveraines, à l'est de la ruelle de Beaubourg, semblent être intégrées dans l'OAP. Au sud, à partir du carrefour avec l'Avenue Pasteur, la rue de Verdun est la RD 34. Cette RD doit aussi être intégrée.

Le projet est desservi principalement par la voirie communale (rue Jean-Jaurès, rue de Verdun au nord de l'avenue Pasteur et ruelle de Beaubourg) et par la RD 34 (section nommée avenue Pasteur et rue de Verdun). La rue de Verdun communale et la ruelle de Beaubourg sont raccordées à la RD 34 via deux carrefours aménagés en stop, privilégiant la priorité de passage aux véhicules circulant sur la voirie départementale. Dans sa description, l'OAP envisage de revoir et d'adapter le régime de priorité sur la ruelle de Beaubourg. Cette modification peut apporter des incidences sur le fonctionnement et l'écoulement des flux à l'intersection, avec et sur la RD 34. L'ARD de Meaux-

Villenoy, gestionnaire de la voirie départementale, doit être consultée avant toute modification, en phases d'étude et de travaux.

Nota : Dans son schéma, page 7, l'OAP prévoit une localisation pour des logements collectifs : « implantation potentielle du bâti en cohérence avec le tissu existant », à l'est le long de la ruelle de Beaubourg sur la partie semi-piétonne. Or, la parcelle visée est déjà construite, **il convient donc de vérifier si cette prescription doit être supprimée ou bien s'il s'agit d'une erreur de représentation. Si elle porte sur une autre parcelle, cela est à préciser.**

Enfin, il convient de rappeler qu'il sera nécessaire de travailler les deux carrefours d'interaction avec le réseau routier départemental en concertation avec l'ARD de Meaux-Villenoy, gestionnaire de la voirie Départementale, le projet étant soumis à son accord (1 rue des Raguins 77124 MEAUX-VILLENOY), et de rappeler que le Département n'a pas vocation à réaliser ces travaux.

Secteur « Site Wabco » : *L'OAP est à vocation principale d'activités mais également d'habitat. Le projet prévoit la reconversion de sites industriels localisés de part et d'autre de la RD 422, afin de passer d'une mono-activité industrielle à un parc d'artisanat et de nouvelles activités économiques. Il est également envisagé un programme résidentiel ainsi qu'un réaménagement de l'entrée de ville (la RD 422 qui rejoint la RN 3).*

Le projet est desservi par la voirie départementale, la RD 422, avenue Aristide-Briand qui traverse l'OAP au nord puis constitue sa limite ouest. Il existe aujourd'hui trois piquages depuis la RD 422 vers les emprises de l'OAP :

- au nord-est : un accès dessert les emprises au nord et au sud de la RD, les 2 piquages sont face-à-face (situés à 150m de l'accès à la RN 3) ;
- à l'ouest, l'accès principal au site « Wabco ».

L'OAP, page 16, prévoit de réutiliser les accès déjà existants pour sa desserte, l'accès ouest étant dit principal et l'accès nord-est secondaire. La DR souscrit à cette disposition, étant donné que ces accès disposent des caractéristiques nécessaires : revêtus en enrobés avec des largeurs de passage permettant le croisement des véhicules ; le cas échéant, **il serait opportun de prévoir de les réaménager pour faciliter leur usage à tous les véhicules, notamment les poids-lourds, mais également aux modes actifs. Toutefois la desserte de la partie nord de la zone artisanale, n'est pas identifiée sur le schéma de l'OAP ; il s'agit probablement d'une erreur de représentation, la zone actuelle disposant d'un piquage qui se positionne en face de l'accès sur la rive sud de la RD**. La définition des caractéristiques futures de ces accès (accès fermé ou ouvert à la circulation publique, accès riverain ou accès sur rue/voie interne, carrefour à créer sur la RD 422, régime de priorité) semble donc nécessaire. Ainsi, pour toute réouverture ou travaux d'aménagement entrepris sur chacun des accès à l'OAP, l'ARD de Meaux-Villenoy devra être consultée.

Pour ce qui concerne le secteur à vocation d'habitat (situé à l'inflexion de la RD 422 entre le secteur à vocation artisanale à maintenir et celui à créer), le schéma de l'OAP indique « clôture à préserver » ; **il est à noter qu'aucun piquage sur la RD 422 ne sera autorisé à ce point, aussi la desserte des logements est à établir depuis l'accès à l'OAP principal existant au sud et bénéficiant de caractéristiques géométriques satisfaisantes** (largeur d'accès, raccordement perpendiculaire à la voirie départementale), afin d'éviter la multiplication des accès, notamment sur cette section en courbe de la RD 422.

Enfin, l'OAP prévoit, au droit des deux accès nord, un traitement qualitatif végétalisé sur les emprises privées visant à marquer davantage l'entrée de ville en provenance de la RN3. **En complément, il est important que la commune envisage concomitamment à la réouverture de ces accès, la réalisation d'un traitement qualitatif sur cette section de la RD 422, dans l'esprit de celui existant plus à l'ouest (alignement d'arbre...).** Ce traitement pourrait se traduire, par exemple, par

la reprise des bordures existantes (notamment en rive Nord de la RD422), la création de cheminements piétons et cyclables ou de stationnements longitudinaux, dans la continuité des aménagements déjà réalisés sur cette même route à l'Ouest de l'OAP. Egalement, le projet étant situé à cheval de l'entrée et de la sortie d'agglomération, il parait nécessaire de repenser la limite d'agglomération, et de prévoir de la mettre en cohérence avec le projet envisagé : déplacement vers l'est sur la RD 422. Il faut noter que le Département n'a pas vocation à porter la maîtrise d'ouvrage de ces travaux sur la RD 422, il conviendra que l'aménageur les prenne en charge.

Pour rappel, il sera nécessaire de travailler les points d'interaction avec le réseau routier Départemental (sécurisation de traversée, arrivée des liaisons piétons et cyclistes sur les RD, aménagement de carrefours) en concertation avec l'ARD de Meaux-Villenoy, gestionnaire de la voirie Départementale, le projet étant soumis à son accord (1 rue des Raguins 77124 MEAUX-VILLENOY).

Secteur « Zone d'Activités de l'allée Alexandre Chatrian » : *L'OAP est située en bordure est de la RD 212 ; elle prévoit une reconversion du site d'activités existant afin de redynamiser ce secteur de la commune tout en requalifiant un axe très emprunté et manquant aujourd'hui de qualités urbaines.*

La zone d'activités est desservie uniquement par la rue Alexandre-Chatrian, voie communale, parallèle à la route départementale 212 et sans accès direct à celle-ci. La rue Alexandre-Chatrian rejoint au nord la rue Ernest-Sarron, voirie communale, et au sud la rue Victor-Drouet, voirie communale, via un petit carrefour type giratoire situé une trentaine de mètres à l'est du giratoire de la RD 212.

Le programme sacralise les espaces verts de pleine-terre, prévoit la requalification de la rue Alexandre-Chatrian (juxtaposée à la RD 212) mais ne donne pas d'indication quant à la reconversion du bâti en termes de surface ou vocation. Ces principes de l'OAP n'ont donc pas vocation à impacter directement le réseau routier départemental.
Néanmoins, il est fort possible que la reconversion prévue à l'OAP génère un trafic routier supplémentaire, notamment de poids-lourds, non seulement sur la voirie communale mais également sur la RD 212. **Un point de vigilance est donc à signaler** : le fonctionnement du carrefour entre la rue Alexandre-Chatrian et la rue Victor-Drouet tout proche du giratoire de la RD 212. **Il est nécessaire de réfléchir à sa configuration et de l'inclure dans le périmètre de l'OAP afin que l'aménageur l'étudie et l'aménage le cas échéant.**

Enfin, la rue Alexandre-Chatrian étant limitrophe de la RD 212, **l'ARD de Meaux-Villenoy doit être associée.**

Secteur « La source bleue » : *L'OAP est à vocation d'habitat avec un seul logement prévu. Le projet est délimité au nord par la voirie départementale, la RD 422, avenue Aristide-Briand et à l'est par la voirie communale, rue de Vilaine.*

L'OAP prévoit un seul accès depuis la RD 422 à quelques mètres du stop (9m), localisation choisie pour passer entre 2 arbres à conserver au sein de la parcelle ; ce principe induit :

- d'une part **l'abattage d'un arbre** de la RD 222, dont « *l'état actuel semble démontrer un mauvais état de santé générale* ». Or, la protection des arbres d'alignement instaurée par la loi pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages du 8 août 2016, impose la compensation de tout abattage par la plantation d'un arbre et rend stricts les motifs justifiant la nécessité de l'abattage sollicité.

  A ce titre, le seul état sanitaire n'est pas suffisant (l'arbre peut être remplacé) **et l'avenue Aristide-Briand n'étant en outre pas la seule possibilité de désenclavement**

de la parcelle (qui est également possible depuis la rue de Vilaine), **il est nécessaire d'apporter plus d'éléments de justification.**

- d'autre part, la démolition d'une partie de la clôture existante, induisant une dérogation à la prescription de conservation de cette clôture. Or, l'OAP ne prévoit pas la préservation de la clôture côté rue de Vilaine, cette rue n'est par ailleurs pas bordée d'arbres et il n'y a pas d'arbre à conserver dans cette partie de la parcelle. Ainsi, **il faudrait prévoir un accès à l'OAP depuis la rue de Vilaine, en limite d'emprise sud de l'OAP afin d'éloigner ce piquage du carrefour entre la rue de Vilaine et l'avenue Aristide-Briand.**

Nota : Dans l'hypothèse où un piquage sur la rue de Vilaine ne serait pas possible pour des motifs non identifiés aujourd'hui, **il convient de rappeler :**

- **tout d'abord la configuration de la RD 222** : La rive sud côté OAP connait un trottoir séparé de la chaussée par une bande enherbée/fleurie plantée d'un alignement d'arbres ; en rive nord l'alignement d'arbres s'interrompt parfois pour accueillir du stationnement longitudinal, et derrière se situe une piste cyclable bidirectionnelle. Au droit de l'OAP, le carrefour avec la rue de la Vilaine est aménagé en plateau, et 2 espaces minéralisés, entre 2 arbres, permettent aux piétons de rejoindre la chaussée pour la traverser (« bateau »).
- aussi, il conviendrait, **en cas de piquage impératif sur la RD 222, d'utiliser l'emplacement du « bateau » le plus à l'ouest**, en prenant garde, au cours des travaux, pour ne pas endommager les 2 arbres d'alignement situés de part et d'autre (vigilance et à la partie aérienne et à la partie souterraine).
- enfin, **il est important de rappeler qu'il sera nécessaire de travailler le futur point d'accès en concertation avec l'ARD de Meaux-Villenoy**, gestionnaire de la voirie Départementale, le projet étant soumis à son accord (1 rue des Raguins 77124 MEAUX-VILLENOY).

Orientations d'aménagement et de programmation thématique « Trame verte et bleue »

Cette OAP témoigne de l'ambition de la Commune de protéger la faune et la flore ; de mettre relation des espaces les uns avec les autres et l'ouverture des espaces naturels et semi-naturels à la population. L'enjeu est de créer une cohérence entre l'existant et le projeté, et de connecter un certain nombre d'espaces, d'équipements et de logements via le développement des déplacements doux et mixtes au sein du territoire de la commune. L'inscription de ces cheminements figure d'une manière détaillée au niveau du plan de l'OAP.

La DR souscrit à l'ambition d'inscription détaillée des cheminements au niveau du plan de l'OAP. **Toutefois, il faudra être vigilant quant aux points d'interactions avec le réseau routier départemental** notamment pour l'axe qui porte sur la thématique « l'aménagement d'un circuit vélo touristique », pages 30-31. Celui-ci porte sur un tour de la commune en vélo ou à pied sur des itinéraires sécurisés. Ce circuit prévoit la réalisation de traversées de chaussée notamment sur la RD 212, secteur de la Plaine de Souilly (p.37), la RD 404 en centre-ville (p.39) ainsi que l'aménagement d'un cheminement parallèle à la RD 34 entre le quartier Mauperthuis (p.45-46) et le secteur Forêt Régionale - Aqueduc de la Dhuis (p.47).
Il sera nécessaire de travailler ces points d'interaction, avec le réseau routier Départemental, en concertation avec l'ARD de Meaux-Villenoy, gestionnaire de la voirie Départementale, les

1.3 Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

L'orientation « Conforter l'équilibre de l'armature urbaine : renforcer l'attractivité et le rayonnement de la commune à travers le réseau de transports et la gestion des déplacements » (pièce PADD p.8 et carte p.12), affirme l'ambition de réorganiser la hiérarchisation du réseau routier traversant la commune pour accompagner la réalisation de la Liaison Meaux-Roissy, aujourd'hui appelée Liaison routière de l'Est Francilien, au nord-est.

Cette nouvelle configuration se traduit par la préservation de la partie ouest de la RD 34 et la RD 34e dans le réseau primaire (qui correspond globalement au réseau structurant départemental) et le déclassement de la RD 212, la RD 404 et la RD 422 dans le réseau secondaire. Il faut noter des divergences, y compris en l'état actuel, entre la hiérarchisation envisagée par la Commune et la classification du réseau routier départemental (cf ci-dessous) ; toutefois, **il convient d'indiquer d'ores et déjà que la RD 212, y compris à l'avènement de la liaison Meaux-Roissy, restera dans le réseau structurant en raison du point d'échange sécurisé et dans toutes des directions, qu'elle offre avec la RN 3**.

La nouvelle configuration prévoit aussi de créer des aménagements routiers afin de développer les modes doux et une offre de transport en commun sur le domaine routier départemental, notamment sur certains routes déjà identifiées telles que : la RD 34, la RD 34a et la RD 418 ; ce qui n'appelle pas de commentaire de la DR.

1.4 Déplacements

Classification du réseau viaire

Le rapport de présentation (RP), page 38, analyse globalement bien le réseau viaire du secteur. Néanmoins, **il est important de proposer la classification pour le réseau viaire sur la carte p.40. Pour le réseau départemental,** il est demandé que les RD ayant le même statut se situent donc dans la même classe de la hiérarchisation proposée par la Commune. **La classification est la suivante** :

Réseau structurant départemental :

- la RD 212 appartient au réseau structurant d'intérêt régional
- la RD 34 (à l'ouest de la RD34e) et la RD 34e appartiennent au réseau structurant d'intérêt départemental

Réseau secondaire départemental :

- la RD 404 appartient au réseau secondaire de desserte
- la RD 34 (à l'est de la RD34e), la RD 105, la RD 418 et la RD 422 appartiennent au réseau secondaire local

Par ailleurs, le RP présente la hiérarchisation du réseau routier du territoire actuel et à l'avènement de la liaison Meaux-Roissy, réalisée par le SMIEP ; il faut noter tout d'abord que l'analyse est livrée pour l'ensemble du secteur du SMIEP, parfois loin des questions communales.
Aussi, des divergences importantes d'analyse apparaissent concernant le réseau routier départemental. Signalons celle concernant le territoire de Claye-Souilly : **la RD 422 doit être dans le réseau tertiaire et non pas dans le réseau secondaire.**
Enfin, comme évoqué précédemment, **la proposition de classification à l'issue de la réalisation de la liaison Meaux-Roissy n'a pas été établie en concertation avec les services de la Direction des routes.**

Liaisons modes actifs

Ce point est abordé dans ses 2 dimensions *loisirs et utilitaire* au RP, au PADD et dans les OAP. **Il est important de noter à la page 57 du RP, que le SDIC du Département a été remplacé par le PlanVélo77 adopté en 2020. La carte des projets d'aménagement cyclables doit préciser que le canal de l'Ourcq est le support de la véloroute n°52** - Paris-Strasbourg ; il faut noter qu'à l'ouest du pont de la Rosée, l'aménagement a le statut de piste cyclable et non de voie verte.

Covoiturage

Il est important d'aborder le covoiturage sous un angle opérationnel au RP ou au PADD, notamment en évoquant la possibilité d'identification de quelques places de stationnement réservées aux covoitureurs sur les parkings de la commune, afin de faciliter le covoiturage solidaire. A noter, le site de mise en relation que le Département portait a été fermé depuis plusieurs années.

1.5 Emplacements réservés (ER)

Le PLU comprend 12 emplacements réservés au bénéfice du Département, de la Commune, de la Communauté d'agglomération Roissy Pays de France et des bailleurs.

- **Au bénéfice de la Commune :**

Emplacement réservé visant la préservation des cours d'eau traversant la Commune et de leurs berges. Il intercepte le tracé des RD 212 et 422 ; **il conviendra d'associer les services de la Direction des routes en cas d'intervention ici car souvent à proximité d'ouvrages d'art.**

- **Au bénéfice de la Commune / bailleur social :**

L'ER 8 « Programme de logements du 8 et 10 avenue du Général Leclerc » : le programme est situé en bordure de la RD 34 ; la Commune doit donc associer l'ARD de Meaux-Villenoy, gestionnaire de la voirie Départementale, les conditions d'accès depuis la route départementale étant soumis à son accord (1 rue des Raguins 77124 MEAUX-VILLENOY).

L'ER 10 « Programme de logements sociaux de la rue de Verdun » : il est situé en bordure de la RD 34, néanmoins, il est important d'étudier la faisabilité de desservir ces emprises depuis l'impasse de la Résidence, voirie communale, qui permet l'accès à plusieurs ensembles de logements existants au voisinage de l'ER. Dans l'hypothèse où l'accès devrait toutefois être réalisé depuis la RD 34, la Commune serait invitée à associer l'ARD de Meaux-Villenoy, gestionnaire de la voirie départementale, en phases d'étude et de travaux, les conditions d'accès étant soumis à son accord (1 rue des Raguins 77124 MEAUX-VILLENOY).

- **Au bénéfice du Département :**

L'ER 3 « Création d'une liaison routière Meaux Roissy » : il correspond à la réalisation de la liaison Meaux-Roissy, aujourd'hui appelée « Liaison routière de l'est francilien », le Département est d'ores et déjà propriétaire d'une partie des parcelles. **En revanche, il faut noter que si cet ER convient, le règlement de la zone A, où il se situe, ne permet pas la réalisation de travaux routiers (cf. ci-dessous demande de modification).**

- **Au bénéfice de la CA Roissy-Pays de France :**

L'ER 12 « Aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage » : il est situé en bordure de la RD 404, hors agglomération et accessible depuis celle-ci ; il conviendra **d'associer, en phases d'étude et de travaux, l'Agence routière départementale Meaux-Villenoy, gestionnaire de la voirie Départementale** (1 rue des Raguins 77124 MEAUX-VILLENOY) puisque le point d'accès de cette aire, sa localisation et sa configuration sont soumis à son accord.

Demande de modifications du règlement écrit afin de permettre la réalisation de la liaison Meaux-Roissy, aujourd'hui appelée « Liaison routière de l'est francilien » :

Le Département prévoit, en concertation avec la Commune, la réalisation du barreau RD 212 – RN 3 de la Liaison routière de l'est francilien (Liaison Meaux-Roissy). Pour cela, l'ER 3, correspondant aux emprises nécessaires au projet, a été inscrit et ces emprises ont vocation à intégrer à terme le Domaine routier public départemental. Cet ER se situe sur la zone A, or le règlement de la zone n'autorise pas les travaux routiers.

Aussi **le règlement doit-il être modifié et rédigé de manière à permettre la réalisation de la liaison** :

- le règlement page 128 (Titre 11 : zone A ; Paragraphe A1 : Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités ; 12.1.2 Usages spécialement interdits) précise que *« sont interdits : les exhaussements de terre d'une hauteur supérieure à 1 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel ; les affouillements d'une profondeur supérieure à 2 mètres par rapport au terrain naturel »*, ces interdictions ne sont pas compatibles avec la réalisation de travaux routiers ; il est donc demandé de compléter cet article par l'introduction d'une exception pour laquelle ces travaux sont autorisés : les travaux routiers de création ou modification du réseau ainsi que les aménagements connexes.

- le règlement page 131 (Titre 11 : zone A ; Paragraphe A2 : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ; 12.2.3 Traitement des espaces non-bâtis ; 12.2.3.1 Part minimale de surfaces perméables ou écoaménageables) indique *« En zone A ; les plateformes imperméabilisées sont interdites »* : cette mention doit être complétée par une exception pour les travaux routiers de création ou modification du réseau ainsi que les aménagements connexes.

- enfin, il serait également plus clair de faire figurer la Liaison routière de l'est francilien (Liaison Meaux-Roissy) dans les « sous-destinations des équipements d'intérêt collectif et services publics » autorisées du tableau p127 du règlement.

En conclusion, j'émets un avis favorable sous réserve que soient prises en compte les modifications demandées ci-avant, notamment celles concernant l'autorisation des travaux de la Liaison routière de l'est francilien (Liaison Meaux-Roissy) par le règlement de la zone A et celles relatives à la servitude EL 7.

2. Batiments Departementaux

La commune accueille le collège Les Tilleuls et le collège parc des Tourelles, tous les deux situés en zone UE du futur PLU.

Dans l'article 7.2.2.2 Aspect extérieur des **constructions**, il est indiqué : *les **constructions**, à l'exception des **bâtiments** temporaires, ne peuvent comporter un traitement de **façade** uniforme sur tous les côtés.*
Il est important d'expliciter ce point en précisant l'objectif recherché quant aux différences de traitement de façades (changement de matériaux, de couleur, de rythme…) car la prescription semble subjective et est sujette à interprétation en fonction des pétitionnaires et instructeurs.

Dans l'article 7.2.2.4 : Performances énergétiques, il est indiqué : *l'isolation thermique des murs pignons, des **façades** et des toitures est demandé chaque fois qu'elle est possible en intégrant les effets positifs de la végétalisation du bâti.*
Il est important de mentionner si la demande porte sur la végétalisation des façades et toitures ou sur l'emploi de matériaux biosourcés pour l'isolation.

Dans l'article 7.2.4 : Stationnement, il est demandé un équipement en bornes de recharge électrique comme précisé dans le tableau ci-dessous :

*3-Les aires de **stationnement** devront prendre en compte le stationnement des véhicules électriques.*

*Pour un parking d'une capacité de moins de 40 places de **stationnement** :*

Destination des constructions	*Part de places équipées*	*Part de places pré-équipée*
Habitation	*1 place minimum*	*50%*
Service public, tertiaire, industriel	*10%, avec 1 place minimum*	

*Pour un parking d'une capacité de plus de 40 places de **stationnement** :*

*Destination des **constructions***	*Part de places équipées*	*Part de places pré-équipée*
Habitation	*75%*	
Service public, tertiaire, industriel	*20%*	

Ces éléments ne sont pas en cohérence avec la réglementation actuelle et à venir, issue de l'ordonnance 2020-71 du 29 janvier 2020 qui prévoit :

- en habitation : pré-équipement de 100% des places, pas d'équipement.
- en non résidentiel : pré-équipement de 20% des places, équipement d'1 place PMR, équipement d'une 2ème place au-delà de 200 places.
- après le 01/01/2025 : obligation d'équiper à minima 1/20 places de stationnement en non résidentiel, puis 1/20 places supplémentaires sauf si des travaux importants d'adaptation du réseau électrique sont nécessaires pour remplir cette obligation.

Les obligations du futur PLU sont plus exigeantes en termes d'équipement et moins exigeante pour le pré-équipement.

Pour l'habitation, il existe différents modèles de bornes compatibles ou non selon les véhicules, il semble donc difficile d'imposer un équipement pour de l'habitat individuel. **Cette idée doit être écartée. Il est important que le pré-équipement à 100% soit privilégié, chaque habitant mettant la borne adaptée à son véhicule.**

Pour le non résidentiel, il est important de rester sur les éléments réglementaires, notamment pour tenir compte de la puissance électrique disponible sur le réseau.

3. Transports en commun

Il est important d'apporter les modifications concernant les lignes de bus (page 60). En effet, la commune est desservie par plusieurs lignes de transport collectifs de différents réseaux Seine et Marnais :

Réseau de la Goêle (**DSP8**) :

- Ligne **08** : Meaux/Claye-Souilly/Bobigny

- Ligne **09** : Meaux/Mitry-Mory
- Ligne **12** : Mitry-Mory/Claye-Souilly
- Ligne **18** : Claye-Souilly/Mitry-RER
- Ligne **19** : Charny Gare routière/Claye-Souilly Mairie
- Ligne **756** : Villeneuve-sous-Dammartin/LEP Champs de Claye

Réseau Marne-la-Vallée **(DSP10)**

- Ligne **15** : Lagny Hôpital-Gare de Lagny-Thorigny/Annet-Sur-Marne/Claye-Souilly Mairie

Réseau Marne et Ourcq

- Ligne **Express20** : Meaux /Roissy (**DSP11**)

Réseau APOLO 7 (**Future DSP9**)

- Ligne **4** : Chelles-Gournay-Gare/Claye-Souilly-Mairie
- Ligne **4s** : Chelles-Cité Scolaire/ Claye-Souilly-Mairie

4. Environnement

4.1 Eau

Cours d'eau

Dans la rubrique « gestion des eaux », il est important de préciser que le syndicat mixte exerce la compétence GeMAPI sur la Beuvronne, la Biberonne et leurs affluents respectifs.

Dans la rubrique « risque naturel inondation », il est important de préciser que le SIBHBB s'occupe de la gestion du risque d'inondation (ruissellement et débordement) et que plusieurs actions sont prévues sur Claye-Souilly dans le programme pluriannuel du syndicat ; ce programme est structuré par un Contrat de Territoire Eau et Climat.

Les huit derniers arrêtés de catastrophe naturelle pour inondation et coulées de boue sur la commune pourraient aussi être mentionnés (13/07/2021, 28/09/2021, 19/06/2021, 20/07/2021, 02/06/2021, 02/07/2021, 11/06/2018, 15/08/2018).

4.2 Agriculture et forêt

Claye-Souilly dispose encore de certains espaces agricoles cultivés. **Il est nécessaire que le projet de PLU indique à ce titre, les cheminements préférentiels d'engins agricoles, ainsi que les circulations sur nationale, et tronçons à 90 km/h par exemple.**

En ce qui concerne le sous-zonage Ac, le paragraphe 12.2.1.3 du règlement stipule que *les constructions à usage autre que l'habitation devront respecter une limite de hauteur de 12 m*. **Afin de permettre l'entrée d'engins modernes, il est important de porter cette hauteur maximale à 15 m pour le bâti agricole (hangars, etc.).**

Le plan de zonage semble refléter la réalité du terrain : parcelles arables en zone A, prairies et parcelles naturelles en zone N. **Les zones U qui ne seraient pas encore urbanisées pourraient figurer, si le projet existe toujours, en 1AU, alors que les éventuels projets à plus long terme ou n'étant pas encore matures peuvent figurer en 2AU.**

Les projets d'aménagement (ER, OAP, parcelles en 1AU ou 2AU, etc.) qui seraient adjacents à la plaine cultivée **doivent pouvoir intégrer, au sein de leur emprise, l'équivalent des zones de non-**

traitement agricoles pour éviter que la parcelle voisine doive respecter un retrait supplémentaire. Le traitement des interfaces (haies, chemin, etc.) peut participer à cette démarche.

4.3 Espaces naturels sensibles (ENS) / Biodiversité

Le RP indique bien la présence d'un périmètre à préemption régionale (forêt régionale de Claye-Souilly) à l'ouest de la commune. **Cependant, les remarques ci-dessus sur le règlement graphique et le zonage plus généralement sont à intégrer :**

- Faire apparaître les terrains de sport au centre de l'aire urbaine en Nl,
- Inscrire en zone Nj les espaces verts de la résidence (ephad) du château.
- Affecter un zonage (Nl par exemple) aux espaces naturels situés entre la rue des Vignes et la résidence du château.

On constate la présence d'une parcelle agricole en zonage EBC à l'extrême sud-est de la commune au niveau du chemin des Platrières, **il est important de le vérifier.** De même, pour une parcelle agricole (en tous cas au RPG 2021) classée en U au nord de la commune, entre la rue Jean Monnet et le canal de l'Ourcq.

Il serait pertinent d'inscrire par exemple à l'article L 151-23 du CU la continuité arborée jouxtant le ru du Botteret au sud-est de la commune, d'autant que le site est à proximité d'une trame herbacée fonctionnelle. De même, le chemin des fortes terres doit être inscrit et à préserver, car bordé d'une continuité d'arbustes, au sud de la ZAC des grands champs.

4.5 Climat / Energie

Concernant le RP, **il serait judicieux de faire un diagnostic territorial qui (depuis la loi ENE) inclut un diagnostic énergie-climat** ; cela n'est actuellement pas présent dans le document. En effet, il est nécessaire d'avoir ces données dans l'état initial de l'environnement pour justifier ensuite des orientations du PADD.

Pour les données énergétiques, ce diagnostic est composé :

- d'un bilan des productions d'énergie local : des consommations d'énergie par secteur (habitat, transport, etc.) et par type d'énergie (gaz, pétrole, électricité, etc.), et le taux de couverture énergétique ;
- d'un bilan énergétique du territoire : des consommations d'énergie par secteur (habitat, transport, etc.) et par type d'énergie (gaz, pétrole, électricité, etc.), atouts et faiblesses du territoire, indicateur de dépendance énergétique du territoire ou taux de couverture énergétique ;
- d'un bilan des émissions de GES : afin d'identifier les secteurs prioritaires en matière de préservation de la qualité de l'air ;
- d'un inventaire des équipements de production d'énergie et des réseaux d'approvisionnement, les réseaux d'éclairage public ;

Les données de type « énergies » sont accessibles auprès du Réseau d'observation statistique de l'énergie et des émissions de gaz à effet de serre d'Île-de-France (ROSE) (www.roseidf.org) ainsi que le site l'Agence Régional Énergie-Climat (AREC) Île-de-France (https://www.arec-idf.fr/cartes-donnees/).

Pour les données liées à l'adaptation au changement climatique, il est important d'ajouter :

- un bilan local des évolutions climatiques passées ;

- un bilan local des évènements marquants (tempêtes, sécheresses, inondations) sur les cinquante dernières années.

Concernant le PADD, la commune souhaite favoriser, à travers son règlement d'urbanisme, le recours aux énergies renouvelables. Cependant, **il est pertinent d'y ajouter les actions combinées de sobriété et d'efficacité énergétique permettent de minimiser les besoins d'énergie à couvrir.** De plus, il est recommandé de rendre obligatoire un taux de couverture des besoins par des énergies renouvelables.

Concernant le règlement, contrairement à ce qui a été indiqué dans le PADD, il **est important d'ajouter le recours aux énergies renouvelables.**

4.6 Nuisances environnementales

Nuisances sonores

Le PLU relève les Cartes Stratégique de Bruit qui montrent des nuisances sonores significatives sur les habitations et ERP de la ville, émanant des trafics des RD34, RD545 et RN3. Le classement sonore des infrastructures routières, imposant des isolations acoustiques pour les nouvelles constructions riveraines de ces voies, ainsi que le PEB de l'aérodrome de Paris CDG sont intégrés.

Cependant, bien que le PLU prévoit dans son rapport de présentation (p.9) qu'« *il convient de porter une attention particulière à l'exposition des futurs secteurs d'urbanisation aux nuisances sonores :* ***cette prise en compte doit être intégrée dans les réflexions opérationnelles qui seront conduites par les porteurs de projets au moment des études d'impacts »,*** le règlement et les OAP n'ont rien prescrit à cet effet (hormis un recul de 30m. vis-à-vis de la RN3). **En effet, le PLU ne porte pas d'autres mesures de réduction des nuisances sonores que les isolations réglementaires pour les nouvelles constructions**. Toutefois, les OAP d'habitation sont en dehors des zones de nuisances sonores et les zones AU concernent la ZAC.

Le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement de Seine-et-Marne de 2013 ne diagnostiquait pas de zone sensible sur le territoire communal.

Nuisances liées aux déchets

Le PLU intègre bien les besoins d'espace de manœuvre pour les véhicules de collecte, et d'espaces de tri pour les nouvelles constructions. Cependant, **il est important qu'il se réfère au Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets (adopté en 2019),** qui comporte des orientations dont la concrétisation peut être facilitée par le PLU, par exemple en prévoyant des espaces de compostages pour les constructions.

(9) Documents du collectif la Source bleue

Pourquoi et pour pour quelle raison (intérêt general ou privé !) la parcelle BL 137 a été préemptée alors que la parcelle BL 122 a dé un droit de passage et que son acheteur est au 32 Ave A. Briand.

Le collectif de la Source Bleue

Le 22 juin 2023

Par la présente, nous tenons à solliciter le commissaire enquêteur pour une préservation environnementale et surtout attirer son attention sur la sécurité routière concernant la rue en impasse de la « Source Bleue » à Claye Souilly. Nous considérons que notre quartier doit être classé à préserver. A noter que le BL 122 est constructible et Monsieur le Maire a préempter le chemin donnant la servitude à ce terrain qui a déjà un accès par le 32 avenue Aristide Briand ; ce qui laisse supposer aux riverains un éventuel projet immobilier contre lequel nous nous opposons d'une part pour la préservation des espaces verts fortement compromis sur la commune et un grave impact sur la sécurité routière dans cette impasse.

Pour la sécurité, il y a un passage de servitude BL 137 certes inaliénable que les services publics ne peuvent considérer comme adapté à une urbanisation (avec plusieurs logements) ; aux dires du service de l'urbanisme cette probabilité serait tout à fait possible après finalisation du nouveau PLU. Au regard de l'accès vers le passage BL 137, il n'est absolument pas possible d'envisager une circulation à double sens.

Le virage en épingle à cheveu dans cette impasse étroite, le stationnement des véhicules lié au à la fréquentation du PUB ST PATRICK et le stationnement des riverains, rend quasi impossible aux services des secours (ambulance, pompiers et services publics) d'y accéder. A noter que des enfants jouent régulièrement de cette impasse, vous conviendrait que la sécurité est fortement engagée.

Pour sécuriser les piétons, l'association ASL La Source Bleue est favorable à la création d'un trottoir pour la BL 137.

En réunion publique, Monsieur le Maire a annoncé que la parcelle BL 385 (2026 M2) serait restrictive à un logement mono familial. De ce fait, nous souhaiterions qu'il en soit de même pour ce lot BL 122. A savoir qu'à l'origine du lotissement la parcelle BL 122 (acte notarié) était destinée à un terrain de loisir de tennis.

9 suite

Complément collectif « Source Bleue »

Nous souhaitons attirer l'attention du Service de l'Etat sur le fait suivant :

En réunion d'enquête publique, il a été dit que la maisons sise BL 384 devait rester dans le patrimoine vernaculaire mais n'est pas exclu un accident et une destruction. Il est donc nécessaire que la reconstruction soit identique à la maison actuelle.

De plus, au niveau de l'équilibrage des zones constructibles et inconstructibles que le comte y soit. En effet, il est noté que Monsieur SERVIERES veut rendre constructible la parcelle BL 385 initialement classée en zone verte de 2026 m2 contre une reprise d'une zone constructible à l'arrière de la grosse demeure. Avec les plans PLU avant et après projet, il y a un gain en faveur des propriétaires actuels et en défaveur d'une zone à protéger et à préserver ce qui a été soulevé en réunion publique verbalement.

Nous souhaitons un rééquilibrage de ces 2 zones grises en prenant par exemple sur la parcelle BL122 voir sur les 2 plans PLU (ce limiterait les problèmes liés à la sécurité et à l'environnement) dans cette zone notamment la rue de la Source Bleue.

Avec toute nos considérations

Pour le Collectif de la Source Bleue

Michel QUINTIN - Philippe KMIECIK – David VONGNARATH

Thierry Loigron

Mr LAIZEAU

1 Mute Collectif Source bleue

Berges de la Beauvronne (quartier Voisin) : lors des réunions préparatoires à l'aménagement des Berges, l'adjoint au Maire en charge de l'Urbanisme nous a confirmé qu'il s'agissait d'une zone verte protégée. Nous souhaiterions que cela soit inscrit dans le PLU.

M.Mme LOIGNON (12 rue de la Source Bleue)

Rue de la Source Bleue : nous souhaiterions que la circulation soit atténuée avec moins de voitures stationnées en début de rue et notamment depuis la création du petit immeuble et l'ouverture du Pub St Patrick.

M.Mme LOIGNON (12 rue de la Source Bleue)

A.D.EN.C.A

Association de Défense de l'ENvironnement de Claye-Souilly et ses Alentours
Régie par la loi du 1er Juillet 1901
Siège Social : 7, rue du 8 Mai 1945 prolongée 77410 CLAYE-SOUILLY

Téléphone : 06 75 15 41 24 E. Mail adenca77@gmail.fr
Site Internet : http://adenca.over-blog.com/

Madame Nicole Soilly
Commissaire enquêteur
En mairie de Claye-Souilly

Contact Adenca
Mireille LOPEZ
[redacted]

Claye-Souilly, le 22/6/2023

Objet : Enquête Publique projet PLU Claye-Souilly

Madame le Commissaire Enquêteur,

En notre qualité de personnes publiques associées au Projet de Plan Local d'Urbanisme nous vous demandons de prendre en compte nos observations présentées dans la partie 1, pièce 8, du dossier soumis à enquête publique.

Nous vous prions d'agréer, Madame le Commissaire Enquêteur, nos salutations distinguées.

La Présidente

Mireille LOPEZ