Lundi 26 Juin

Mardi 27 Juin

drouot avocats

PARIS • BORDEAUX • BOURGES • CANNES

Madame Nicole SOILLY
Commissaire enquêteur
Hôtel de Ville
Allée André Benoist
77414 LA CLAYE-SOUILLY

Paris, le mardi 27 juin 2023

Envoi par email : plu@claye-souilly.fr

Aff. ANDREANI / CLAYE-SOUILLY
N/réf. : 622009 SMA/YC

V/réf. : ENQUETE PUBLIQUE SUR LE PROJET ARRETE DE REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE CLAYE-SOUILLY

OBSERVATIONS ENQUETE PUBLIQUE – PLU DE CLAYE-SOUILLY

Madame le Commissaire enquêteur,

Je me permets d'intervenir après en vous en qualité de Conseil de Monsieur Florent ANDREANI, propriétaire d'une parcelle cadastrée section BO n° 165, située 1 bis chemin de Chelles à CLAYE-SOUILLY (77414).

Par délibération en date du 9 octobre 2019, le conseil municipal a prescrit la révision du plan local d'urbanisme (ci-après PLU) de la commune.

Pendant la phase de concertation, Monsieur ANDREANI a fait valoir des observations visant à ce que sa parcelle cadastrée section BO n°165 soit classée en zone urbaine comme elle l'était dans le PLU approuvé le 26 avril 2007.

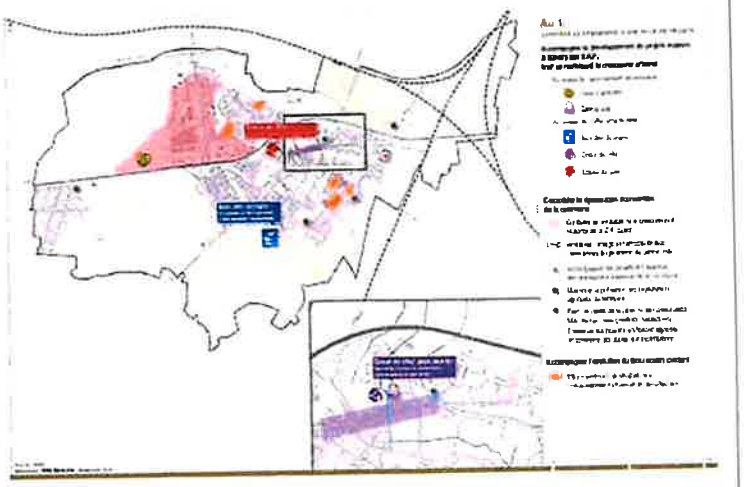
Par arrêté du 9 mai 2023, le maire de la commune de CLAYE-SOUILLY a prescrit l'ouverture d'une enquête publique portant sur le projet de révision du PLU de CLAYE-SOUILLY.

Monsieur ANDREANI a pris connaissance du dossier d'enquête publique et de la réponse de la commune à ses observations qui entend maintenir le classement de sa parcelle en zone agricole :

Réponse de la commune :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, débattu le 7 novembre 2020, identifie le centre équestre en tant qu'espace agricole à maintenir sur le territoire communal. Dans ce cadre, l'équipe municipale souhaite maintenir les bâtiments agricoles existants, au détriment d'opération immobilière qui viendrait détruire et densifier le quartier résidentiel des Bois Fleury

Carte de l'Axe 1 du PADD de Claye-Souilly



Extrait du bilan de concertation p.53

C'est dans ce contexte que Monsieur ANDREANI entend vous faire part des observations qui suivent.

* * *
*

Monsieur ANDREANI a acquis la parcelle cadastrée section BO n° 165 en 2000, précision faite que son terrain était à cette époque parfaitement constructible.

Dans le PLU approuvé le 22 septembre 2016 actuellement en vigueur, la parcelle de Monsieur ANDREANI qui accueille un centre équestre est classée en zone agricole dite zone A dans laquelle ne sont autorisées que les constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous certaines conditions.

Elle était, dans le PLU approuvé 26 avril 2007, classée en zone UBa, alors même qu'elle accueillait déjà un centre équestre.

Dans le projet de PLU arrêté soumis à enquête publique, la parcelle de Monsieur ANDREANI demeure classée en zone agricole, plus précisément en secteur Ac (agricole constructible) permettant « *la construction de certains bâtiments agricoles afin de maintenir l'activité agricole et subvenir à leur besoin en équipement* ». En d'autres termes, la constructibilité y est extrêmement limitée.

Mais, compte tenu des caractéristiques objectives de sa parcelle et des objectifs déterminés par le SCOT de la communauté d'agglomération de Roissy Pays de France et le SDRIF, Monsieur ANDREANI sollicite qu'elle soit classée en zone constructible UD correspondant au quartier du Bois Fleuri, situé à l'Est du territoire communal et destinée à accueillir de l'habitat et certaines activités compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

S'agissant tout d'abord des caractéristiques objectives de la parcelle, il y a lieu de relever qu'elle est enserrée dans la partie agglomérée de la commune et entourée de parcelles bâties, au nord, au sud et à l'ouest, toutes classées en zone UD dans le projet de PLU arrêté :

UD : secteur des Bois Fleuri marqué par des parcelles en lanières et des jardins à maintenir

Ac : zone agricole constructible

Comme toutes les parcelles qui l'entourent et qui sont classées en zone constructible, la parcelle de Monsieur ANDREANI est elle-même bâtie et desservie par tous les réseaux et par deux voies asphaltées et équipées que sont le chemin de Chelles et la route nationale 3.

La parcelle répond donc aux critères du terrain constructible devant en conséquence être classé en zone U (comme l'étaient les parcelles dans le PLU de 2007) que l'article R.151-18 du Code de l'urbanisme définit comme suit :

> « *Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter* ».

S'agissant des objectifs fixés par le SCOT de Roissy Pays de France et le SDRIF, il ressort du document d'orientations et d'objectifs du SCOT avec lequel le PLU devra être compatible que :

[P36] Prioriser le renouvellement urbain par rapport à l'extension urbaine, notamment en optimisant les dents creuses et les sites mutables, et en favorisant la reconversion des friches urbaines, le cas échéant après dépollution en tenant compte de leur usage futur, en particulier dans une optique de protection des populations sensibles.

[P37] Dans une perspective de maîtrise de la consommation d'espace et pour répondre aux besoins générés par l'augmentation de la population et d'emplois, les documents d'urbanisme doivent permettre d'augmenter la densité des espaces dédiés à l'accueil de la population et des emplois à l'horizon 2030.

[P41] Pour lutter contre l'apparition de friches urbaines, favoriser un urbanisme de transition par des dispositions permettant divers usages, dans la mesure où ces occupations temporaires ne compromettent pas le futur projet.

Dans le même sens, le SDRIF fixe comme priorité la limitation de la consommation d'espaces et donc le développement par densification du tissu existant.

Il prévoit en conséquence que les documents d'urbanisme locaux peuvent planifier des espaces d'extensions urbaines qui doivent être maitrisées, denses et en lien avec la desserte et l'offre d'équipements.

En l'occurrence, le classement en secteur Ac de la parcelle de Monsieur ANDREANI, alors même que le centre équestre a vocation à brève échéance à être relocalisé, aura pour effet, à l'inverse de ce que préconisent le SCOT et le SDRIF de créer une dent creuse au milieu d'une zone agglomérée.

Le classement en zone Ac qui autorise seulement les changements de destination des bâtiments existants aux habitations et commerces à condition d'être liés à l'activité agricole et de ne pas compromettre la qualité paysagère du site limite fortement les possibilités de construire sur la parcelle de Monsieur ANDREANI, d'autant plus que les bâtiments existants n'auront, en tout état de cause, plus lieu d'être maintenus en l'état une fois le centre équestre relocalisé, et le maintien d'une activité agricole autre sera rendu impossible précisément par le fait que la parcelle est enserrée au sein d'une zone pavillonnaire.

De cette manière, le classement en secteur Ac de la parcelle de Monsieur ANDREANI fige les capacités d'évolution du centre équestre. De fait, c'est parce que le site n'est plus adapté qu'il doit être relocalisé. Or pour ce faire, il convient que la parcelle puisse être cédée. En l'état toutefois, ne pouvant plus être utilisée pour les besoins d'un centre équestre ni d'une autre activité agricole, elle est invendable. A terme donc c'est l'existence même du centre équestre du Bois Fleuri qui se trouve directement menacée.

Enfin et pour répondre à la commune qui prétend vouloir « *maintenir les bâtiments agricoles existants au détriment d'opérations immobilières qui viendrait détruire et densifier le quartier résidentiel des Bois Fleuri* », l'on relèvera que dans la zone UD correspondant au « secteur des Bois Fleuri marqué par des parcelles en lanières et des jardins à maintenir », le projet de règlement de PLU encadre les possibilités de construire.

En effet, l'article 5.2.1.3 du règlement de la zone UD limite le gabarit des constructions à 9 mètres dans la bande d'implantation de 10 à 25 mètres par rapport aux voies publiques et à 3 mètres au-delà

Sophie MARQUES
s.marques@drouot-avocats.fr

de 25 mètres. De même, l'article 5.2.1.1 limite l'emprise au sol des constructions dans la zone à 40% sans pouvoir excéder 150 m^2.

De cette manière, il n'y a aucun risque qu'une opération immobilière voit le jour sur le terrain de Monsieur ANDREANI si ce dernier est classé en zone UD du PLU.

* * *
*

Pour toutes les raisons invoquées ci-dessus, Monsieur ANDREANI sollicite que sa parcelle cadastrée section BO n°165 soit classée en zone UD.

Conformément aux articles R. 123-13 et R. 123-19 du Code de l'environnement, il vous est demandé de bien vouloir examiner les présentes observations et d'y répondre dans votre rapport à venir.

Par avance je vous remercie de l'attention que vous porterez à sa demande et je vous prie de croire, Madame le Commissaire enquêteur, à l'assurance de mes sentiments dévoués.

Sophie MARQUES
s.marques@drouot-avocats.fr

De: Claude Gautrat <[redacted]>
Envoyé: mardi 27 juin 2023 11:22
À: PLU
Cc: FNE Seine-et-Marne
Objet: Enquête publique concernant le projet de PLU de Claye Souilly
Pièces jointes: Observation FNE Seine et Marne.pdf

Madame la Commissaire enquêtrice,

Veuillez trouver en pièce jointe une observation relative au projet de PLU de la commune de Claye Souilly.

Bien cordialement

Claude GAUTRAT
Administrateur FNE Seine et Marne en charge du dossier

Mercredi 28 Juin 2023.

Madame la Commissaire enquêtrice,

Veuillez trouver en pièce jointe une observation relative au projet de PLU de la commune de Clay

Bien cordialement

Claude GAUTRAT
Administrateur FNE Seine et Marne en charge du dossier

FRANCE NATURE ENVIRONNEMENT
SEINE-ET-MARNE

le 27/06/2023

Madame La Commissaire enquêtrice,

Nous sommes étonnés de ne pas trouver de mémoire en réponse aux observations de la MRAE et des personnes publiques associées dans les documents présentés à l'enquête publique.

Bien que non obligatoire, ce mémoire est en général présent dans la pluparts des projets de PLU dès l'enquête publique dans un but d'information du public.

Nous souhaiterions donc qu'**un mémoire en réponse dédié à l'intégralité des observations des PPA et de la MRAE** soit présent dans votre rapport.

Claude GAUTRAT,

Administrateur FNE SEINE ET MARNE en charge du dossier du PLU de Claye Souilly

France Nature Environnement Seine-et-Marne **Hôtel de ville 2, rue Pasteur 77240 VERT-SAINT-DENIS**
Tél 01 64 71 0378 **Mail : fne77@orange.fr**

Mercredi 28 juin 2023 . 16 h

Chère lectrice,

Je viens de lire en détail le magazine de Claye, d'où ma venue.

Si le lotissement Maupertuis a été une réussite pour les nouveaux propriétaires en 1974, il n'en sera pas de même pour ceux qui arrivent en 2023.

En 2010, le giratoire de la D 34 avait désengorgé Claye par l'avenue Pasteur. Ce giratoire programmé dès 74 avait mis 30 ans pour apparaître. En 2023, c'est déjà la congestion majeure le matin, et le nouveau lotissement n'est pas terminé. Qu'en sera-t-il lorsque tous les bâtiments seront habités ? Une heure pour atteindre ce fameux giratoire, notamment les jours d'accident sur la A 10 qui déverse son contenu sur la D 34 puis la D 212

Certains jours, c'est le charme de la Porte de la Chapelle ou de la Porte de Pantin. Comment pensez-vous gérer cet écheveau de camions et d'automobiles ? Combien de temps faudra-t-il pour aller au lycée de Mitry, à la Gare de Mitry ?

Gouverner, c'est prévoir. Là, il y a beaucoup d'imprévus ! Je pense à ceux qui travaillent qui vont pester, qui vont regretter d'être venus à Claye. C'est dommage pour notre ville qui va devenir un écheveau inextricable.

Personnellement, je suis en retraite et à la fin de mon parcours, mais je pense avec tristesse aux nouveaux propriétaires qui ont été bernés sur le calme de la campagne et de la grande banlieue.

Est-il possible de programmer un mieux à court terme, malgré ce fichu pont de la Rosée sur la D 212, propriété de la ville de Paris.

Souhaitons le pour les générations futures.

Merci d'avoir pris le temps de lire ce papier.

Docteur Françoise ADOTTI
16 allée Maeterlinck
77410 CLAYE-SOUILLY depuis le 19 septembre 1974

Jeudi 29 juin 2023