Table des matières

1- presentation de la commune 3
2- objet de l'enquete 4
3- objectif du projet 4
4- Historique du projet 4
5- maitre d'ouvrage 5
6-presentation du projet et visite des lIeux 5
7-composition du dossier 5
8- Cadre juridique 6
8-1-1 Cadre législatif 6
8-1-2 L'évaluation environnementale 6
9 – la concertation 7
10 – organisation de l'enquete 9
10-1 Désignation du commissaire enquêteur 9
10-2 Modalités de l'enquête 9
10-3 -parution dans la presse 10
11-definition du projet soumis a enquete 10
11-1 diagnostic de l'existant 10
11-1-1-Diagnostic économique 11
11-1-2-Diagnostic urbain 12
11-2 le PADD 14
11-3 Le Zonage 16
11. 4 Les OAP 19
12 avis des PPA 25
13-deroulement de l'enquete 47
13-1 les permanences 47
13.2. Les observations 47
13.3. Le PV de synthèse 47
13.4. Mémoire en réponse du MO 48
13.5. Clôture de l'enquête 48
14 - analyse du projet 48
14.1. Au regard des observations du public 48
14.1.1 Thème N° 1 Emplacement réservé N°9 à Souilly 48
14.1.2. Thème N°2 le règlement de zones 52
14.1.3. Thème N°3 les conséquences des dispositions du projet de PLU sur l'environnement, la santé, la sécurité des habitants. 58
14.1.4. Thème N° 4 circulation et stationnement 63

14.1.5. Thème 5 Autres problématiques..... 68
14-2 au regard des documents supra communaux..... 70

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE CLAYE SOUILLY

1- PRESENTATION DE LA COMMUNE

La commune de Claye-Souilly se situe au nord-ouest du département de la Seine-et-Marne, aux portes de l'agglomération francilienne, à 27 kilomètres à l'est de Paris

Communes limitrophes de **Claye-Souilly**

D'un point de vue administratif, Claye-Souilly se situe en région Ile-de-France, dans le département de la Seine-et-Marne. La préfecture du département est Melun et les sous-préfectures Fontainebleau, Provins, Torcy et Meaux. Claye-Souilly appartient à la

Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France créée le 1er janvier 2016. Elle regroupe 42 communes et représente 352 112 habitants sur 342 km².

2- OBJET DE L'ENQUETE

La présente enquête concerne le projet de la révision du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Claye-Souilly prescrite par délibération du conseil municipal du 9 octobre 2019.

Des ajustements du document nécessaires à la réalisation de certains projets du territoire, dépassent le champ de la modification et nécessitent à ce titre, une révision générale du PLU. Ces ajustements portent sur :

- L'actualisation du projet de développement de la commune à moyen terme dans le cadre d'un urbanisme maîtrisé (et pouvoir à cette fin, sursoir à statuer) ;
- Des modifications du zonage et de certaines règles, pour maîtriser la pression foncière et limiter les regroupements de parcelles dans le cadre de projets inadaptés à la vocation du secteur où ils se trouvent ;
- La mise à jour du document à la suite des évolutions législatives et réglementaires ;

la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite ALUR) : Le rapport de présentation du PLU doit désormais comprendre des informations sur la mutualisation des capacités de stationnement et un objectif chiffré de limitation de la consommation doit être intégré au PADD.

la recodification du livre I du code de l'Urbanisme : le rapport de présentation et le règlement doivent être remis en forme, pour correspondre au nouveau sommaire introduit par la réforme du code de l'urbanisme.

la loi portant Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) : le bilan de la consommation d'espaces doit être mis à jour.

3- OBJECTIF DU PROJET

La révision du PLU fixe les objectifs suivants :

• Étendre les zones de densité modérée dans les secteurs mixtes ;

• Corriger les limites de certaines zones, pour mieux correspondre à la typologie de l'essentiel du bâti existant du quartier;

• Limiter et ajuster les hauteurs constructibles dans les secteurs soumis à forte pression foncière

• Dans la continuité de la révision approuvée en 2016, étendre le zonage N j (jardins) à certains cœurs d'îlots et préserver ainsi leur caractère paysager ;

• Renforcer les normes de stationnement pour alléger l'occupation du domaine public et pour tenir compte de l'évolution des comportements en matière de mobilité ;

• Définir plus précisément, sur certains îlots susceptibles de muter, par la voie d'Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ou de secteurs de plan masse, la configuration du bâti et la préservation d'éléments bâtis ou naturels remarquables, ou pour limiter la constructibilité des grandes unités foncières issues de remembrements

4- HISTORIQUE DU PROJET

Le plan local d'urbanisme de la commune de Claye-Souilly a été approuvé par une délibération du conseil municipal du 26 avril 2007. Il a été révisé le 13 mai 2013, puis le 22 septembre 2016. Enfin, il a été modifié le 26 septembre 2018.

La première phase d'élaboration technique du document s'est déroulée entre la délibération de prescription de la révision du PLU et la délibération d'arrêt du projet le 8 novembre 2022. Cette phase a été ponctuée par une délibération intermédiaire du conseil municipal qui a débattu sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables du PLU en date du 7 novembre 2020.

Une concertation avec la population a eu lieu tout au long de la procédure jusqu'à l'arrêt du projet. Le conseil municipal a arrêté le bilan de la concertation.

La seconde phase, qui suit l'arrêt du projet, a pour objectif la consultation des partenaires, acteurs et habitants directement concernés par le projet. Dans un premier temps, les « personnes publiques associées » (PPA) prévues par le code de l'urbanisme sont consultées sur le projet de PLU arrêté par le conseil territorial. Elles disposent de trois mois pour rendre un avis sur le projet de PLU arrêté. Les PPA ne sont pas tenues de rendre un avis sur le projet, et en cas de silence cet avis est réputé favorable. Les avis reçus dans le délai imparti sont annexés au dossier d'enquête publique.

Enfin, la dernière phase d'élaboration du PLU, consécutive à l'enquête publique, précèdera l'entrée en vigueur du document. En fonction du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, ainsi que des avis des PPA, le projet de PLU pourra être modifié, sans que les modifications ne puissent porter atteinte à l'économie générale du projet de PLU. À l'issue de cette dernière phase, le projet sera soumis au conseil communal qui délibérera de son adoption. Le PLU révisé de Claye-Souilly entrera alors en vigueur sur le territoire communal en lieu et place du PLU révisé en 2016 et modifié en 2018.

5- MAITRE D'OUVRAGE

Le projet de révision du PLU est porté par la commune de Claye-Souilly sous l'autorité de monsieur Jean-Luc Servières, son maire en exercice.

6-PRESENTATION DU PROJET ET VISITE DES LIEUX

Le 4 mai 2023, M. Pierre Bernard directeur de l'urbanisme m'a présenté le projet et commenté les divers objectifs de la ville.

Le 8 juin 2023, en compagnie de M. Bernard, j'ai visité la commune notamment les secteurs destinés aux OAP.

7-COMPOSITION DU DOSSIER

Pendant toute la durée de l'enquête publique, un exemplaire du dossier d'enquête comprenant, réunis dans deux classeurs :

RAPPORT DE PRÉSENTATION
1.1 Contexte et synthèse du diagnostic
1.2 Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis
1.3 État initial de l'environnement
1.4 Justifications
1.5 Incidences du plan et indicateur de suivi
1.6 Diagnostic
PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES
2. PADD
ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION
3. Orientations d'Aménagement et de Programmation
ZONAGE RÉGLEMENTAIRE
4.1 Zonage commune
4.2 Zonage Zoom

REGLEMENT
5.1 Règlement
5.2 Cahier des emplacements réservés
5.3 Cahier des recommandations environnementales
ANNEXES
6.0 Délibérations
6.1 Servitudes d'Utilité Publique
6.2 Plan d'Exposition au Bruit
6.3. a Droit de préemption
6.3. b Droit de préemption des fonds de commerce
6.4 Périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté
6.5 Périmètre de la Taxe d'aménagement
6.6 Projet urbain partenarial
6.7 Périmètre des installations minières et carrières
6.8 Le classement des infrastructures de transports terrestres et d'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.
6.9 Périmètre soumis au code forestier
6.10 Le zonage d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales
6.10 Le zonage d'eau potable
6.10 Le Plan de l'emprise de l'Aqueduc de la Dhuis
6.10 Le traitement des déchets
6.11 L'arrêté portant sur le risque de retrait et gonflement des argiles
6.12 La carte des secteurs d'information des sols
6.13 La décision n°IDF-2021-6465 de la MRAe d'Île-de-France

7. Bilan de la concertation

Le porter à connaissance, les avis des PPA et la décision de dispense de la MRAe étaient également joints au dossier.

8- CADRE JURIDIQUE

8-1-1 Cadre législatif

La révision du PLU s'inscrit dans les dispositions

Code général des collectivités territoriales

Code de l'Urbanisme dans ses articles L153-19 et suivants et L153-31 et suivants

Code de l'environnement dans ses articles L123-1 et suivants et R123-1 et suivants

De nombreuses lois cadrent l'élaboration du PLU : les principes fondamentaux (articles L.101-1 et L.101-2 du code de l'urbanisme), la loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt, la loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte, le projet de loi d'orientation des mobilités. Les principales sont détaillées ci-après.

2.1.1 La loi Solidarité et Renouvellement urbain (SRU) n°2000-1208 du 13 décembre 2000

La loi Urbanisme et Habitat n°2003-590 du 2 juillet 2003

Les lois Grenelle I n°2009-967 du 3 août 2009 et Grenelle II n°2010-788 du 12 juillet 2010

8-1-2 L'évaluation environnementale

Par décision du 2 octobre 2021 la MRAe a décidé que la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de Claye-Souilly, prescrite par délibération du 9 octobre 2019, n'est pas soumise à évaluation environnementale.

En application de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, la présente décision est jointe au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public et sera publiée sur le site internet de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France.

9 – la concertation

Dans sa délibération du 9 octobre 2019, le conseil municipal a défini les modalités de concertation qui sont les suivantes :

- Des articles dans la presse locale et municipale,
- Une page dédiée sur le site internet de la Ville, permettant au public de faire de ses éventuelles observations,
- Des réunions publiques d'information et de débat,
- Une exposition en accès libre aux différentes phases de l'avancement de la révision
- Un registre en mairie, pour que les personnes intéressées puissent consigner leurs questions ou commentaires le cas échéant.

<u>Les articles dans la presse locale</u> :

Article du journal La Marne de décembre 2021 : Claye-Souilly : Logements sociaux à Claye-Souilly l'avenir de la ville va se décider en 2022.

Article du journal La Marne du 10 mai 2022 : Claye-Souilly : la Ville veut rattraper son retard en logements sociaux

Claye-Souilly Villeparisis

32

CLAYE-SOUILLY

URBANISME. Les grandes lignes du nouveau PLU dévoilées

Le maire de Claye-Souilly, Jean-Luc Servières, a expliqué le nouveau Plan Local d'Urbanisme à la salle Planète Oxygène.

Objectif 2031 pour les logements sociaux

350 nouveaux logements prévus

URBANISME. Le nouveau PLU se décline dans les quartiers

Le nouveau Plan Local d'Urbanisme de Claye-Souilly se dévoile. Après une présentation générale lundi 9 mai, plusieurs réunions publiques sont organisées pour aborder les détails.

Au total, quatre réunions publiques ont été prévues pour la municipalité de Claye-Souilly pour présenter le nouveau Plan Local d'Urbanisme prévu pour le début de l'année 2023.

Le maire, Jean-Luc Servières, a tenu une deuxième réunion publique lundi 16 mai pour parler plus en détail du centre bourg.

Deux autres réunions prévues

Dans la semaine, deux autres réunions sont prévues pour parler des autres quartiers de Claye-Souilly. Une le jeudi 19 mai pour parler du quartier Soully et une

Après une présentation plus générale la semaine passée, le nouveau plan local d'urbanisme de Claye-Souilly se dévoile quartier par quartier.

Ce sera aussi l'une des plus

parole pour s'exprimer sur les

remarques de certains font

Une c du m

L'orchestre d au long de la

Pour la d guinguette du samedi 14 ma ville de Claye- et des chanteu pour assurer une première tenue en juille Tout au long

Les articles dans la presse municipale

| 8 Bilan de la concertation arrêté par le conseil municipal du 8 novembre 2022

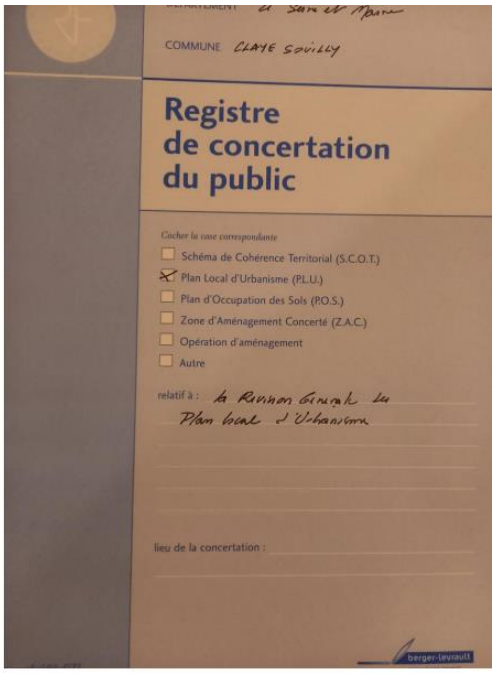
Une page dédiée sur le site internet de la Ville, permettant au public d'y déposer ses éventuelles observations

Des réunions publiques d'information et de débat

- Réunion publique du 09 mai 2022
- Réunion publique du 16 mai 2022
- Réunion publique du 19 mai 2022 Quartier de Souilly 19 mai 2022
- Réunion publique du 20 mai 2022 Quartier de Bois Fleuri

Une exposition en accès libre aux différentes phases de l'avancement de la révision

Un registre en mairie, pour que les personnes intéressées puissent consigner leurs questions ou commentaires le cas échéant



La population a pu s'exprimer au travers de ces divers moyens.

La ville a répondu aux diverses observations qui ont porté essentiellement sur des cas particuliers

10 – ORGANISATION DE L'ENQUETE

10-1 Désignation du commissaire enquêteur

Par décision N° E23000025/77 du 17/04/2023 Monsieur le Président du Tribunal administratif de Melun a désigné Madame Nicole SOILLY en qualité de commissaire enquêteur.

10-2 Modalités de l'enquête

Par arrêté municipal N° AR2022-098 du 9 mai 2023 monsieur le maire de Claye-Souilly a prescrit l'ouverture d'une enquête publique portant sur la révision du PLU de Claye-Souilly

Cet arrêté fixe les modalités de cette enquête dont les principales, en conformité avec les lois et les décrets applicables, sont :

- Que sa durée est fixée à 32 jours du mardi 30 mai 2023 à 9 heures au vendredi 30 juin 2023à 17 heures.
- Que le siège de l'enquête est fixé au centre administratif, 3 allée André Benoist à Claye-Souilly.
- Que le dossier sera consultable pendant toute la durée de l'enquête
  - Au centre administratif précité aux jours et heures habituels d'ouverture au public,
  - par voie dématérialisée sur le site internet suivant : www.claye-souilly.fr

- Que le commissaire enquêteur tiendra 4 permanences réparties comme suit :

Jours	Horaires
Mercredi 31 mai 2023	de 14 heures à 17 heures
Samedi 10 juin 2023	de 9 heures à 12 heures
Jeudi 22 juin 2023	de 15 heures à 18 heures
Vendredi 30 juin 2023	de 14 heures à 17 heures

- Que le public pourra consigner ses observations :
  - sur les registres papier déposés au centre administratif précisé ci-dessus,
  - par voie électronique à l'adresse suivante : plu@claye-souilly.fr
  - par courrier à l'attention du commissaire enquêteur, domicilié en mairie.
- Qu'un avis au public sera publié 15 jours au moins avant de début de l'enquête et rappelé dans les 8 premiers jours dans 2 journaux régionaux.
- Que cet avis sera affiché au siège de l'enquête ainsi que sur l'ensemble des panneaux administratifs de la ville 15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.

10-3 -parution dans la presse

	1ère insertion	2ème insertion
Le Parisien 77	12 mai 2023	31 mai 2023
La République de Seine et Marne	15 mai 2023	5 juin 2023

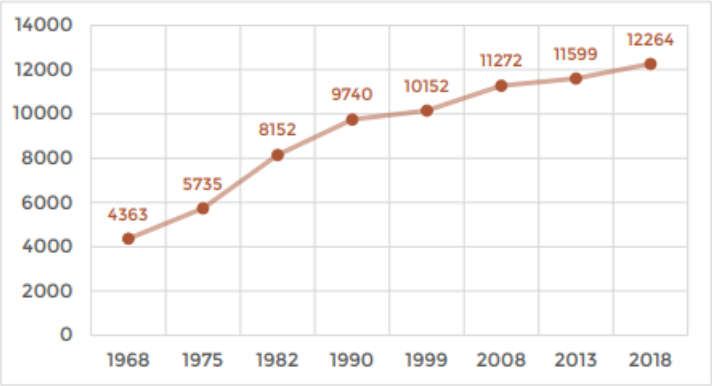
11-DEFINITION DU PROJET SOUMIS A ENQUETE

11-1 diagnostic de l'existant

Démographie

Depuis les années 60, la situation géographique privilégiée de Claye-Souilly s'est traduite par une augmentation continue et soutenue de sa population pour atteindre en 2018, date des dernières données disponibles, 12 264 habitants.

Evolution de la population de Claye-Souilly (source : INSEE)



La reprise du solde migratoire, portée par les nombreuses opérations de logements en cours, permet de supposer un renouvellement de la population, avec l'arrivée de ménages plus jeunes, grâce à l'amélioration des possibilités de parcours résidentiels. Ce contexte appelle à :

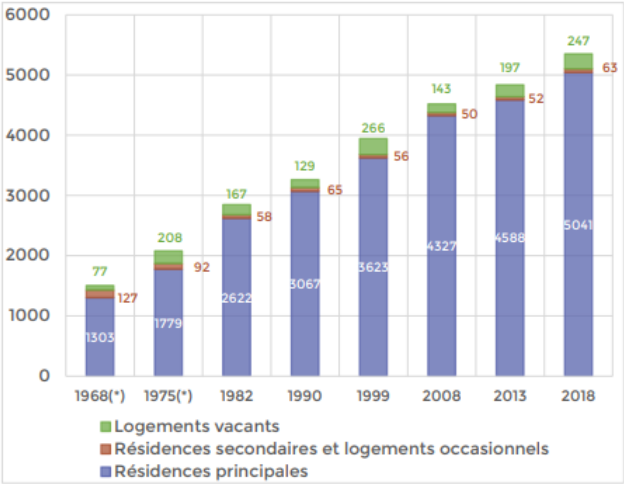
- Adopter une croissance démographique adaptée à la commune, pour que cet afflux de population ne se fasse pas au détriment de la qualité du cadre de vie (espaces verts, accès aux équipements et aux services etc.).
- Adapter l'offre de logements aux évolutions démographiques et aux nouvelles structures familiales pour répondre aux besoins des habitants actuels et futurs.
- Inscrire le développement communal dans son contexte intercommunal

Parc de logements

Claye-Souilly comptait en 2018 un parc de 5 351 logements principalement constitué de résidences principales. Il est en augmentation constante depuis 1968.

Les nouvelles opérations de logements comportent majoritairement des logements collectifs. La part de l'habitat diminue bien qu'elle reste majoritaire (58,4% en 2017).

Evolution du nombre de logements (source : INSEE)



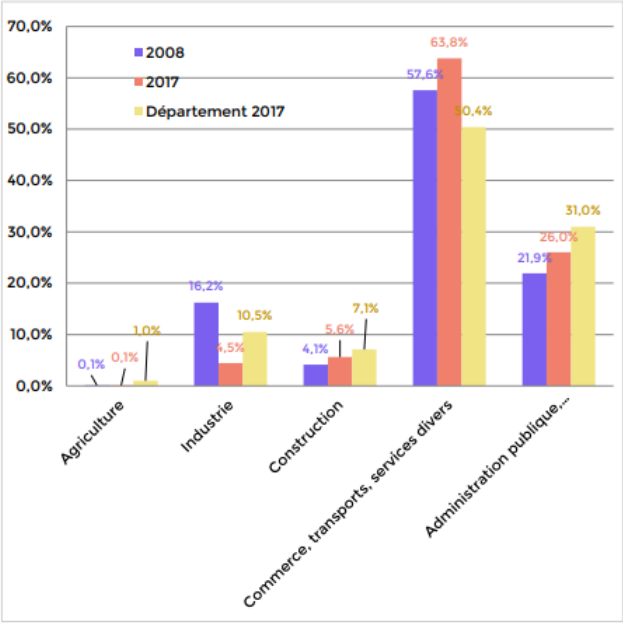
Claye-Souilly bénéficie d'une attractivité résidentielle qui se traduit aujourd'hui par la réalisation d'un grand nombre de projets immobiliers, marquant une augmentation et une diversification de son parc de logements. Le parcours résidentiel reste cependant insuffisant. Ces projets sont aujourd'hui l'opportunité de poursuivre la diversification de l'offre de logement pour répondre aux besoins présents et futurs des habitants et permettre un parcours résidentiel plus complet sur la commune, en développant l'offre de petits logements pour répondre aux besoin des jeunes foyers et plus généralement de toute la population clayoise (en lien avec la décohabitation, le point mort, le vieillissement, etc.). L'enjeu de la préservation et de la mise en valeur du cadre de vie clayois, doit conduire à favoriser l'habitat individuel dense et la production de logements collectifs de qualité.

11-1-1-Diagnostic économique

Claye-Souilly constitue un pôle économique d'importance à l'échelle régionale, qui s'appuie sur une vitalité commerciale forte. La commune propose une variété d'emploi sur son territoire, avec un secteur industriel encore présent (bien qu'en nette diminution), un secteur de la construction en augmentation et une agriculture, marginale mais qui se maintient. La commune doit conforter son rayonnement commercial, en continuant à diversifier à améliorer l'image de ses commerces, dans la continuité des efforts engagés dans le centre-ville.

L'enjeu du maintien de la variété des emplois, notamment industriels, est important pour conserver une offre correspondant au profil des actifs du territoire. Dans une région soumise à une très forte pression de l'urbanisation, une attention forte doit être portée à la pérennisation de l'activité agricole en luttant contre la régression des surfaces agricoles et l'étalement urbain.

L'emploi par secteur d'activités économiques (source : INSEE)



11-1-2-Diagnostic urbain

Equipements publics

Afin de renforcer son offre d'équipements, la Ville doit s'engager dans la création d'équipements de proximité tels que la salle polyvalente de Bois Fleuri (notamment pour le secteur Souilly). La réalisation d'équipements sportifs structurants (en s'appuyant sur la centralité existante ou la future ZAC) permettra de soutenir le dynamisme sportif et associatif de rayonnement intercommunal. Enfin la création de nouveaux locaux ou l'optimisation de leur utilisation temporelle (modularité) améliorera l'offre de services complémentaires aux établissements scolaires.

La commune possède un bon niveau d'équipements qui offre une large gamme d'activités (sportives et culturelles notamment) aux Clayois qui profitent également de la richesse du tissu associatif et des nombreuses animations annuelles. Cependant de grands déséquilibres territoriaux s'observent dans la répartition des équipements communaux. Peu d'équipements sont notamment implantés dans le secteur de Souilly. L'ensemble de l'offre se concentre à proximité du centre-ville (Claye). Les infrastructures nécessitant davantage de surface telles que les équipements sportifs, sanitaires et les établissements d'enseignement secondaire sont en général plus éloignés du centre.

Cadre de vie

Un environnement riche et sensible qui appelle à une urbanisation harmonieuse, préservant les espaces boisés et les zones humides. Des terres agricoles sous pressions qui appellent une réflexion quant à leur devenir. Une typologie architecturale diversifiée (maisons de ville, villas, pavillons individuels, habitat collectif) héritée d'une urbanisation aux phases très lisibles, qui doit être mise en valeur et protégée. Une large place de la végétation dans chacun des quartiers, qui contribue fortement à l'image de ville verte de Claye-Souilly. Des dynamiques de renouvellement et de densification qui ne doivent pas se traduire par une perte de l'identité architecturale de Claye-Souilly et qui doivent s'insérer harmonieusement dans les tissus constitués.

Transports et déplacements

- Réseau viaire et flux routiers

Le réseau viaire est fortement développé et maille l'ensemble du territoire de Claye-Souilly. Il permet une très bonne accessibilité aussi bien à l'échelle locale qu'à l'échelle régionale.

La Francilienne

L'autoroute A104 (la Francilienne) borde la commune à l'Ouest et permet de relier :
- Les principaux réseaux autoroutiers (A1 vers Lille, A4 vers Nancy et RN2 vers Soissons-Laon).
- Le pôle de Roissy en France à une dizaine de kilomètres au Nord.
- Marne la Vallée à une quinzaine de kilomètres au Sud.

La Route Nationale 3

Du fait de sa configuration en 2x2 voies favorisant un trafic lourd et une vitesse élevée, la RN3 est classée au titre des voies à grande circulation et représente une importante source de nuisances.

Elle apporte, à l'inverse, l'avantage de bien desservir la ville et offre un accès facilité aux zones commerciales. La construction d'un nouvel échangeur alimentant Shopping promenade et l'ouest de la zone Klepierre, accroit cet effet.

La Route Départementale 212

La RD212 permet d'atteindre Roissy-en-France et rejoint l'autoroute A1 (via la D16). Elle constitue avec la route départementale D34, située dans son prolongement, un axe Nord-Sud perpendiculaire à la RN3.

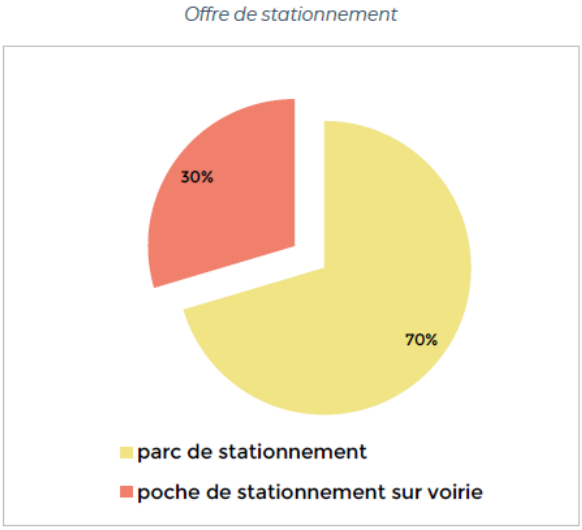
La D212 traverse notamment la Zone d'Activités de Claye-Souilly. Depuis la RN3, l'accès à la RD 212 se fait via un échangeur.

A l'échelle locale, le réseau secondaire et tertiaire, composé d'un important réseau routier départemental (RD 34, RD34E, RD422, RD 404, RD418) permet une desserte des quartiers de la commune et des communes environnantes.

- Stationnement

L'offre de stationnement est divisée entre les parcs et les poches de stationnement.

La zone d'étude dispose d'environ 610 places réparties comme suit :



L'analyse des données relatives aux taux d'occupation et de rotation permet d'affirmer que le centre-ville ne souffre pas d'un manque structurel de places de stationnement et que c'est avant tout l'absence de réglementation stricte qui pénalise le bon fonctionnement en la matière. Il

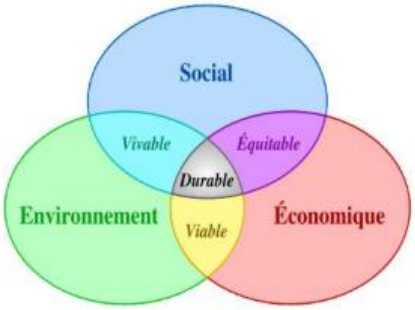
apparaît donc nécessaire de remédier au problème du stationnement en agissant avant tout sur la réglementation et non sur le volume de l'offre.

La mise en place d'une politique de régulation plus restrictive (type zone bleue) contrôlée par une autorité compétente aurait pour objectif principal de favoriser le taux de rotation. Elle permettrait également de dissuader le stationnement illicite ou de très longue durée tout en maintenant un principe de gratuité.

Enfin, la régulation du stationnement au niveau du secteur pourra s'accompagner de la création d'équipements dédiés au stationnement des deux-roues.

11-2 le PADD

Tel qu'il est communément représenté à travers le schéma ci-dessous, le développement durable détermine, à la croisée de trois thématiques majeures (environnement, économie et social), des dimensions qualitatives applicables au projet urbain. Ces qualités sont le vivable, l'équitable et le viable.



Les trois axes ainsi définis pour le P.A.D.D. communal sont :

<u>Affirmer le dynamisme d'une ville de projets.</u>

Pour ce faire, la ville souhaite :

- accompagner le développement de projets majeurs, tout en maîtrisant la croissance urbaine.

Cette stratégie s'appuie tout d'abord sur une extension et une diversification de la zone d'activités ouest permettant de renforcer son attractivité régionale, une revitalisation du tissu artisanal, des commerces de proximité et plus largement de l'image globale du centre-ville à travers plusieurs opportunités d'aménagements en cours de réalisation ou en projet.

Dans un premier temps l'écoquartier de la ZAC du Bois des Granges, qui devrait accueillir environ 850 logements et 2 000 habitants, accompagnera la réalisation de ce projet emblématique,

- Consolider le dynamisme économique de la commune.

Il s'agit dans un premier temps de conforter la centralité et le rayonnement régional de la zone d'activités ouest par un travail de requalification immobilière et paysagère, notamment le long de la RD212, et de repositionnement économique.

Le tissu des petits commerces et entreprises artisanales, essentiellement situé en centre ancien à Claye, a bénéficié des aménagements urbains réalisés rue Jean Jaurès. Leur maintien et leur évolution apparaît comme un enjeu majeur, non seulement pour l'activité économique, mais plus largement pour la qualité de vie locale et le maintien d'une mixité fonctionnelle.

- Accompagner l'évolution du tissu urbain existant à travers des O.A.P.

Afin de limiter l'étalement et la consommation d'espace, la ville a identifié à l'échelle fine les parcelles marquées par des enjeux majeurs quant à leur situation et à l'opportunité d'aménagement qu'elles présentent.

-Rue de Voisins, bâtiments vétustes présentant des possibilités de renouvellement urbain à proximité d'un centre ancien.
- Deux ensembles de vastes parcelles situées rue Fleury, dans un contexte pavillonnaire ayant réservé des cœurs d'ilots verts.
- Une vaste propriété située à proximité du centre ancien et de la place de Souilly et de la Beuvronne, présentant un certain nombre d'enjeux.
Le PLU encadrera également sous forme d'O.A.P. les évolutions nécessaires de certains ilots urbains en centre-ville.

Conforter l'équilibre de l'armature urbaine

- Développer l'offre et le rayonnement de la commune en matière d'équipement.

La commune possède un réseau d'équipements scolaires, associatifs, sportifs et de loisirs qui connaît une relative saturation. Le projet de ville cherche dans un premier temps à optimiser ces infrastructures existantes en les réhabilitant et en optimisant et mutualisant leur utilisation temporelle. Afin de soutenir le réseau associatif dynamique et offrir aux associations locales des structures adaptées, la commune souhaite dans un premier temps améliorer le complexe sportif existant (création de cours de tennis) ainsi que la création d'un stade annexe au terrain d'honneur.
La commune connaît des déséquilibres dans la répartition des équipements de proximité et souhaite améliorer à travers son projet urbain leur maillage, notamment au niveau du quartier de Souilly elle ambitionne également de combler le manque identifié en équipements petite enfance (projet de crèche intercommunale en cours).

- Renforcer l'attractivité et le rayonnement de la commune à travers le réseau de transport et la gestion des déplacements

Au niveau du réseau viaire communal, cela se traduit tout d'abord par l'affirmation de la RN3 comme axe radial majeur appartenant au réseau principal francilien. Celui-ci devrait être localement complété à l'avenir par la liaison Meaux-Roissy qui devra être intégrée au projet communal et permettra la restructuration des échelons du réseau de moindre importance.
Suite à la réalisation de ce barreau, le réseau primaire se limitera aux RD34 et 34E par un déclassement de la RD212 au niveau du réseau secondaire, avec les RD 404 et 422.
Le réseau tertiaire correspond quant à lui aux voiries principales du centre et aux radiales de la commune, destiné à des usages de déplacement mixtes et pacifiés.
Parallèlement à ces interventions lourdes, la commune souhaite favoriser le covoiturage par l'identification de zones de stationnement spécialisées (identifié dans le Plan Environnement Collectivité), adopter une politique cohérente et adaptée en termes de régulation du stationnement aux abords de la rue Jean Jaurès et développer les liaisons cyclables intercommunales, départementales et nationales (véloroute européenne 3 notamment).

Harmoniser le développement en préservant le cadre de vie

- Protéger et recomposer la trame verte et bleue

La commune a souhaité asseoir le développement de la ville dans le respect de la trame verte et bleue locale, en préservant notamment le réseau hydrographique (la Beuvronne, le canal de l'Ourcq et les rus), la gestion durable des eaux pluviales, l'ensemble des milieux humides et les continuités aquatiques qu'ils constituent.
Par ailleurs, la commune souhaite maintenir les boisements et espaces agronaturels ponctuels voire résiduels qui la bordent (notamment au sud et à l'est). Elle favorise plus largement le retour de la nature en ville à travers l'entretien des parcs communaux, des espaces verts publics (notamment ceux des lotissements paysagers) et l'ambiance végétale.

Le projet de ville ambitionne non seulement la protection mais également la remise en bon état des continuités écologiques du territoire. Il s'agit notamment, à l'échelle du grand paysage, de recomposer par la trame verte et bleue une ceinture qualitative de la ville, véritable corridor écologique d'importance régionale et écrin agronaturel communal.
Cette ambition se décline à l'échelle intra-urbaine par la prise en compte des objectifs de préservation et recomposition de la trame verte et bleue à l'échelle fine des projets, afin de mailler et faire pénétrer les continuités écologiques au cœur de la ville.

- Favoriser le développement des mobilités douces par un aménagement de proximité.

La commune souhaite ainsi ménager les structures propices au développement des modes doux de déplacements, en maillant tout d'abord le territoire par un réseau cyclable structuré en plusieurs niveaux :

- les pistes cyclables, voies de circulation en site propre réservées aux deux-roues, permettent des déplacements de transit et un accès rapide et sécurisé d'un point à un autre de la commune,
- les bandes cyclables, voies de circulation réservées aux deux roues et incluses sur la chaussée, complètent le réseau de transit des pistes cyclables,
- les voies vertes, aménagements non imperméabilisés plutôt destinés aux ballades et déplacements de loisir en contexte naturel.

La commune veille également à valoriser les cheminements liés aux itinéraires pédestres touristiques départementaux et nationaux, tel que le GR14A.

- Préserver le cadre patrimonial et le paysage communal

La commune possède un tissu urbain marqué par un certain nombre de quartiers aux caractéristiques urbaines et architecturales propres. Le projet urbain veillera particulièrement à préserver le cachet et l'identité des centres anciens de Claye, Souilly et Voisins, des immeubles situés le long du canal, du quartier de Bois Fleuri et des lotissements paysagers de Mauperthuis, de la Closerie, de Grand Champ, de la Cité Saint-Louis et de l'Ermitage notamment.
La commune veillera également à protéger de façon plus poussée les éléments du patrimoine urbain vernaculaire.
Plus largement la commune porte une attention particulière à la préservation de l'identité des lieux, des vues remarquables sur la Beuvronne, de l'ambiance des quartiers et de l'image globale des entrées de ville.

11-3 Le Zonage

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones Urbaines (U) et à Urbaniser (AU), en zones Agricoles (A) et en zones Naturelles (N) délimitées sur les documents graphiques établis.
La division en différentes zones résulte d'une division de certains secteurs selon leur destination fonctionnelle (habitat, activité, équipement) dont les caractéristiques et les besoins en matière d'urbanisme et d'aménagement diffèrent.
On distingue :
<u>Les zones urbaines (U) :</u>

- **la zone UA** correspond aux tissus denses du centre-ville, zone mixte à dominante résidentielle et en partie couverte par un périmètre de mixité fonctionnelle, assurant le maintien des commerces et services présents ou futurs,
- **la zone UB** correspond aux tissus pavillonnaire de Claye-Souilly, issus d'opération d'ensembles (de type lotissements) ou constitué progressivement au gré des opportunités foncières. Elle accueille certaines constructions appartenant à d'autres destinations ou formes architecturales (de type petit collectif),
- **la zone UC** est une zone mixte, à dominante résidentielle, qui recouvre les ensembles d'habitat collectif de Claye-Souilly,

- **la zone UD** correspond au quartier du Bois Fleuri, situé à l'Est du territoire communal. Elle est destinée à accueillir de l'habitat et certaines activités compatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- **la zone UX** est équipée et destinée à recevoir des activités industrielles, des activités artisanales, commerciales et de services, ainsi que les bâtiments et constructions d'habitation liés au fonctionnement de ces activités,
- **la zone UE** est une zone destinée à accueillir les équipements publics ou d'intérêts collectifs majeurs de la commune.

Les zones à urbaniser (AU) sont **les zones 1AUa, 1AUb, 1AUc et 1AUd** sont des zones d'urbanisation liées à la réalisation de la ZAC du Bois des Granges.

Les zones agricoles (A) :

- **La zone A** est une zone à protéger en raison de la richesse des terres agricoles, qu'elle soit de nature agronomique, biologique ou économique.
- **Le sous-secteur Ac (Agricole constructible)** permet la construction de certains bâtiments agricoles afin de maintenir l'activité agricole et subvenir à leur besoin en équipement.

Les zones naturelles (N) :

− **Le sous-secteur Nf** vise à protéger les espaces forestiers ainsi que les franges de préservation de 50 mètres des espaces forestiers inscrits au SDRIF.

− **Le sous-secteur Nzh** correspond au périmètre des zones humides recensées.

− **Le sous-secteur Nj** correspond aux zones de jardins individuels ou collectifs.

− **Le sous-secteur Nl** correspond aux zones accueillant des activités liées aux loisirs devant conserver un caractère naturel dominant.

− **Le sous-secteur Nh** correspond aux zones d'habitat dispersé à figer en secteur naturel en raison des qualités paysagères et naturelles des espaces dans lesquels elles s'inscrivent disposant d'une possibilité d'extension limitée.

Le zonage 2022 évolue par rapport à celui de 2016. La révision du PLU a conduit à une diminution du nombre de zones présentes sur le territoire afin d'harmoniser les règles du territoire et éviter la multiplication des styles architecturaux.

Le tableau ci-dessous retrace cette évolution sur les 1508 ha de la commune.

PLU révisé en 2016 (ha)		PLU révisé en 2022 (ha)		
ZONES URBAINES				
UAa	14,67		Zone UA	25,4
UAb	14,37			
UBa	34,10		Zone UB	183
UBb	133,93			
UBc	11,56			
UBd	40,75		Zone UD	46,1
UC	10,06		Zone UC	13,5
UX	100		Zone UX	119,7
UE	43		Zone UE	45,4
TOTAL	**403**	**TOTAL**		**433,1**
ZONES À URBANISER				
1AUa	15,43		Zone 1AUa	10,7
			Zone 1AUd	0,6
1AUb	6,94		Zone 1AUb	5
1AUba	2	*(Classée en zone UC)*		
1AUc	1,21		Zone 1AUc	1,2
AUXg	18,99	*(Classée en zone UX)*		
TOTAL	**44,6**	**TOTAL**		**17,5**
ZONES AGRICOLES				
A	425		Zone A	412,4
			Sous-secteur Ac	19,1
TOTAL	**425**	**TOTAL**		**331,5**
ZONES NATURELLES				
Nb	387		Sous-secteur Nf	422,2
Nf	41			
Nlb	4			
Nh	5		Sous-secteur Nh	4,7
Nzh	110		Sous-secteur Nzh	114,1
Nj	40		Sous-secteur Nj	40,9
Nl	44		Sous-secteur Nl	44,6
TOTAL	**635**	**TOTAL**		**626,5**
TOTAL	**1 508**	**TOTAL**		**1 508**

Plusieurs emplacements réservés sont inscrits au projet de PLU :

<u>Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics</u>

- Elargissement de la rue de Verdun,
- Elargissement du parking du foyer André Burel,

- Création d'une liaison routière Meaux Roissy.

Emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques.

- Création de l'espace écologique des Arzillières,
- Protection et entretien des cours d'eau et leurs berges.

Emplacements réservés, dans les zones urbaines et à urbaniser, en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements.

- Programme de logements de la cigogne d'argent,
- Programme de logements de l'avenue du maréchal Joffre,
- Programme de logements du 8 et 10 avenue du général Leclerc,
- Programme de logements de la rue de Souilly,
- Programme de logements de la rue de Verdun,
- Transformation d'un hôtel en logements locatifs sociaux,
- Aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage.

11. 4 Les OAP

Les OAP permettent d'imposer une politique d'aménagement et un programme de développement sur les espaces de maîtrise foncière publique ou non, en s'appuyant sur un principe de « compatibilité », elles permettent de tendre plus aisément vers un urbanisme de projet et offrent plus de souplesse que des dispositions réglementaires graphiques ou écrites (zonage – règlement).

Elles s'inscrivent dans les orientations du renouvellement urbain et de la densification.

Le projet identifie 5 OAP, pour chacune d'elles il est établi un diagnostic et des orientations d'aménagement :

Secteur Jaurès-Beaubourg

Cette OAP vise à accompagner la mutation d'un secteur en cœur de ville tout en préservant les caractéristiques morphologiques et en favorisant les conditions d'accessibilité.

Périmètre du projet et diagnostic

Le secteur concerné par la présente OAP est l'ilot formé par :
- La rue Jean Jaurès au nord ;
- La rue de Verdun à l'ouest ;
- La ruelle de Beaubourg à l'est ;
- Les constructions donnant sur la cour de Beaubourg au sud.

Il est possible de décrire la zone comme une série de constructions anciennes dédiées à l'habitation ceinturant le site sur sa limite nord. Celles-ci présentent une architecture assez typique des paysages urbains briards avec des façades de murs épais en enduit claire et des toitures en tuiles plates. Sur sa limite ouest, un garage automobile occupe un bâtiment de type industriel de 350 m² environ, sans intérêt patrimonial particulier. Le site est toujours en activité.

Le cœur de l'ilot est, quant à lui, partagé entre des jardins d'agreement privés et le parking municipal.

Orientations d'aménagement

L'aménagement de ce secteur vise à :

- Accompagner la rénovation de bâtiments existants :
- Remodeler le profil des voiries et des circulations automobiles et piétonnes
- Permettre la construction de nouveaux logements confortables et adaptées aux besoins de la population
- Repenser la ruelle Beaubourg
- Reconnaître l'importance du parking dans le dispositif stationnement du centre-ville.

Secteur Solidarité

Rénovation de deux secteurs de grands collectifs

Périmètre du projet et diagnostic

Le secteur de la Solidarité est constitué d'un plateau situé à proximité du centre-ville de Claye-Souilly. Cette configuration en hauteur, a priori favorable à la connexion du secteur avec les autres quartiers de la commune, reste toutefois limitée en raison de l'absence de lien visuel et par la structure du réseau viaire qui n'offre aucun accès direct lisible depuis le centre-ville.

Le secteur trouve son identité par un tissu urbain de typologie et de qualité hétérogène et grâce à une forte tonalité végétale. Cette identité s'en trouve renforcée notamment par l'absence de lien direct avec le centre.

Le patrimoine du bailleur des immeubles au sud-ouest de la rue de la Solidarité doit faire l'objet d'une rénovation lourde.

Par ailleurs, le parcellaire, issu d'une configuration historique, doit être recomposé, afin de rationaliser et dégager des espaces collectifs davantage ouverts au public tout en préservant et en mettant en valeur le patrimoine arboré présent. La présente OAP doit être le cadre de l'opération d'aménagement qui s'y déroulera.

Les principales attentes sont de deux ordres :

- Réorienter les usages publics actuels des espaces verts privés vers la rue de la Solidarité.
- Construire environ 70 logements, avec comme ambition le maintien sur place des locataires actuels et la préservation du caractère semi naturel du site.

Les parcelles concernées par l'OAP sont à la fois propriété de Trois Moulins Habitat et propriété de la ville. En effet, le foncier a été découpé de telle sorte que toutes les voies et l'ensemble des parkings sont propriété de la ville, alors que les emprises bâties et les espaces extérieurs sont de nature privée.

Un remembrement foncier doit donc être envisagé.

Orientations d'aménagement

L'architecture proposée doit refléter les ambitions écologiques et paysagères du projet d'aménagement et de construction.
Le caractère naturel du site doit être maintenu. Le principe d'organisation d'un projet autour de la trame végétale existante doit être incité, sans toutefois s'interdire de supprimer certains arbres si cela venait à améliorer la proposition d'ensemble.
La proposition architecturale trouve son origine dans la rencontre entre l'hétérogénéité des constructions de faible hauteur située de l'autre côté de la rue de la Solidarité et l'homogénéité et la grande hauteur des arbres qui organise le site.

Ainsi, les plots de logements pourront être constitués de trois niveaux sur un rez-de-chaussée plus un attique.

Secteur site WABCO

Ce site vise à utiliser les bâtiments de l'ancienne usine de production d'équipements de freinage automobile pour en faire un lieu accueillant deux logements et de l'activité artisanale.

Périmètre du projet et diagnostic

Ce secteur se situe en entrée de ville depuis la route Nationale 3 en provenance de Paris ou en sortie pour aller vers Meaux.

Cet emplacement particulier accueillait jusqu'en 2017 une usine de production d'équipements de freinage automobile de la société WABCO.

À l'ouest il longe le canal de l'Ourcq et sa promenade, à l'est, il marque le talweg de la Beuvronne et est mitoyen de la zone humide autour de ce cours d'eau et du fossé de Montigny. Au nord, il dispose d'un accès privilégié, via l'avenue Aristide-Briand, à la route nationale 3 et donc vers Meaux, Paris, Marne-la-Vallée et bientôt vers la plateforme aéroportuaire de Roissy (liaison Meaux-Roissy). Et au Sud, il longe une résidence, et plus particulièrement l'Allée des Vergers.

Le secteur est coupé par l'Avenue Aristide-Briand qui relie la RN3 au centre-ville de Claye-Souilly.

Le secteur est desservi par l'Avenue Aristide Briand qui relie le centre-ville de Claye-Souilly et la route nationale 3.

Des aménagements routiers sont déjà présents sur le secteur, liés à la circulation des engins lorsque l'usine était encore en fonctionnement.

Le site bénéficie de plusieurs espaces verts aux alentours grâce à la promenade de l'Ourcq, au cours d'eau de Montigny et à la forêt voisine.

Le secteur ne comprend pas de trame verte et bleue en son cœur mais est entouré d'un ensemble d'espaces verts et de cours d'eau constituant des trames vertes et bleues.

<u>Orientations d'aménagement</u>

L'évolution de ce secteur doit encourager la reconversion du site d'une mono activité industrielle vers un parc d'artisanat et de nouvelles activités économiques. Ce changement devra permettre une mise en valeur de la promenade de l'Ourcq et une protection de la Beuvronne et de ses zones humides.
Ce changement devra également permettre de réaménager cette entrée de ville et d'y apporter des éléments végétaux et architecturaux symboliques de Claye-Souilly.

Le respect des quartiers résidentiels environnants est essentiel.

En vue d'une mixité fonctionnelle, le bâtiment actuel pourra être conservé et aménagé pour privilégier l'artisanat.

<u>Une reconversion architecturale à l'Ouest</u> peut être envisagée par la démolition des bâtiments vétustes à l'Ouest, sur ces unités foncières, des édifices pourront être autorisés et construits sous réserve qu'ils s'intègrent dans les lieux. L'esprit des maisons de Maître devra être respecté, à savoir :

- Un grand bâtiment de base simple (carré ou rectangulaire) ;

- Aux nombreuses modénatures soignées ;
- Implantées au centre d'un espace végétalisé.

Un maximum de logements pourra être implanté sur le secteur.

Sont également souhaitables l'aménagement du parking Nord et l'aménagement des terrains au nord de la route départementale, coincée entre celle-ci et la RN3 qui pourront faire l'objet de projets de constructions.

Afin de conserver la qualité environnementale et la prévention des risques, la protection et la mise en valeur de la Beuvronne s'avère opportune ; la rivière dont le cours d'eau longe le terrain est un site sensible. Elle est l'exutoire naturel utilisé par le gestionnaire de l'aéroport Roissy Charles de Gaulle pour évacuer ses eaux de pluie, partiellement polluées.

Dans l'avenir, le projet CANAMARNE, ayant pour objet de réduire nettement le rejet des eaux aéroportuaires devrait permettre une amélioration significative de cette situation. La Beuvronne pourrait alors devenir un lieu refuge pour de nouveaux écosystèmes. Le projet devra anticiper ce phénomène et l'aménagement devra mettre en valeur la Beuvronne en préservant un espace libre d'occupation et végétalisé le long de son cours.

Secteur Zone d'activités de l'Allée Alexandre Chatrian

Cette orientation vise à introduire des espaces verts et de la végétalisation dans cette zone d'activité minéralisée.

Périmètre du projet et diagnostic

Ce secteur se situe à l'ouest de la route départementale D212 mais ne dispose d'un accès direct à celle-ci. L'Allée Alexandre Chatrian longe le secteur à l'Ouest, la rue Erneste Saron au Nord, et la rue Victor Drouet au Sud. La frange Est borde des logements, la caserne des sapeurs-pompiers et le cimetière.

La création d'un nouvel échangeur réduit les flux des chalands, qui empruntent cet axe. Il découle de cette évolution majeure que les locaux commerciaux de l'allée Chatrian perdent de leur attractivité. Les surfaces proposées intéressent moins les porteurs de projets et le déficit en place de stationnement encourage les activités qui fonctionnent à se localiser ailleurs.

Orientations d'aménagement

Une reconversion du site semble envisageable pour permettre de redynamiser ce secteur de la commune tout en requalifiant un axe très emprunté et manquant aujourd'hui de qualités urbaines.

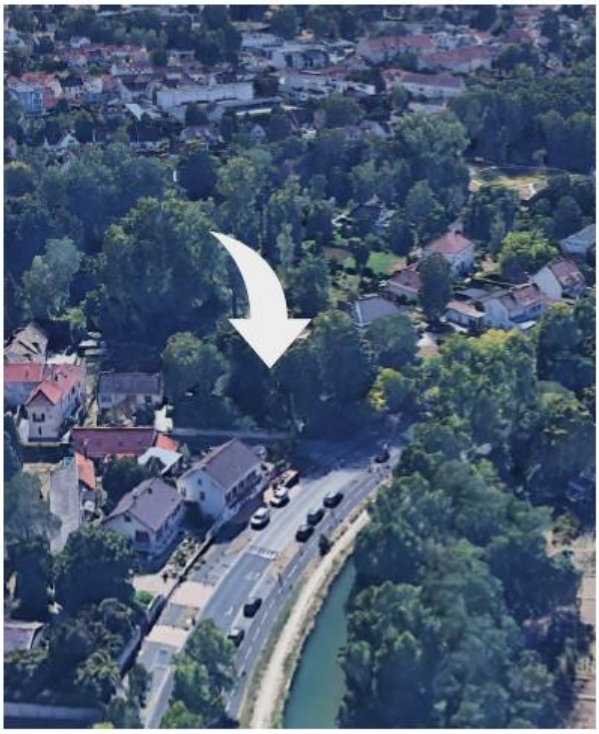
Dans l'optique d'une insertion architecturale et urbaine, les éléments bâtis réalisés dans cette zone ne doivent pas seulement être conçus comme des boites fonctionnelles. A l'inverse des aménagements commerciaux et industriels réalisés au XXème siècle, chaque nouvelle construction doit être pensée comme un élément architectural à part entière.
Un effort particulier devra être porté à l'architecture pour limiter l'effet boite ou conteneur des bâtiments.
Pour satisfaire la qualité environnementale, les espaces à l'arrière, pour partie classés en zone Nj, devront présenter un aménagement paysager. Cette bande végétale doit être conçue comme une zone tampon, protégeant les secteurs résidentiels voisins, des nuisances visuelles et sonores.

Les voiries devront être requalifiées tout en s'assurant de leur compatibilité avec le trafic de poids lourds.

Secteur la source bleue

Périmètre du projet et diagnostic

Le secteur de l'OAP de la source bleue délimite une zone ouverte à la construction, à l'angle de l'avenue Aristide Briand (RD422) et de la rue de Vilaine. Cet espace, anciennement classé en zone naturelle devient une zone urbaine. En compensation, une importante surface en contrebas, écologiquement riche, en raison de la présence d'une importante zone humide, est protégée par un classement en zone naturelle.



La parcelle de l'opération se situe, aux abords du canal de l'Ourcq. Le long de la promenade qui longe cet ouvrage, s'enchaînent plusieurs constructions à haute valeur architecturale (pour leur style intrinsèque) ou patrimoniale (pour ce qu'elles représentent pour la ville) : église St Etienne, monument aux morts, la Beuvronette, les établissements, maison de la source bleue…

Une nouvelle construction viendrait donc compléter ce linéaire bâti et la qualité de la promenade.

Orientation d'aménagement

L'orientation vient encadrer le nombre possible de logements sur la parcelle afin de préserver l'harmonie architecturale du secteur, les corridors écologiques avoisinants et le paysage bordant le canal de l'Ourcq, en respectant :

- Mixité fonctionnelle et sociale, la construction d'un seul logement est autorisée dans le secteur.
- L'insertion architecturale et urbaine

De manière générale, l'objectif de l'OAP est d'insérer le projet urbain dans un secteur déjà construit, en créant des coutures urbaines avec les limites d'ores et déjà urbanisées et en assurant une cohérence bâtie entre les constructions existantes et futures

- La qualité environnementale

L'objectif de l'OAP est d'apporter une attention particulière à la gestion des espaces naturels présents sur la parcelle, ainsi les arbres de hautes tiges présents en limite parcellaire doivent être préservés.

- Les accès et desserte

L'accès sur la parcelle devra être sur l'avenue Aristide Briand via l'aménagement dans le mur d'un portail entre l'acacia et le marronnier. Cette ouverture sera la seule autorisée dans le mur.

Thématique : la trame verte et bleue

Cette orientation vise à encadrer les projets possibles dans cet espace créateur de lien entre plusieurs continuités écologiques.

L'enjeu de préservation et de recomposition de la trame verte et bleue exprimé au sein du PADD et décliné dans le zonage et le règlement est renforcé par une Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique illustrant en fonction des différents milieux naturels de la commune les enjeux en matière d'aménagement paysager et naturel.

A la fonction de corridors écologiques et de réservoirs de biodiversité de cette trame verte et bleue est également associée la fonction de mobilité douce : les cheminements piétons et voies vertes sont couplés à la trame naturelle au sein de l'OAP.

Cette O.A.P. a pour objectifs principaux la protection de la faune et de la flore et l'ouverture des espaces naturels et semi naturels à la population.

12 AVIS DES PPA

Les avis émis par les PPA se divisent en plusieurs catégories, certains sont assortis de réserves d'autres s'accompagnent de simples remarques ou observations.
Le maitre d'ouvrage a répondu à chacun de ces avis.

Réserves

Communauté d'agglomération Roissy Pays de France

1-Le front urbain doit apparaître dans le document stratégique du PADD, la réalité du terrain permettant d'ajuster le positionnement des fronts urbains en tenant compte de la présence des infrastructures de transports et dans la limite des espaces agricoles protégés.

Le front urbain d'intérêt régional identifié au SCOT (page 12) sera matérialisé sur la carte de l'Axe 1 du PADD.

Il sera également précisé : "[...] Le projet de ville ambitionne de ce fait un maintien durable des exploitations agricoles de la commune en préservant d'une part le foncier nécessaire à leur pérennité et en veillant d'autre part à ne pas entraver voire à faciliter leurs besoins

d'accessibilité et de structures. De cette manière, la délimitation du front urbain d'intérêt régional constitue un instrument bénéfique à la préservation des espaces agricoles.»

2- reformuler la destination de l'ER n°12 tel que : " l'emplacement réservé n°12 peut subvenir aux besoins de relogement des familles sédentaires résultant du diagnostic dans le cadre d'une mission MOUS"
Dans les informations relatives à l'ER, il sera précisé : "Cet emplacement réservé peut subvenir aux besoins de relogement des familles sédentaires résultant du diagnostic dans le cadre d'une mission MOUS (Maîtrises d'œuvre urbaine et sociale)."

SNCF

*1-*Concernant l'ER3 *"ce projet devra faire l'objet d'une analyse de mutabilité du foncier SNCF, par les services de la direction immobilière"*

Cette précision sera ajoutée dans le cahier des emplacements réservés

2- *il convient d'indiquer telles que précisées ci-après, l'identification et les coordonnées actualisées du gestionnaire liées à la présence du chemin de fer - SNCF - DIRETCION IMMOBILIERE IDF – Groupe connaissance et conservation du patrimoine - Campus Rimbaud - 10 rue Camille MOKE - CS 20012 - 93212 Saint Denis cedex (contact.patrimoine.idf@sncf.fr)*

La fiche des SUP sera complétée.

Association ADENCA

1-Le PDIPR n'est pas joint

Il ne s'agit pas d'une annexe imposée par le code de l'urbanisme. Mais il pourra être ajouté à titre d'information [http://www.me77.fr/IMG/fichiers/PDIPR.pdf]

2-le schéma du réseau d'assainissement n'est pas joint

Le schéma de réseau d'assainissement sera joint au PLU.

3-s'agissant du zonage la légende n'est pas indiquée concernant les numéros entourés en rouge et en beige sur la carte

La mise en page sera retravaillée.

4-secteurs d'information des sols : Le document complet de la préfecture n'est pas joint
Le lien transmis dans l'avis ne fonctionne pas

5-Le schéma directeur d'aménagement et des gestions des eaux de Seine Normandie en vigueur depuis le 23/3/2022 et celui de 2022-2027 et non celui de 2010-2015
Cf. réponse DDT ci-après

6-les données sur la qualité de l'air en page 73 et 74 sont trop anciennes
Ces données seront actualisées avec les dernières données disponibles.

7-Les données INSEE 2018 sont trop anciennes puisque le millésime 2019 est disponible (page 7, 8, 38,39 et 40)
Les données du rapport de présentation seront actualisées aux pages indiquées.

8-L'inventaire de la capacité de stationnement des véhicules motorisés et vélos n'est pas indiqué.
Cf. réponse DDT ci-après

9-le nombre d'habitants soumis aux polluants atmosphériques n'est pas indiqué
Ces données seront précisées avec les dernières données disponibles.

10- le nombre de véhicules circulant notamment en centre-ville, y compris les engins agricoles, n'est pas Indiqué.
Ces données seront précisées avec les dernières données disponibles.

11-la carte de la qualité de l'air sur la commune n'est pas jointe
Une carte sera réalisée avec les dernières données disponibles.

12-Avant d'imposer des ER, la commune doit faire l'inventaire du foncier appartenant à la ville, du foncier appartenant à l'EPFIF, du foncier faisant l'objet d'une OAP et appartenant à la commune pour partie comme sur le secteur Jaurès/Beaubourg ou Solidarité.
Le Code de l'urbanisme n'impose pas la réalisation d'un inventaire du foncier appartenant aux personnes publiques. Par ailleurs, l'engagement du PLU dans le rattrapage du taux SRU est plus large que les seuls ER. Ainsi, le règlement précise que 30 % de la SDP des futurs projets doit être dédié au LLS (ce qui concerne de fait les sites de l'EPFIF ou Jaurès Beaubourg). Par ailleurs, la commune ne dispose pas de patrimoine à la Solidarité et elle souhaite conserver son parking situé sur l'OAP Jaurès Beaubourg.

13-Centre-ville de Claye-Souilly : La commune prévoit d'implanter 55 logements sociaux sur ce secteur sans prévoir aucune équipements nouveaux, pas même une extension des écoles, ni même d'implantation de parkings vélos près des écoles, transports en commun...
Depuis la mise en place de la loi SRU, qui fixe des objectifs de logements sociaux par commune, Claye-Souilly n'a jamais respecté la norme fixée à 25 %. La commune doit payer 180 000 € chaque année à l'Etat en guise de compensation.
Dans le nouveau PLU, l'objectif est d'atteindre les 25 % d'ici 2031. Avec la construction de ces nouveaux logements, cet objectif est réalisable.
Concernant les équipements, une nouvelle école prévoit d'être créée suite à la réalisation de la ZAC des Bois des Granges, ainsi la carte scolaire évoluera. Des cheminements dédiés aux mobilités douces sont prévus sur le territoire communal permettant ainsi de se rendre dans les différents secteurs de la ville.
Les 55 logements en question sont situés dans l'hyper centre à proximité immédiate des groupes scolaires Varlin et Centre. Ils sont également à proximité des services et de la gare routière de la mairie.

14-Lotissements préservés :
La commune doit préciser sur quels critères de cohérence paysagère et architecturale elle se base pour préserver certains lotissements et pas d'autres.
Il sera ajouté aux justifications :
L'urbanisation de la ville s'est beaucoup construite par lotissements successifs. Tous n'ont pas évolué de la même façon. Certains ont perdu toute uniformité dans la construction ou les aménagements extérieurs. L'idée de la commune n'est pas de classer les lotissements par intérêt ou par qualité esthétique, La volonté est plutôt de maintenir l'uniformité paysagère des lotissements encore uniformes à ce jour. Pour cette raison, le quartier de l'ERMITAGE a été

sectorisé différemment puisque seule la partie dite KAUFFMAN" conserve des éléments communs (absence de clôture notamment).

15-Site WABCO le règlement écrit doit préciser que si le site est pollué, la réalisation de logements ne pourra se faire si une dépollution n'est pas réalisée.
Il sera précisé dans l'OAP qu'afin de préserver la santé des futurs habitants, le sol devra être dépollué avant de réaliser les nouveaux logements.

16-Hameau de Souilly : La commune prévoit d'implanter 35 logements sociaux, alors que ce hameau ne possède ni école, ni salles communales de réunions ou sportives et que le futur PLU ne prévoit pas de nouveaux équipements sur ce secteur.
Depuis la mise en place de la loi SRU, qui fixe des objectifs de logements sociaux par commune, Claye-Souilly n'a jamais respecté la norme fixée à 25 %. La commune doit payer 180 000 € chaque année à l'Etat en guise de compensation.
Dans le nouveau PLU, l'objectif est d'atteindre les 25 % d'ici 2031. Avec la construction de ces nouveaux logements, cet objectif est réalisable.
Le nombre de logements sociaux est beaucoup moins important à Souilly que dans le reste de la ville. Seuls quelques logements sont installés à son extrémité ouest, sur la rue Jean de Lorette. Le choix d'implanter des logements sociaux à Souilly répond donc à une volonté d'équilibrer le territoire. Par ailleurs, seuls 10 logements supplémentaires sont actuellement identifiés dans le secteur ; limitant de fait la problématique d'accueil de la population scolaire.
Les 25 logements du MOT HOTEL correspondent à une réalité existante puisque jusqu'en 2022, l'hôtel était loué pour héberger des familles.

17-Centre-ville de Claye-Souilly : La commune prévoit d'implanter 55 logements sociaux sur ce secteur sans prévoir aucune équipements nouveaux, pas même une extension des écoles, ni même d'implantation de parkings vélos près des écoles, transports en commun...
Depuis la mise en place de la loi SRU, qui fixe des objectifs de logements sociaux par commune, Claye-Souilly n'a jamais respecté la norme fixée à 25 %. La commune doit payer 180 000 € chaque année à l'Etat en guise de compensation.
Dans le nouveau PLU, l'objectif est d'atteindre les 25 % d'ici 2031. Avec la construction de ces nouveaux logements, cet objectif est réalisable.
Concernant les équipements, une nouvelle école prévoit d'être créée suite à la réalisation de la ZAC des Bois des Granges, ainsi la carte scolaire évoluera. Des cheminements dédiés aux mobilités douces sont prévus sur le territoire communal permettant ainsi de se rendre dans les différents secteurs de la ville.
Les 55 logements en question sont situés dans l'hyper centre à proximité immédiate des groupes scolaires Varlin et Centre. Ils sont également situés à proximité des services et de la gare routière de la mairie.

18-L'état de la STEP de Souilly doit être revu pour tenir compte de l'extension des zones commerciale et du projet d'implantation de 35 logements sociaux à Souilly
La STEP de Souilly n'apparaît pas en état de surcapacité. La CARPF compétente en la matière reste vigilante. Par ailleurs, seuls 10 logements supplémentaires sont prévus sur le secteur.

19-Justifier de la capacité à fournir la population en eau potable
Les données sur les capacités en eau potable seront actualisées avec les données les plus à jour.

20-la commune doit produire un état des lieux de la circulation automobile actuelle ainsi qu'une projection pour les années à venir.
Cela ne relève pas du PLU. Le PLU a pour obligation de fournir un inventaire des capacités de stationnement (de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités) mais n'a pas vocation à analyser la circulation automobile actuelle et à venir.

21-la commune doit intégrer au PLU un schéma de circulation agricole en concertation avec les exploitants agricoles et la chambre d'agriculture.
Cf. réponse CDPENAF ci-après.

22- la commune doit ajouter un schéma de mobilités douces accompagné de la création d'emplacements publics dédiés au stationnement des vélos, notamment à proximité des transports en commun et des équipements publics.
Un schéma de mobilité douce est à l'étude.

23-nous demandons que tous les EBC existants dans le PLU de 2007 soient réintégrés dans le futur PLU, notamment sur Souilly
L'EBC de la zone sera étendu. Il s'agit des parcelles NZH situé en section A et B. Toutefois, dans une bande de 15 mètres de part et d'autre de la CANAMARNE sera déduit de l'EBC.

24-il serait souhaitable de ne pas classer la parcelle ZL14 en UX mais plutôt de la classer en N en obligeant le propriétaire à enlever les déchets présents.
Ce sujet a été travaillé en amont avec les services de l'Etat et présenté dans le cadre de l'examen au cas par cas. Il s'avère que la parcelle a perdu sa vocation agricole depuis longtemps. Son intégration à la zone UX permet de libérer de nouvelles opportunités d'aménagement sans imperméabilisation d'espace.

25-le zonage proposé dans la demande au cas par cas n'est pas respecté. La bande NJ au bord de la rue Aristide Briand n'a pas été reportée dans le projet de PLU.
Le fond de parcelle de la rue Aristide Briand présentée dans la demande au cas par cas a bien été restitué à la zone Nj. Et le front de rue a été classé en U, comme présenté page 36 de la demande au cas par cas.

26-l'EIE est peu détaillé sur la gestion des risques d'inondation.
La partie de l'état initial de l'environnement relative au risque inondation sera développée afin d'y intégrer l'historique des inondations sur le territoire communal

27-il est nécessaire que tout le tracé de la Beuvronne et de ses affluents soit classé en zone Nzh ou Nl
Les 5 mètres situés de part et d'autre de la Beuvronne et de ses affluents sont inconstructibles et ne peuvent être imperméabilisés.

28-Risque inondation Imposer la construction du niveau habitable et des ERP au-dessus des plus hautes eaux connues en centre-ville (parcelles BL300, 49, 50,43 et 361) et en zone UE aux abords du pont André Benoist)
Suite à des échanges avec la DDTM, il est présenté que le PHEC (périmètre des plus hautes eaux connues) correspond aux zones d'aléas des PPRI. Or le territoire communal n'est pas concerné par cet aléa.

29-Ajouter dans le règlement de la zone UE l'obligation de ne pouvoir implanter de constructions à un niveau inférieur à 5 mètres des rives, des nappes et cours d'eau.
Le règlement écrit de la zone UE interdit, à la page 93 du dossier d'arrêt, l'implantation des constructions à une distance inférieure à 5 mètres des rives, des nappes et cours d'eau. Aucune dérogation n'est accordée à cette règle.

Etat –DDT

1-L'avis émis par la CDPENAF devra être joint au dossier soumis à l'enquête publique

L'avis de la CDPENAF sera ajouté au dossier d'enquête publique.

Cependant, bien que les évolutions des densités d'espace d'habitat et de la densité humaine semblent respecter l'augmentation de 10 % minimum prescrites par le SCoT, les chiffres (les années de référence et surfaces de référence) et la méthode de calcul employés ne corresponde pas à ceux prévus par ce dernier. Par conséquent, la démonstration de la compatibilité du PLU avec le SCoT devra être faite pour ces deux points avec la formule indiquée au SCoT.
Concernant la compatibilité au SDRIF :
- Cette partie sera présentée après la compatibilité au SCoT.
- Le tableau page 5 ne présentera pas des chiffres à décimales.
- Concernant la projection de la superficie urbanisée autorisée en 2030, il est présenté une augmentation possible car le SDRIF permet : À l'horizon 2030, hors agglomération centrale, une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5% de la superficie de l'espace urbanisé communal est possible pour chaque commune de l'agglomération du pôle de centralité à conforter.
- Concernant la superficie des espaces d'habitat, la donnée correcte est 243,3 hectares, conformément aux données présentées page 10 des justifications.
La partie relative à la compatibilité avec le SCoT sera développée. Le PLU a vocation à limiter la consommation des espaces et à favoriser le renouvellement urbain. Aucune nouvelle zone n'est ouverte à l'urbanisation et l'ensemble des projets d'OAP ou d'ER pour la création de programmes sociaux s'effectueront sur des sites mutables ou des friches urbaines.

Concernant la méthode de calcul : Selon l'IAU en 2012, la superficie urbanisée est de 340 ha et la superficie de l'espace dédié à l'habitat est de 243 ha. Selon l'INSEE en 2013, la population était de 11599 habitants sur le territoire communal et il y avait 5 973 emplois. La commune comprenait 4 520 logements. Ces données permettent d'obtenir une densité humaine moyenne de 52 personnes à l'hectare, et d'une densité moyenne des espaces d'habitat de 20 logements à l'hectare.
- Concernant la densité moyenne des espaces d'habitat : Lors du bilan en 2018, le nombre de logement était de 5352 logements. La commune projette de construire 1368 logements, dont 900 au sein de la ZAC, en extension, et le reste au sein de son tissu urbain, en renouvellement. Ainsi, au sein de son espace d'habitat arrêté en 2013, il est envisagé d'atteindre 5642 logements, et une densité de 23 logements à l'hectare. L'objectif à atteindre étant de 22 logements à l'hectare, le PLU répond à l'objectif attendu.
- Concernant la densité humaine moyenne : Lorsqu'on intègre les habitants de ces nouveaux logements et les nouveaux emplois présents dans la zone, un total de 19 156 personnes habitent et/ou travaillent dans la superficie urbanisée de Claye-Souilly (= sans prendre en compte le Shopping Center et la ZAC qui constituent deux extensions de la tache urbanisée). La densité humaine moyenne sera de 56 personnes à l'hectare. L'objectif à atteindre étant de 57 logements à l'hectare, le PLU répond à l'objectif attendu.

2-STECAL Les possibilités de construction dans les secteurs Ac, Nj et NI doivent être encadrées et limitées tant pour leurs tailles, leurs réceptivités et les constructions ou aménagements qui peuvent y être autorisés.
Les constructions sont limitées :
- en zone Nj aux seules constructions liées à l'acticité de jardinage, avec une emprise au sol maximum de à 20 m² pour les terrains d'une surface inférieure à 200 m², et de 30 m² pour les terrains* d'une surface supérieure à 200 m²,*
- en zone Nl aux seules activités de loisir, avec une emprise au sol maximum de 30m² - en zone Ac, aux seuls logements et à l'artisanat et le commerce de détail est autorisé à condition d'être liés à l'activité agricole et de ne pas compromettre la qualité paysagère du site, avec une emprise au sol maximum de 300 m².

<u>Recommandations</u>

Commune de Villeparisis

1-La zone "Green center", nouvel élément commercial moteur n'apparaît pas sur les différentes cartes. Sa présence sur les différentes cartes peut permettre aux communes environnantes de justifier la pertinence du développement d'un réseau de liaisons douces intercommunales le long de la RN3

Le foncier présenté sur les cartes réalisées par Ville Ouverte sera actualisé.

2-Il serait intéressant de compléter en ajoutant de compléter par une liaison cyclable le long de la RN3
Cela sera précisé dans l'axe 2 du PADD : "[…] Parallèlement à ces interventions lourdes, la commune souhaite favoriser le covoiturage par l'identification de zones de stationnement spécialisées (identifié dans le Plan Environnement Collectivité), adopter une politique cohérente et adaptée en termes de régulation du stationnement aux abords de la rue Jean Jaurès et développer les liaisons cyclables intercommunales, départementales et nationales (notamment le long de la RN3 et pour la véloroute européenne 3).

3-Prolonger l'idée de liaison douce pour désenclaver Bois Fleuri et symboliser ce principe par un prolongement en direction de Villeparisis sur mois de 400 m où se situe le chemin de Morfondé.
Cela sera précisé dans l'axe 3 du PADD : "[...] Le développement des mobilités douces au sein de la commune s'inscrit également au niveau des espaces publics du quotidien accueillant des cheminements piétons tels que les trottoirs des rues, les chemins, les sentes, les places, etc. Ces liaisons doivent permettre d'accéder à l'ensemble du territoire, y compris le secteur situé à l'écart, des Bois Fleuri, qui doit être désenclavé. De plus, en prolongeant ce linéaire, le tissu diffus de Villeparisis pourra ainsi bénéficier des avantages du pôle commercial offerts par Claye-Souilly "

Chambre de commerce et d'industrie (CCI)

1- il conviendrait d'ajouter les étiquettes indiquant les noms des zones et de prévoir des aplats de couleurs plus distincts permettant de mieux visualiser les limites entre les zones.

La mise en page sera retravaillée.

2-la CCI considère que le classement en zone Nh des parcelles accueillant des activités économiques le long de la RN3 et à la sortie est du hameau de Bois Fleuri et sur la route de Chelles est inadapté. La CCI recommande de prévoir un sous zonage avec un règlement plus

adapté à ces activités. A défaut, une meilleure justification de ce classement devrait être apportée dans la partie 1.4 du rapport de présentation et nécessite une orientation au PADD visant la mutation de ces secteurs que l'l'on peut qualifier de ZAE de fiat pour de l'habitat
Les orientations du PADD ont été débattues en Conseil Municipal et ne peuvent être modifiées à ce stade de la procédure.
Pour la partie règlementaire, ce STECAL a été présenté devant la CDPENAF et a reçu un avis positif.
Cette zone d'activité se situe à l'extérieur de l'enveloppe urbaine, encerclée par la pleine agricole et des espaces boisés. Afin de préserver ces deux grandes entités, cette unité foncière se voit restreindre ses droits à construire. Les règles qui s'y appliquent sont celles de la zone Nh qui reste plus permissive que les zones avoisinantes. Les extensions y sont autorisées de manière limitées.

3-zone UX la CCI recommande de prévoir un sous zonage UXa dans lequel la sous destination d'artisanat et de commerce de détail pourrait être autorisée sous condition pour les parcelles situées sur le secteur de l'OAP du site WABCO.
Le commerce de détail sera autorisé à condition de ne pas dépasser une emprise au sol supérieur à 300 m².
Cependant la commune souhaite valoriser l'artisanat et maintenir la règle en l'état.

4-la CCI recommande de compléter la page 21 de la partie 1.6 du rapport de présentation afin de mentionner la polarité commerciale de quartier de Mauperthuis.
La polarité commerciale du quartier de Mauperthuis fait partie de la liste des commerçants de centre-ville en 2022 page 22.

<u>Observations et remarques</u>

Chambre de commerce et d'industrie

Il conviendrait d'ajouter les étiquettes indiquant les noms des zones et de prévoir des aplats de couleurs plus distincts permettant de mieux visualiser les limites entre les zones

La mise en page sera retravaillée.

Association ADENCA

1-Pourquoi le linéaire commercial ne concerne pas les terrains des 4 et 6 rue du Maréchal Joffre ou 6 rue de Paris ;
Les constructions situées au 4 et 6 rue de Maréchal Joffre font l'objet d'un emplacement réservé. Le programme est d'accueillir 100% de logements locatifs sociaux et la construction 6 rue de Paris est une maison individuelle accueillant de l'habitation.
2-les ER du 8 et 10 Général Leclerc, 32 rue de Verdun et 6 rue de Paris réduisent les espaces de respirations
L'emprise des emplacements réservés n°6, n°8 et n°10 accueillent déjà une construction. De plus, ces unités foncières restent soumises aux dispositions du règlement écrit de la zone UA. Ainsi les constructions s'inscriront dans le paysage architectural.

3-qualité de l'air : le projet retenu n'est pas celui le plus à même de limiter les impacts négatifs sur la santé des habitants du territoire et de limiter voir diminuer les pollutions telles que trafic automobile au centre-ville à proximité d'habitation. (Pour mémoire une étude de 2022 de l'association RESPIRE nous apprend que la qualité de l'air est mauvaise aux abords de la majorité des écoles de la commune et notamment de l'école maternelle du centre).

L'étude de l'association RESPIRE démontre un réel problème de qualité de l'air à l'échelle régionale.
L'étude montre que plus on est près du cœur de l'agglomération, plus la qualité de l'air se détériore.
Contrairement à ce que défend l'association ADENCA, il semble plus opportun de favoriser la construction dans le centre qu'en périphérie. Le choix de la commune est ainsi de rapprocher la population des aménités centrales pour limiter les petits trajets qui pourront être réalisés à pied.

Chambre d'agriculture (CA)

La CA demande la réalisation d'un schéma de circulation agricole en concertation avec les agriculteurs.
La CA s'interroge sur les motivations de la commune pour rendre inconstructible 95% de la zone agricole. Nous notons toutefois que la zone Ac a été réfléchie en concertation avec l'exploitant maraicher.
La CA demande que l'entièreté de la zone A redevienne constructible.
*Cf. réponse CDPENAF ci-après_*
La CA s'interroge quant à l'emplacement réservé n°12.
Des échanges sont en cours avec le bénéficiaire de l'Emplacement Réservé (la CARPF).

RTE

1-S'agissant des occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions, les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics» (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-estimation « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées» (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, nos ouvrages correspondent à des «constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article.
Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées seront autorisés dans toutes les zones.

2-S'agissant des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières Il conviendra de préciser que « les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »

Il sera précisé que « les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »

3-S'agissant des règles de hauteur des constructions :
Nos ouvrages haute- tension ou très haute tension présents sur ces zones peuvent largement dépasser les hauteurs spécifiées dans le règlement, nous vous demandons de préciser que :
« La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que

les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. »

Cette mention sera ajoutée à l'ensemble des zones.

4-S'agissant des règles de prospect et d'implantation
Il conviendra de préciser que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Cette règle sera précisée.

5-S'agissant des règles d'exhaussement et d'affouillement de sol Il conviendra de préciser que « les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics».
Cette demande est refusée car cette mesure entrerait en contradiction avec l'un des engagements de la commune de ne pas voir d'exhaussements de sol trop importants.

6-Nous vous demandons par conséquent que, sur les documents graphiques, le report du tracé des ouvrages concernés soit réalisé de façon à faire apparaître clairement, par un surlignage sans ambiguïté, l'axe des implantations d'ouvrages et, que soient retranchés des espaces boisés classés les bandes suivantes :
•2.50 m de part et d'autre de l'axe des lignes souterraines;
•20 m de part et d'autre de l'axe des lignes aériennes de tension 45 000, 63 000, et 90 000 volts ;
•30 m de part et d'autre de l'axe des lignes aériennes de tension 150 000 et 225 000 volts;
•40 m de part et d'autre de l'axe des lignes aériennes de tension 400 000 volts.
Conformément à ces indications, nous vous demandons de bien vouloir procéder au déclassement des EBC sous les lignes ci-dessus si elles sont en zone EBC:
Le tracé de ces ouvrages est annexé au PLU car ils constituent une SUP. Le dessin des EBC sera retravaillé.

Etat –DDT

1-Conformément à l'article L.103-6 du code de l'urbanisme, le bilan de la concertation devra être joint au dossier d'enquête publique.
Le bilan de la concertation qui constitue la pièce n°7 du PLU sera présentée lors de l'enquête publique.

2-L'avis émis par la CDPENAF devra être joint au dossier soumis à l'enquête publique
L'avis de la CDPENAF sera ajouté au dossier d'enquête publique.

3-Page 205 : la surface urbanisée retenue pour le calcul de l'extension de 5 % (en 2013) de la surface urbanisée de référence est différente de celle estimée à 196 ha qui a été utilisée dans le PADD et pour la justification du potentiel d'extension de l'urbanisation autorisé par le SDRIF (19,6 ha). Il convient de mettre en cohérence ce chiffre avec celui du PADD.
Les données seront actualisées au regard des remarques faites sur le manque d'argumentation sur la compatibilité au SCoT, au détriment du SDRIF.
Cette donnée sera ensuite actualisée dans le PADD ou justifiée dans le rapport de présentation.

4-De manière générale, certaines légendes des cartes sont peu lisibles.
Les légendes des cartes seront améliorées dans la mesure du possible.

5-page 36, dans la partie « contexte et synthèse du diagnostic», il est écrit que « Le SDAGE du bassin Seine-Normandie 2016-2021 ayant été annulé par le Tribunal Administratif de Paris (lors d'un jugement en date des 19 et 26 décembre 2018), c'est le SDAGE antérieur, portant sur la période 2010-2015 ». Le nouveau SDAGE du bassin Seine Normandie est actuellement opposable suite à son adoption le 3/03/2022. Il convient de mettre à jour cette information.
Les nouvelles données du SDAGE seront mises à jour dans le document Justification et dans le document de présentation du PLU.

6-De manière globale, le PLU doit évoquer démontrer sa compatibilité directement et uniquement avec le SCoT de la CARPF et non avec SDRIF.
Cf. Réponse DDT ci-avant

7-page 12, zone UA, l'implantation des caravanes ou d'un lieu d'habitat mobile est autorisée à condition de constituer une résidence et être stationné plus de 3 mois, et leur entreposage doit se faire dans u bâtiment. Cette rédaction prête à confusion car on ne distingue pas les prescriptions imposées aux habitats mobiles de celles de leurs abris. Il est utile de distinguer les conditions de stationnement des habitats mobiles lorsqu'ils restent visibles et les gabarits et les implantations des abris qui les contiennent.
Le règlement sera modifié pour permettre de distinguer les prescriptions liées aux habitats mobiles et celles liées à leurs abris. Ces derniers sont des bâtiments. Les règles d'implantation et de hauteur seront les mêmes que celles auxquelles sont soumises les constructions nouvelles, définies dans le règlement. Il sera par ailleurs ajouter un paragraphe règlementaire spécifique aux habitats mobiles.

8-page 13, il convient de préciser ce qu'est une « restructuration lourde » et notamment les critères retenus pour la définir ainsi, autrement cette condition est sans effet car elle n'est pas une quantité mesurable ni objective.
La règle sera modifiée pour apporter de la clarification. L'objectif est d'inclure les opérations de divisions de constructions. Il sera donc précisé que la règle s'applique aux opérations de « créatino » de surface de plancher mais également dès lors qu'il y a création de logements supplémentaire.

9-Zone UB, page 29 : même remarque que zone UA pour ce qui concerne l'implantation de caravane ou le lieu d'implantation d'habitat mobile
Cf. réponse DDT ci-après.

10-Dans la partie graphique du règlement (zonage) : la lecture du plan de zonage est difficile à faire et notamment pour distinguer les zones qui ont des couleurs très proches. A l'instar des deux zones naturelles identifiés « Nf » (à l'Ouest en en EBC et à l'est sur l'emplacement réservé n°4), il serait utile d'indiquer les noms des autres zones du PLU pour gagner en clartés.
Les erreurs d'étiquetage seront corrigées.

11- il convient donc de compléter la partie justificative du rapport de présentation en traitant la mise en place de cette OAP thématique dite « trame Verte et Bleue »
La justification de l'OAP thématique sera complétée.

12-Dans le cas présent, bien que la consommation d'espace soit quantifiée entre 2005 et 2030, le projet de PLU doit faire une analyse de la consommation d'espace sur les dix dernières années avant l'arrêt du projet, soit entre 2012 et 2022. Ce point doit être précisé.

L'analyse de consommation de l'espace sur les dix dernières années sera ajoutée. Selon l'Observation de l'artificialisation, entre fin-2009 et fin-2020, 46 hectares ont était consommés. 78,65% étaient dédiés à de l'activité, 19,96% à de l'habitat et 1,39% à d'autres domaines.

13-le rapport de présentation contient (pages 45-50, partie «diagnostic») une étude effectuée en 2012 sur le stationnement sur un secteur en centre-ville. L'analyse ne procède pas à un inventaire précis des places disponibles.
Le diagnostic présente un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés. Celui-ci sera actualisé et ouvert aux véhicules hybrides et électriques, vélos des parcs ouverts au public et aux possibilités de mutualisation de ces capacités, conformément à l'article L151-4 du code de l'urbanisme

14- En zone Ac, les constructions d'habitations sont autorisées sous conditions. Au-delà du fait que les habitations doivent être liées à l'activité agricole, il faut préciser qu'elles doivent être liées à un besoin de présence permanente sur l'exploitation. De plus, il est nécessaire de préciser leur gabarit (emprise au sol, hauteur...)
Il sera ajouté la condition : "d'être liées à un besoin de présence permanente sur l'exploitation". L'emprise au sol et la hauteur de ces constructions sont encadrés, page 128 du PLU arrêté.
15-En application R151-28 1° du code de l'urbanisme, il n'y a pas de destinations ou sous-destinations en matière de commerces ni d'artisanat en zone agricole alors que le règlement les autorise en zone Ac. Cependant, dans les zones agricoles, l'article L.151-11 Il permet au règlement d'autoriser des constructions et installations lorsqu'elles constituent le prolongement de l'acte de production. Il convient, dans ce cas, de revoir.la rédaction du règlement du PLU pour la zone Ac.
La zone Ac constitue un STECAL. Ces secteurs ont fait l'objet d'un passage en CDPENAF et ont obtenu un avis favorable.

16-Zone A, le règlement de la zone est permissif. Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont définis et limités par l'article R.151-28 3° du code de l'urbanisme; il convient de s'y référer.

La liste des équipements présentée page 127 du PLU arrêté reprend celle du code de l'urbanisme.

17-Zone N : NI (en zone naturelle) pour le développement d'activités sportives ou de loisirs : Dans la zone NI, le règlement doit limiter les occupations du sol (artisanat, commerces de détail, restauration, hébergement· touristique). Il est nécessaire de limiter et encadrer son potentiel. L'emprise maximale est de 30 m2 mais il n'est pas précisé si elle est prévue pour toute la zone ou par unité foncière. De plus, cette possibilité doit être comptabilisée " à la date d'approbation du PLU»
Il sera ajouté la mention « extension possible à la date d'approbation du PLU ».
Il sera précisé que l'emprise est de 30 m² s'applique à l'unité foncière.

La mention "commerce et artisanat" sera supprimée

18-La zone Nh n'est pas censée autoriser le commerce de détail ni l'artisanat (mais uniquement ce qui est lié à l'habitation; annexe ou extension limitées); l'emprise au sol maximale est de 30 m^2 et devra être accolée à la construction existante. Il convient de rajouter« extension possible à la date d'approbation du PLU ».

Il sera ajouté la mention « extension possible à la date d'approbation du PLU ».

19- Il est à noter que le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Écologique) identifie un point de fragilité du corridor arboré qui est caractérisé par un passage difficile dû au mitage par l'urbanisation. Ce point de fragilité se situe à la jonction entre la rue de Vilaine et la Beuvronne. Dans ce contexte, le classement en secteur UB (secteur constructible) de la parcelle BL 0336 participe à la dégradation de ce point de fragilité. Un classement en zone N de cette parcelle en continuité de la parcelle adjacente permettrait de participer à la préservation du corridor arboré.
Sous réserve de la prise en compte de la remarque ci-dessus, le projet de PLU est compatible avec le SCoT en matière de préservation des continuités écologique
Le secteur est maintenu au sein de la zone urbaine. Un périmètre a été délimité de part et d'autre des cours d'eau afin de les préserver de toute artificialisation. L'aménagement devra ainsi prendre en compte cette prescription. De plus, le règlement écrit de la zone UB limite l'emprise au sol des constructions à 40% de l'unité foncière et 50% devra être maintenue en espace vert de pleine terre.
Enfin, malgré la présence de végétations sur les franges de l'unité foncière, celle-ci n'est pas boisée en son sein. Les règles d'implantation la régissant ne permettent pas de porter atteinte au corridor arboré situé à proximité.

20- Logement social : le rapport de présentation (1.1 contexte et synthèse du diagnostic (p8) indique que la commune bénéficie d'un allongement de la période à l'horizon 2031. Ceci doit être corrigé puisque la loi 3DS » du 21 févier 2022 a supprimé l'échéance d'atteinte du taux de 25 % pour pérenniser cette obligation. L'horizon 2031 n'est plus à mentionner.

Cette mention sera supprimée.

21-Les éléments introduits p9 du rapport 1.2 (analyse des capacités de densification) peuvent être actualisés avec les dernières données. Au 01/01/2022, le nombre de LLS retenus est de 747 logements (au lieu de 623 en 2018) pour 5 214 résidences principales, soit un taux de 14,3 %. Le nombre de LL manquants est de 557.
La donnée présentée sera actualisée page 10 du document 1.2.

22-le rapport de présentation doit faire état de l'avancée de la réflexion concernant l'aire de grand passage. Il n'apporte pas plus d'éléments sur le nombre de familles en semi-sédentarisation en situation précaire, sur des parcelles privées non conformes ou en stationnement non autorisé
L'aire de grand passage n'est plus d'actualité.

23-projet de PLU prévoit un emplacement réservé (n°12) destiné à l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage, au profit de la CARPF. Ce terrain est déjà occupé par les gens du voyage. La réalisation d'une aire d'accueil sur un terrain privé occupé par des GDV sédentarisés ne répond pas aux enjeux de sédentarisation. En effet, une aire d'accueil est destinée à accueillir des groupes de caravanes de passage sur le territoire.
Des échanges sont en cours avec le bénéficiaire de l'Emplacement Réservé (la CARPF).

24-Le projet de PLU doit apporter les compléments relatifs à la conformité au schéma départemental, réalisation d'une aire de grand passage et diagnostic des situations des familles en situation précaire.
La conformité au schéma départemental sera démontrée.

25-Le PLU n'apporte pas, dans le rapport de présentation, de justifications sur l'application de la trame EBC qui existe peu dans le PLU en vigueur. Plus particulièrement, il conviendra

notamment de justifier la trame EBC sur les parcelles non boisées (parcelle YB 0003 par exemple).
Les justifications des EBC seront détaillées.

26-Le document comporte bien un volet concernant les évaluations d'incidence Natura 2000. Toutefois, il comporte des imprécisions, et nécessite des compléments.
- En effet, il est écrit que le site Natura 2000 le plus proche (ZPS des Boucles de la Marne) est situé à plus de 3km des limites communales. Or, le site Natura 2000 se situe à moins de 1,5km. S'agissant d'un site "Oiseaux", avec donc des espèces cible possédant de grandes capacités de déplacement, les incidences du projet de PLU sur ces espèces doivent être étudiées de façon plus sérieuse. En l'occurrence, il est simplement spécifié que seul le Milan Noir a été localisé sur le périmètre de la commune et que les projets et opérations prévues dans le cadre du nouveau PLU entraîneront la destruction d'habitats et lieux de vie de cette espèce, mais la conclusion avancée est que compte tenu du fait que le site Natura 2000 est grand, les oiseaux pourront aller ailleurs. Cette justification n'est pas suffisante.
L'impact du PLU sur les zones NATURA 2000 est limité par le simple fait que le PLU ne crée pas d'emprise constructible complémentaire. Les zones naturelles et agricoles sont conservées en l'état.
Ainsi les champs sont conservés permettant le maintien de milieux ouverts permettant la chasse. Les forêts sont également protégées pour conserver les possibilités de nidification. Pour autant, les données environnementales de l'analyse des incidences seront actualisées. Enfin, le projet a été exonéré de la réalisation d'une évaluation environnementale, ainsi l'analyse ne sera pas détaillée à l'échelle des différentes espèces faunistiques et floristiques présentes sur le territoire limitrophes.

27- Le cahier des recommandations environnementales est intéressant, mais il pourrait également comporter un volet sur l'éclairage, aussi bien public que privé. Des recommandations sur le type de source lumineuse à employer, et l'orientation de celles-ci permettraient de prévenir les effets néfastes de celles-ci sur la faune nocturne (chiroptères, papillons de nuit etc).
Le cahier des recommandations environnementales sera complété d'un volet sur l'éclairage public et privé :
"Afin de préserver la trame nocturne, il doit être adopté, pour l'éclairage, les principes souvent
- L'usage là où et quand un besoin est exprimé, avec une qualité et une quantité de lumière ajustées. Le choix de l'éclairage doit permettre le consensus entre les besoins humains réels et la réduction de l'impact des activités humaines.
- La sectorisation de l'éclairage et la hiérarchisation des investissements. Le choix de l'éclairage doit permettre de proposer, par secteur, des typologies d'éclairage, des spectres de source, des puissances, plages horaires adaptées.
- L'augmentation des compétences et la formation des acteurs autour de la question. Le choix de l'éclairage doit prendre en compte de l'ensemble du cycle de vie du matériel installé (neuf, rénovation)."

28-La DRIEAT a publié en 2021, une nouvelle cartographie (qui est une actualisation) des enveloppes d'alerte zones humides d'Île-de France. La cartographie précédente qui représentait 5 classes de probabilité (1,2, 3 4 et 5) a évolué en 4 classes (A (fusion des classes 1et 2), B, C et D).
Il convient donc de modifier la partie relative aux zones humides, notamment dans le rapport de présentation et les annexes, en faisant référence à cette nouvelle cartographie.
La partie 2.4.3 de l'EIE relative aux zones humides sera actualisée au regard des données disponibles en ligne.

29-Sur le plan de zonage, des enveloppes d'alertes de classe A ne sont pas identifiées en secteur Nzh. Il convient de corriger ce point.
Cf. Réponse CDPENAF ci-après.

30-L'ancienne cartographie des enveloppes d'alerte des zones humides figure en annexe « 6-11 Risque Argile ». Il convient de la remplacer par la nouvelle cartographie et de créer une annexe propre à la thématique zone humide.
Une annexe 6-13 sera créée, dédiée aux zones humides.

31- Au vu de l'intérêt des zones humides de classe B (présomption d'une forte probabilité de zone humide) présentes sur le territoire, il convient que le règlement mentionne pour toutes les zones concernées, l'existence de ces zones humides et pourrait faire un rappel réglementaire afin de lever l'incertitude).
Par ailleurs, il conviendrait de faire référence (ou de faire figurer) dans le règlement à la cartographie des enveloppes d'alerte zone humides présentée en annexe.
Un rappel sera fait dans les dispositions générales afin de sensibiliser les administrés à la présence de ce risque et de se référer à la cartographie des enveloppes d'alerte zones humides.

32- Les aménagements pour piétons et vélos et les traversées de la Beuvronne, décrits notamment dans les OAP, devront être conçus pour ne pas générer d'impact en surface sur la zone humide.
Il sera précisé dans l'OAP TVB que les aménagements piétons et cyclables, ainsi que les traversées de la Beuvronne devront être conçus pour ne pas générer d'impact en surface sur la zone humide

33-Certains cours d'eau ne sont pas représentés sur le plan de zonage notamment au nord de la station d'épuration.
À cette fin, il convient de se référer à la cartographie des cours d'eau sur laquelle figurent ceux qui sont présents sur le territoire communal. (Voir site de la préfecture à l'adresse suivante : https://www.seine-et-marne.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Environnement-et-cadre-de-vie/Eau/Milieuxaquatiques/Cartographie-des-cours-d-eau
La cartographie des cours d'eau sera actualisée.

34-Le règlement du PLU interdit suivant les zones, les constructions de part et d'autres des cours d'eau.
Cependant, afin d'être compatible avec les dispositions du SDAGE, le règlement des différentes zones du PLU concernées doit interdire toutes nouvelles constructions et extensions mais aussi toute destination des sols engendrant leur imperméabilisation, dans une bande inconstructible de part et d'autres des berges des cours d'eau. Il convient de corriger ce point.
Il sera précisé dans le règlement écrit :
« Les constructions, les annexes et toute autre destination engendrant une imperméabilisation des sols ne pourront s'implanter à une distance inférieure à 5 mètres des rives des nappes et cours d'eau ».

35-Le règlement préconise la mise en place de puisards. Ces derniers doivent être interdits.
La mise en place de puisards sera retirée du règlement écrit.

36-Concernant la ZAC du Bois des Granges, il est indiqué pour la zone 1AUa que les eaux pluviales des parcelles individuelles (ou des opérations groupées, zone 1AUc) seront traitées en priorité sur la parcelle au moyen d'un principe d'épandage en fonction de la nature des sols

rencontrés (tranchées drainantes, puisards...). Ces dispositions ne respectent pas les prescriptions du porter à connaissance mouvements de terrain et doivent être modifiées.
Ce changement est particulièrement problématique puisqu'il remet en question tout le fondement de la ZAC, dont la gestion des eaux de pluies est quasiment exclusivement orientée vers le principe des noues.

37- Gestion des petites pluies (10 mm) à la source, avec zéro rejet vers le réseau et le milieu superficiel :
Celle-ci devra être réalisée en privilégiant des techniques telles que l'évapotranspiration ou la réutilisation des eaux pluviales et sans infiltration au vu des contraintes du PAC,
Dans la partie règlementaire relative à la gestion des eaux de pluies, il sera précisé d'utiliser des techniques telles que l'évapotranspiration ou la réutilisation des eaux pluviales et sans infiltration.

38-Gestion a minima "des pluies de retour 20 ans (durée de 2 à 6 heures), suivant les prescriptions du règlement d'assainissement de la Communauté d'Agglomération Roissy Pays-de-France, en rétention/régulation avec un débit régulé à 1 I/s/ha avec un minimum de 3 I/s. Le temps de vidange des ouvrages devra être s; à 48 h.
Ces précisions seront ajoutées à la partie règlementaire traitant de la gestion des eaux de pluie.

39-De plus, le SDAGE préconise pour tout projet d'aménagement soumis à autorisation ou à déclaration au titre de la rubrique 2.1.5.0 de l'article R. 241-1 du code de l'environnement le respect des principes et objectifs suivants:
La neutralité hydraulique du projet du point de vue des eaux pluviales doit être le plus possible recherchée pour toute pluie de période de retour inférieure à 30 ans, sans que cette recherche s'opère au détriment de l'abattement des pluies courantes.
La règle de la neutralité hydraulique sera ajoutée lors de la gestion des eaux de pluie de période de retour inférieur à 30 ans.

40-Enfin, pour des pluies de période de retour supérieure à 30 ans ou si la neutralité hydraulique du projet n'est pas atteinte pour des pluies de période de retour inférieure à. 30 ans, considérant les impacts du projet d'aménagement qui ne pourront pas être réduits, les effets du projet devront être analysés et anticipés (identification des axes d'écoulement, parcours de moindre dommage, identification des zones susceptibles d'être inondées).
Des mesures compensatoires seront imposées en cas d'impossibilité technique d'appliquer la règle de la neutralité hydraulique.

41-Il pourrait être rajouté, dans le règlement du PLU des zones concernées par le PAC mouvement de terrains, un paragraphe du type :
Une étude de sol devra être réalisée afin de déterminer la présence ou l'absence de gypse au droit de l'emprise exacte du projet. En cas d'impossibilité de raccorder l'ensemble des eaux pluviales du projet vers le réseau de la collectivité ou le milieu superficiel, cette étude devrait aussi permettre de définir les meilleures dispositions à mettre en oeuvre à l'échelle du projet afin que l'infiltration de ces eaux n'accentue pas le phénomène de dissolution susceptible de générer d'éventuels désordres de mouvement de terrain.
Ce paragraphe sera ajouté dans les zones concernées par le PAC mouvement de terrains.

42-Compte tenu des contraintes du porter à connaissance concernant les risques de mouvement de terrain en matière de gestion des eaux pluviales et de la réglementation opposable à ce sujet, notamment le SDAGE Seine-Normandie vis-à-vis de la gestion des petites pluies à la source, il apparaît que la rédaction du règlement du PLU est beaucoup trop restrictive en matière de

mise en place de toiture-terrasse. Les articles du règlement relatifs aux toitures doivent donc être assouplis afin de faciliter la réalisation de toitures terrasses dans les projets urbains, qui peuvent notamment permettre d'assurer les fonctions d'abattement des pluies courantes et de stockage des pluies plus importantes, en sus d'une fonction de support pour des dispositifs de production d'énergie solaire.
Le règlement sera modifié pour autoriser les constructions principales en toiture terrasse.

43-Les dispositions du règlement des secteurs impactés par le passage de la canalisation doivent permettent sa réalisation.
Sur le plan de zonage, la protection EBC devra par ailleurs être levée sur le passage de la canalisation notamment au droit du parcellaire acquis par ADP (parcelle OB 1185).
Les EBC seront redessinés en fonction du passage de la canalisation.

44-Le Plan de Gestion des Risques d'inondation 2022-2027 du bassin Seine-Normandie a été approuvé par arrêté préfectoral publié au Journal Officiel de la République Française le 7 avril 2022. Il convient de mettre à jour les informations concernant le PGRI notamment dans le rapport de présentation et de s'assurer de la mise en compatibilité du PLU.
Les nouvelles données du PGRI seront mises à jour dans le document Justification et dans le document de présentation du PLU.

45-Plusieurs études, pilotées par la communauté d'agglomération Roissy Pays-de-France, concernant le risque d'inondation par débordement et ruissellement, sont en cours d'élaboration sur le Bassin de la Beuvronne. Ces études devront être prises en compte afin de maîtriser l'urbanisation et l'exposition aux risques.
Ces études pourront être prises en compte lorsqu'elles seront rendues disponibles. A ce jour, un appel d'offre vient seulement d'être déposé et se clôture le 17/05/2022. La commune pourra intégrer les éléments dans son PLU lorsque l'étude aura davantage avancée.

46- Il est à noter que plusieurs OAP du PLU sont situées à proximité ou sur la Beuvronne (construction de pontons) et comportent vraisemblablement des projets soumis à la loi sur l'eau. Une vigilance particulière sera à apporter sur ces aménagements.
Il convient donc de développer la partie relative aux inondations et d'adapter le cas échéant les dispositions du règlement.
Il sera fait mention de la compétence partagée avec le Code de l'environnement concernant les projets soumis à la loi sur l'eau.
La commune n'est pas impactée par l'aléa lié aux inondations.

47-Ce Porter à connaissance figure bien en annexe du PLU. Cependant, il convient de présenter ce risque, notamment dans le rapport de présentation, en faisant mention du PAC et de sa cartographie, et d'intégrer dans le règlement les recommandations afférentes. Il convient de corriger ce point.
La partie de l'état initial de l'environnement relative au mouvement de terrain sera développée.

48-Le PAC est annexé dans le dossier « 6-11 Risque Argile» ce qui peut porter à confusion, le risque mouvement de terrain objet du PAC étant lié aux aléas relatifs aux anciennes exploitations de gypses ludien, aux dissolutions naturelles des gypses ludien et antéludien et aux glissements de terrain. Par ailleurs, la photocopie de la cartographie est peu lisible.
Les Annexes liées aux risques naturels seront réorganisées et les cartographies mises à jour au regard des données accessibles en ligne.

49-La cartographie représentée dans le rapport de présentation a bien été mise à jour. Cependant, l'ancienne carte figure en annexe « 6-11 Risque Argile », il convient de la remplacer par la nouvelle cartographie.
La carte relative aux retrait et gonflement d'argile sera mise à jour dans les pièces annexes

50- retrait et gonflement d'argile : Pour ces travaux, le constructeur de l'ouvrage est tenu :
- Soit de suivre les recommandations d'une étude géotechnique fournie par le maître d'ouvrage ou que le constructeur fait réaliser par accord avec le maître d'ouvrage, qui prend en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment;
- Soit de respecter des techniques particulières de construction définies par voie réglementaire. (Arrêté du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols)
- Si l'étude géotechnique indique l'absence de risque de mouvement' de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur n'est pas tenu par cette obligation.
Sur cette base, selon le type de projet, il est à souligner que l'étude de sol n'est pas seulement recommandée mais obligatoire (contrairement à ce qui est indiqué notamment dans le rapport de présentation et le règlement).
Il convient donc de modifier et de développer dans le PLU (notamment dans le rapport de présentation, le règlement et les annexes) la partie relative au retrait gonflement des argiles et plus particulièrement celle afférente à l'étude de sol et à la nouvelle cartographie.
L'obligation de réaliser une étude de sol sera rappelée dans l'EIE et dans les zones concernées du règlement écrit.

51-retrait et gonflement d'argile : De plus, le Ministère de la Transition Écologique vient de publier une plaquette relative aux nouvelles dispositions sur les constructions réalisées en terrain· argileux, conformément aux dispositions de la loi Elan : "Construire en terrain argileux : La réglementation et les bonnes pratiques". Elle est disponible sur le site du Ministère : https://www.ecologie.gouv.fr/sols-argileuxsècheresse-et-construction.
Cette plaquette pourrait être annexée au projet de PLU.
Cette plaquette sera ajoutée aux annexes

52-L'annexe 6-11 comprend l'arrêté préfectoral n° 2011_07 DSCS/SIDPC portant modification de la liste des communes soumises à un ou plusieurs risques naturels ou technologiques majeurs. Il convient de le remplacer pas l'arrêté préfectoral n°2014-38 DSCS/SIDPC relatif au droit de l'information des citoyens sur les risques naturels et technologiques majeurs. Il est consultable sous le lien suivant: https://www.seine-etmarne.gouv.fr/contenu/telechargement/20118/161894/file/DDRM%202017.pdf
Ce document est remplacé pour le document fourni.

53-Le rapport de présentation du PLU (page 84 de l'état initial de l'environnement) évoque le classement sonore des infrastructures de transport terrestres. Il convient de compléter la partie relative au classement sonore en mettant à jour la liste des voies classées (la voie routière RD 34E, et les voies ferroviaires TGV Est 1. 5000 et TGV interconnexion Est sont manquantes), en citant les arrêtés 99/DAl/1/CV/019 de 1999 et 2022/DDT/SEPR/89 de 2022, qui figurent par ailleurs en annexe, et en rajoutant une cartographie du classement sonore des infrastructures terrestres sur la commune.
L'EIE sera actualisée avec ces nouvelles données.

54- Par ailleurs, il conviendrait de mentionner, pour les zones concernées, ces arrêtés [les arrêtés 99/DAl/1/CV/019 de 1999 et 2022/DDT/SEPR/89 de 2022] dans le règlement du PLU (dispositions générales).
Cette mention sera ajoutée dans les dispositions générales du règlement écrit.

55-Par conséquent, il convient de fournir un plan général regroupant les emprises de toutes les servitudes présentes sur la commune.
Les données ont été demandées avant l'arrêt du PLU, cependant certaines d'entre elles ne peuvent être transmises. Ainsi il n'est pas possible de grouper l'ensemble des servitudes sur un même plan.

56-« Durant la période de cinq ans comprise entre 2017 et 2021, 43 accidents corporels, dont 3 accidents mortels, ont été recensés sur la commune de Claye-Souilly.
Ils ont fait 79 victimes dont 3 personnes tuées et 76 personnes blessées.
Parmi ces 79 victimes: 52 sont des automobilistes, 10 sont des usagers de deux-roues motorisés, 6 sont cyclistes et 6 sont piétons.30 accidents corporels se sont produits hors agglomération (soit 70 %).
Les accidents corporels ont eu lieu majoritairement sur routes nationales (20 accidents) et routes départementales (17 accidents). » NB : certains accidents ayant eu lieu à des intersections peuvent être comptés sur plusieurs réseaux. [CARTE EN ANNEXE DE L'AVIS DE L'ETAT]
Le point 4.1.4 du diagnostic sera complété.

France Nature Environnement

1-Nous n'avons pas trouvé la carte d'alerte des enveloppes des zones humides établie par la DRIEAT.
Même si une analyse pertinente a été fournie par l'agence départementale Environnement Seine et Marne, ceci est indispensable puisque c'est le seul document officiel de référence en la matière validé par les services de l'état.
La carte d'alerte des enveloppes des zones humides établie par la DRIEAT doit figurer dans le rapport de présentation
Cette carte sera ajoutée à l'état initial de l'environnement.

2-Les classifications des zones humides présentées sont obsolètes depuis 2021. On parle dorénavant de :
- classe A pour les classes 1 et 2 : la zone est considérée comme intégralement humide sauf démonstration contraire de la part du pétitionnaire
- classe B pour les classes 3 : probabilité importante de zones humides
- classe C pour les classes 4: faible probabilité de présence des zones humides.
https://www.drieat.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/enveloppes-d-alerte-zoneshumides-en-Ile-de-France- a2159.html
Le document doit faire référence à la classification actuelle
Cf. réponse DDT

3-Nous constatons que certaines surfaces de zone de classe A présentes sur la carte de la DRIEAT n'ont pas été prises en compte et ne sont pas protégées. La nouvelle version de cette carte est dorénavant établie à l'échelle parcellaire.
Toutes les zones humides avérées (classe A) répertoriées par les services de l'état doivent être protégées et classées en Nzh (Sauf démonstration du contraire par une étude de zone humide conforme à la réglementation actuelle) afin d'assurer la compatibilité du PLU avec le SDAGE.

Cf. réponse CDPENAF.

4-Les classes B sont des zones pour lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide. Il convient de rappeler dans le règlement écrit, pour les zonages concernés, qu'une étude « zone humide » devra être réalisée dès qu'il y aura une volonté de créer des infrastructures ou des surfaces imperméabilisées de plus de 1000 m² en surface cumulée
Cette précision sera ajoutée dans le règlement écrit.

5-L'imperméabilisation des sols doit être interdite dans le règlement écrit de part et d'autres des nappes et des cours d'eau sur l'ensemble des zones concernées: UA, UB, UC, UE, UX, N et A afin de maintenir une continuité écologique végétale et de permettre l'absorption des crues.
Cette règle sera ajoutée aux zones mentionnées.

6-Les distances de protection (Inconstructibilité et non imperméabilisation) doivent tenir compte du lit majeur des cours d'eau qui correspond à l'espace occupé lors des crues les plus importantes qui sont, même en l'absence de PPRI, largement connues sur la commune.
Remplacer : "Dans une bande de 5 mètres de part et d'autre des berges des nappes et cours d'eau, il est interdit d'imperméabiliser les sols." Par : "Dans lit majeur des berges des nappes et cours d'eau*, il est interdit d'imperméabiliser les sols.*

7-D'autre part, il nous semble important que ces zones de protection soient reportées sur le règlement graphique au niveau de l'ensemble des cours d'eau notamment pour le ru Botteret, le ru Mauperthuis et celui des Grues afin de permettre une lisibilité immédiate par les services instructeurs et les pétitionnaires.
La donnée SIG concernant la délimitation du lit majeur des cours d'eau a été demandée à la DDT.
Cette précision pourra être apportée si les données SIG sont transmises.

8-Il est indispensable d'inclure les mares en légende du règlement graphique pour indiquer leur protection au titre de l'article L 151-23 du CU afin d'empêcher tout aménagement conduisant à leur dégradation.
Ces éléments de biodiversité seront ajoutés aux éléments du patrimoine à préserver au titre de l'article L151-23 du CU.

9-Nous constatons que certains boisements repérés sur les cartes du SCOT (Pages 12, 19, etc) comme « à protéger » n'ont pas été classés en EBC alors qu'ils le sont dans le PLU actuel. Il s'agit notamment de boisements situés au nord le long du canal de l'Ourcq au nord et à l'est le long de la Beuvronne.
Il nous semble nécessaire de rétablir ce classement afin de garantir une réelle protection des boisements. Dans le cas contraire, la commune pourrait est-elle justifier ce choix ?
Le PLU actuel ne préserve pas ces bois. Dans le PLU, approuvé en 2019, seuls certains espaces boisés situés au sein de l'enveloppe urbaine sont classés en "Espaces boisés classés". Les espaces boisés classés seront par ailleurs ajoutés sur la base de la carte du PLU de 2013.

10-Nous constatons que le règlement graphique comporte des incohérences avec la réalité du terrain : certaines surfaces sont classées en zonage agricole alors qu'elles sont définitivement perdues pour l'agriculture. Il s'agit notamment :
- d'une surface de 10 hectares environ correspondant à une partie de la décharge Véolia qui est une
Installation de Stockage de Déchets non Dangereux.
- d'une surface de 2,8 hectares correspondant au bassin d'eaux pluviales de Mauperthuis.

Afin de ne pas surévaluer les surfaces agricoles cultivables présentes sur le territoire, il convient de reclasser la décharge en zone Naturelle de préférence indexée et le bassin en zone d'équipement ou Naturelle humide si des aménagements vont en ce sens (le bassin se trouvant dans une enveloppe de zone potentiellement humide).
Pour la décharge Véolia : Cette zone ne correspond, dans les faits, ni à une zone naturelle, ni à une zone agricole. La commune de Fresnes-sur-Marne a classé ce secteur Ar qui autorise :
- Les remblaiements, affouillements et exhaussements des sols à condition [...].
- Les installations et les constructions provisoires liées à l'exploitation des remblaiements, à condition [...].
Sachant que le PLU est déjà passé en CDPENAF, il est proposé de créer un sous-secteur, qui ne sera pas un STECAL, spécialement dédié à ce secteur qui autoriserait : Les remblaiements, affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils aient été autorisés par l'autorité compétente et que la remise en état du site après exploitation soit une réaffectation agricole et/ou sylvicole et/ou, un espace paysager et/ou destiné à des activités sportives ou de loisirs.
Il s'agit des mêmes conditions que sur le territoire de Fresnes, excepté que ne sont pas autorisés les nouvelles installations et constructions. Dans ce sens, le règlement sera cohérent avec la réalité du terrain.
Le bassin d'eaux pluviales de Mauperthuis sera classé en zone N.

10- Zone N : Pour les secteurs NF, NJ, NL, NH, il convient non pas d'indiquer la possibilité de pouvoir réaliser des clôtures perméables mais d'en faire une obligation. A cet effet il est nécessaire d'indiquer que des passages à petite faune d'environ 20 x 20 cm doivent être aménagés tous les 10 à 15 m et/ou de recommander du grillage à grosses mailles type grillage à mouton implanté à partir de 20- 30 cm du sol (Utilisé par l'Agence des Espaces Verts d'Ile de France).
- Les murs doivent être formellement interdits.
Cette obligation sera précisée.

11-Inclure un schéma des liaisons douces regroupant les liaisons actuelles et celles à créer dans le cadre du projet du PLU
Cf. réponse ADENCA.

22-Inclure le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (P.D.I.P.R.) adopté par la commune en précisant son intérêt et sa portée juridique :
Le PDIPR permet de pérenniser les chemins ruraux en proposant aux randonneurs des itinéraires de promenade qui peuvent être aussi employés par la faune et la flore. Il contribue ainsi au renforcement de la trame verte et bleue.
L'article Art. L. 361-1 du Code de l'environnement stipule d'autre part que : « Toute aliénation d'un chemin rural susceptible d'interrompre la continuité d'un itinéraire inscrit sur le plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée doit, à peine de nullité, comporter soit le maintien, soit le rétablissement de cette continuité par un itinéraire de substitution. Toute opération publique d'aménagement foncier doit également respecter ce maintien ou cette continuité
Ce plan sera mentionné dans le rapport de présentation.

23- Le site WABCO est un site industriel pollué placé dans ce cadre sous la surveillance des services de l'Etat. Les pollutions affectent les sols, les eaux et l'air. Un plan de gestion de dépollution devrait être mis en œuvre mais au regard de la mise en demeure de l'industriel par les services de l'Etat en date du 20/1/2023 cela semble problématique.
Le site est actuellement classé en UX, activités industrielles. La commune envisage la mutation d'une partie de ce secteur vers un usage résidentiel classé UB.

Sans remettre en cause l'orientation portée par la commune pour le devenir de ce secteur industriel, nous jugeons, pour des raisons sanitaires, la mutation d'une partie de sa surface prématurée tant que le traitement des pollutions ne sera pas effectif et qu'a cette issue les usages possibles du sol n'auront pas été définis par les services de l'Etat.
Cf. réponse ADENCA.

CDEPENAF
1-réaliser un schéma des circulations agricoles en concertation avec les exploitants agricoles et éviter toute superposition avec des itinéraires de liaisons douces
La carte des activités agricoles (page 34 du diagnostic) sera complétée avec les circulations agricoles

2-revoir les classements en A et N afin d'être conforme à la réalité. Les parcelles agricoles doivent être en A et forestières en N. Cela concerne aussi des parcelles dont la vocation n'est ni agricole ni naturelle et qui doivent être reclassées dans le zonage adapté.
Les travaux liés aux infrastructures de transports seront autorisées en zone Agricole.

3- ER12 : Clarifier le devenir de la parcelle destinée à la création d'une aire des gens du voyage avant de définir un ER. Si la mise en place d'une zone de non traitement s'avérait nécessaire, il convient de s'assurer qu'elles seront intégrées dans les emprises du projet.
Des échanges sont en cours avec le bénéficiaire de l'Emplacement Réservé (la CARPF).

4- Parcelle BL 336 Questionner la pertinence de classer la parcelle BL 336 en UB alors qu'elle est identifiée par le SRCE comme point de fragilité du corridor arboré.
Cf. Réponse DDT

5-Réaliser une OAP sur le secteur NL afin de définir un projet, son emplacement et ses emprises. Le seul secteur NL existant est celui du parc du papillon de la prée dont l'aménagement est terminé.
Une OAP ne se justifie pas.

6-Identifier et matérialiser les zones humides avérées de classe A avec un classement Azh ou Nzh en fonction de la réalité du terrain
Les parcelles situées en zone Naturelle et Agricole (seulement 1 secteur) appartenant à des Zones Humides de Classe A seront classées en zone Nzh.

7-La commission souhaite également que la commune s'engage à accepter les demandes de construction en zone A émanant des agriculteurs.
Les constructions liées à l'exploitation agricole sont autorisées en zone A.

<u>Avis favorables sans observations</u>

Commune d'Anet sur Marne
Chambre des métiers et de l'artisanat
Seine et Marne Environnement

13-DEROULEMENT DE L'ENQUETE

13-1 les permanences

Les permanences, au nombre de 4, se sont déroulées dans les locaux du centre administratif, avec la mise à disposition du dossier d'enquête sous forme papier.

Elles ont été très fréquentées.

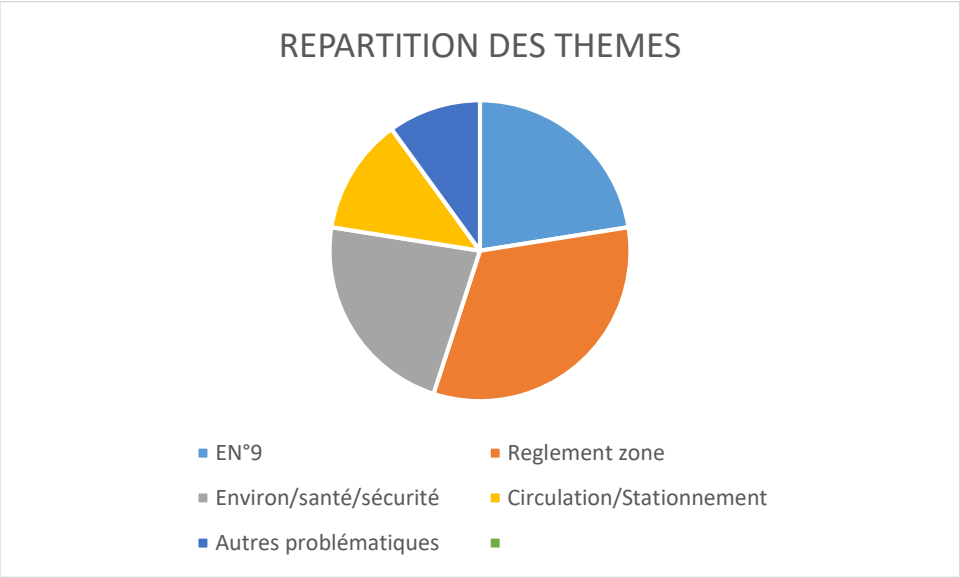
13.2. Les observations

36 observations ont été déposées sur les registres mis à disposition du public ; ces observations ont fait l'objet de documents très détaillés et documentés.

Les principaux thèmes évoqués sont les suivants :

Thèmes	Nbre occurrences
ER 9 à Souilly	9
Règlement de zone	13
Conséquences environnementales	9
circulation/stationnement	5
Autres problématiques	4

Les visiteurs ont mis l'accent sur l'emplacement réservé à Souilly (ER9)- très contesté et pour lequel les propriétaires des parcelles concernées se sont exprimés et ont déposé à plusieurs reprises- et le règlement de zone pour les impossibilités qu'il génère pour certains habitants.



13.3. Le PV de synthèse

Le 13 juillet 2023, un procès-verbal des observations recueillies, avec le dépouillement intégral de ces dernières, a été remis au maitre d'ouvrage.

13.4. Mémoire en réponse du MO

La ville de Claye-Souilly a envoyé son mémoire en réponse le 1er A out 2023 par voie numérique.

13.5. Clôture de l'enquête

L'enquête s'est terminée le vendredi 30 juin 2023 à 17heures,

L'adresse de courrier électronique, plu@claye-souilly.fr a accepté les courriels du public jusqu'à 17 heures le vendredi 30 juin 2023 ;

A l'issue de la dernière permanence, les registres d'enquête ont été clôturés par le commissaire enquêteur.

14 - ANALYSE DU PROJET

14.1. Au regard des observations du public

14.1.1 Thème N° 1 Emplacement réservé N°9 à Souilly

A plusieurs reprises les propriétaires des parcelles incluses dans l'emplacement réservé N°9 se sont exprimé longuement sur ce sujet.

Obs 1 du registre N°1 MM. HELLIN TAVE SERIS

« …Cette opération aura des incidences néfastes sur l'environnement des riverains, dévaluera leur propriété et pour les principaux intéressés propriétaires des parcelles concernées, se verront léser dans leur droit à disposer de leur bien.
Par ailleurs en plus de la dévaluation de son fonds de commerce M. HELLIN qui emploie du personnel appelle l'attention sur le devenir de ses salariés.
Un point est également évoqué, à savoir le stationnement déjà problématique dans le secteur qui ne manquera pas de s'accroitre du fait de l'augmentation de la population… »

Obs 6 du registre N°1 M. TAVE

« … ***Point N° 1 :***

Le plan repéré N°9 révèle les parcelles concernées par les réservations (différentes de celles présentées initialement lors de nos précédentes réunions avec Mr le Maire puis MM Jacquin et Bernard).
Cette version "finalisée", montre que les parcelles 265 et 266/267 ne font pas partie du projet.
En conséquence, deux éléments semblent illogiques et montrent que sans concertation des propriétaires intéressés, il n'est pas étonnant d'arriver à ces non- sens.
*La parcelle 264 est concernée par les réserves alors qu'elle est "**cour commune**" qui donne accès aux propriétés 265 et 266/267.*
Cela sous-entend que si le projet était retenu, l'accès à ces propriétés deviendrait impossible.
La parcelle 263, concernée par les réserves, est associée à la 265
Cela sous-entend que si le projet était retenu, la maison sise en 265 se verrait amputée de son terrain réservé (263)… »

Obs 7 du registre N° 1 M. PETIT

« …Suite à une réunion de quartier intervenu avec les riverains de la place de Souilly dans le cadre de I établissement du *PLU le projet initial de construire des logements sociaux a été abandonné sur la place de Souilly*
Les raisons du retrait sur la place de Souilly

Opposition des riverains lors d'une réunion de quartier et problème de stationnement (reconnu par le Maire lui-même lors du conseil du 7 novembre 2022)
…Sans qu'une nouvelle concertation ne soit organisée le projet a été déplacé au 25 de la rue de Souilly
Raison de notre opposition au projet au 25 rue de Souilly :
Opposition des riverains voir lettre des riverains jointes (37 signatures) qui refusent que leur Quartier ne soit défiguré par la construction d'un immeuble
Problème de stationnement identique à celui de la place de Souilly

- *Problème d'environnemental -ISDND*
- *stationnement saturé -*
- *Caractère rural du quartier à préserver*

La densification en logements apportera des nuisances en matière de circulation (empreinte carbone) car il n'existe sur le quartier de Souilly aucune infrastructure communale
…Enfin c'est une atteinte aux valeurs des propriétés mitoyennes, perte de valeur de par la promiscuité de logements ayant des vues sur des jardins et zones pavillonnaires...

Ce que reconnait Monsieur le Maire lui-même dans son compte rendu du conseil municipal du 7 novembre 2022....c'est le paradoxe d'ailleurs.

Enfin il y a eu absence de toute communication préalable, ni réunion d'information pour les riverains du 25 rue de Souilly à contrario de ce qui avait été fait place de Souilly. Ce qui est discriminatoire… »

Obs 4 du registre N°2 M. SERIS

« …Nous avons tous été très surpris d'apprendre que la Mairie avait décidé de déplacer le projet de logements sociaux prévu initialement place de Souilly aux numéros 25 à 31 de la rue de Souilly.
Après étude du dossier que la Mairie vous a confié sur l'amendement du PLU actuel vers un nouveau PU ressortent les éléments suivants:
Les numéros 25 à 31 de la rue de Souilly sont ainsi devenus zone à urbaniser alors que les numéros pairs de cette même rue ne le sont pas et ce sans justification particulière (4.2 Zonage ZOOM).

Les problèmes de stationnement évoqués pour annuler le précédent projet sont d'autant plus d'actualité aux 25 à 31 rue de Souilly que la surface considérée est inférieure au projet initial et que le stationnement y est déjà saturé Le "projet" ne figure pas au PLU, discuté par le conseil municipal …… Le "projet" ne figure pas dans les OAP (PLU de Claye-Souilly | 2. PADD page 6)

Le "projet" ne figure qu'en annexe (espacements réservés)… Le "projet" ne tient Pas compte des dévaluations immobilières quartier alentour r des 25 à 31 rie de Souilly

Le projet va à l'encontre du règlement (donc se contredit)….. Enfin, nous sommes étonnés qu'aucune autre étude n'ai porté sur les parcelles suivantes:

BB21 site anciennement EDF de 16984m^2 bien plus adapté à la construction de logements sociaux en nombre significatif BC7 de 2867m^2
BD250 de 924m^2 site appartenant à la commune, consacré à une association… »

Obs 17 du registre N°1d'un anonyme

« ..Toute construction à Souilly doit engendrer en parallèle la création de place de places de parking, leur nombre est actuellement insuffisant et une augmentation des besoins créerait une situation absolument ingérable.

Il ne faut pas détériorer la zone ancienne de Souilly la zone réservée du 25 sue de Souilly doit être retirée de tout projet de construction… »

Obs 18 du registre N° 1 M. BUTARD

« …Pour la zone UA à Souilly (6 rue de Souilly)

Notre maison est en zone (élément patrimonial, bâti remarquable (L159-19) alors qu'un chiffre 9 est apposé sur cette zone qui permettrait de faire un programme de logements sociaux »

Obs 5 du registre N°2 M. TAVE

Sujet technique à propos de la cour commune (parcelle 264) :
J'ai dans un précédent mail, et de nouveau dans notre entrevue de ce jour, signifié mon inquiétude à propos de cette cour commune qui donne l'accès aux propriétés 265 et 267.
Dans le cas d'application du projet, comment se ferait l'accès à nos propriétés ?
Qui achèterait un pavillon de ce type sans terrain ?
J'ai 72 ans et à cet âge il est normal de penser "succession"....
C'est l'âge où on se demande si on doit vendre pour prendre plus petit et en faire profiter ses enfants (donations) Un de mes deux enfants serait-il intéressé pour reprendre ce bien familial dans ces conditions (4 générations y ont vécu)....j'en doute.
Qui investirait dans un bien réservé ?
EXPECTATIVE : Voilà le maître mot qui ressort de cette enquête.
*- **1**. Attente fondée sur des promesses ou des probabilités.*
***2**. Attente prudente qui consiste à ne pas prendre parti, en attendant une solution*

Obs 17 du registre N°2 un anonyme

« …Problème de circulation rue de Souilly particulièrement entre la place de Souilly et la rue du Moulin.la circulation est intense comme sur une route nationale et les limitations de vitesse ne sont pas respectées. Les maisons étant mitoyennes il n'y a pas de circulation d'air et les gaz d'échappements stagnent rendant l'air irrespirable. Le plan de protection de l'atmosphère n'est donc pas respecté. Cet état de fait met la santé des riverains en danger. Une action immédiate est requise et doit faire partie du PLU. »

Question complémentaire du commissaire enquêteur

Au cas où les propriétaires des parcelles réservées souhaiteraient faire usage de leur droit de délaissement, la ville serait-elle en capacité financière de répondre à cette éventualité ?

Réponse du maitre d'ouvrage
Contexte général : la commune de Claye-Souilly ne respecte pas ses obligations SRU. Avec un taux de 14 % de logements sociaux au 1er janvier 2022, elle se doit de prendre des mesures concrètes pour permettre la production de logements locatifs sociaux.

En parallèle, la municipalité a fait le choix de réduire les capacités de densification sur son territoire pour limiter la création de nouveaux logements. Elle souhaite ainsi se laisser le temps pour se doter des services adaptés à la hausse de population en cours.

La conséquence directe de cette politique est la diminution du nombre de nouveaux projets. Ainsi il serait insuffisant, pour atteindre l'objectif SRU, de ne compter que sur l'ajout dans le règlement d'une obligation fixée au promoteur de prévoir 30 % de logements sociaux pour tous les programmes neufs.

La municipalité a donc fait le choix d'identifier des emplacements réservés. Elle compte ainsi s'assurer une meilleure maitrise des projets prévisibles. Les sites identifiés l'ont été en raison des caractéristiques de leurs emplacements (dents creuses ou terrains peu denses…) ainsi que de l'éventualité de leur mutation (entreprises en milieu résidentiel…).

Justification du choix de l'ER rue de Souilly : A l'issue des premières discussions, il avait été proposé d'identifier, comme emplacement réservé, un terrain sur la place de Souilly. Une étude

approfondie avait, toutefois, mis en exergue plusieurs difficultés opérationnelles, dont les contraintes du bâti actuel, la taille de la parcelle (seulement 652 m²) et les difficultés de stationnement dans la zone. Le projet a donc été abandonné avant l'arrêt du PLU.
Le site actuel des cuisines Hellin faisait également parti des éventualités en raison notamment de sa mutabilité. La densité des constructions existantes reste limitée. De surcroit, le lieu n'est pas idéal pour une entreprise, qui dans un souci d'amélioration de sa productivité, pourrait être amenée à chercher un terrain plus grand ou plus accessible (bien que cela ne soit pas l'attente de la commune, qui à l'inverse espère conserver sur son territoire un maximum d'entreprises, d'investisseurs et d'emplois).
Par ailleurs, ce site est situé en zone UA du PLU de 2016 comme dans celui arrêté. Cette zone permet la construction d'immeuble de logements collectifs.
La commune attire l'attention sur le fait que l'unique projet d'emplacement réservé est celui visible dans le cahier annexé au PLU, arrêté en novembre 2022. Un seul plan existe et n'a jamais varié depuis le conseil municipal. Les parcelles BD 265 et BD 267 n'ont jamais fait partie du périmètre réservé.

<u>Réponse aux arguments du public :</u>
-Un plan local d'urbanisme n'est pas défini en fonction des valeurs foncières mais pour répondre à des objectifs politiques et à l'intérêt général. Raison pour laquelle les servitudes d'urbanisme ne sont pas indemnisables.
-L'emplacement réservé prévu dans la version arrêté porte sur un projet de construire une dizaine de logements locatifs sociaux neufs. L'arrivée de population engendrera inévitablement une augmentation de la circulation automobile sur la rue de Souilly. Toutefois cette dernière reste suffisamment dimensionnée pour supporter un trafic complémentaire de 20 véhicules par jour. L'axe n'est pas saturé dans ce secteur. (Il l'est bien plus loin à l'approche du rond-point du dragon, au croisement avec la route départementale 212, beaucoup plus chargée).
-La problématique du stationnement est réelle. Pour autant, elle n'est pas plus marquée rue de Souilly que dans les autres quartiers de la ville. Contrairement aux éléments énoncés dans les observations, l'emprise du terrain rue de Souilly est de 1266 m², soit presque le double de celui identifié initialement sur la place de Souilly. Cette différence permet d'envisager plus facilement la réalisation d'un parking.
De surcroit, la Loi qui oblige la création de logements sociaux limite à 1 maximum le nombre de place par logements sociaux. Les conséquences d'un projet neuf sur la saturation en stationnement n'est donc que le résultat d'une règle qui s'applique uniformément sur le territoire national sans tenir compte des réalités locales, notamment en matière d'accessibilité par les transports en commun.
-Le projet n'a pas d'incidence directe sur l'avenir de l'entreprise HELLIN CUISINE. L'emplacement réservé se borne à encadrer les éventuelles mutations du site. Or en l'état, rien n'empêche l'entreprise de maintenir son activité et ses salariés. (ce qui est d'ailleurs le souhait de la commune).

<u>Ces arguments ne sont donc pas de nature à changer la position de la commune</u>.

- En revanche, monsieur Tavé évoque l'existence d'une cour commune qui permet l'accès à son domicile et à celui de son voisin ; deux terrains non inclus dans le périmètre de l'emplacement réservé. Cette cour commune permet également à monsieur Tavé d'éclairer l'intérieur de son domicile puisque plusieurs ouvertures sont aménagées sur le mur de la construction.
Le règlement de la zone UA encourage la construction de bâtiments neufs dans une bande de 25 mètres de profondeur à compter de la rue. En conséquence, un projet implanté dans cette épaisseur viendrait s'implanter sur la cour commune et obscurcirait les ouvertures de monsieur

Tavé. Il apparaît donc une incohérence entre le périmètre retenu de l'emplacement réservé et la conservation du bien de monsieur Tavé.

Face à ce constat, il apparaît deux alternatives cohérentes.

- *Soit l'extension de l'emplacement réservé pour incorporer les propriétés desservies par la cour commune, dont le bien de monsieur Tavé ;*
- *Soit la suppression de l'emplacement réservé.*

La première solution aurait pour effet de reporter les limites du périmètre et nécessiterait de laisser aux riverains de ce nouveau secteur un temps de consultation. Dans ce contexte, il conviendrait de reprendre la procédure à l'étape de l'arrêt et de réengager une enquête publique.

Dans la mesure, où il est nécessaire de prendre des mesures rapides pour atteindre l'objectif SRU triennal, le choix du report de l'approbation deviendrait contre-productif.

Il sera fait le choix de supprimer cet emplacement réservé.

Commentaire du commissaire enquêteur

S'agissant de l'ER9, le commissaire accueille favorablement la décision du maitre d'ouvrage, de supprimer cet emplacement compte tenu de l'incohérence entre le périmètre retenu pour l'emplacement et la conservation du propriétaire de ce bien.

La deuxième solution retenue pour résoudre cette situation apparait la plus efficace pour répondre aux objectifs que s'est fixés la commune en matière de renouvellement urbain.

14.1.2. Thème N°2 le règlement de zones

Sont énumérés ci-après les demandes des intéressés concernant un classement/déclassement de zone et les conséquences qui en résultent.

Obs 2 du registre N°1 PATRICK et LYNDA

Nous sommes situés en plein centre du village de Souilly actuellement classé en zone UAb certificat d'urbanisme N° CU 077 11823 00059 du 4/04/2023, nous sommes classés ainsi depuis toujours, j'ai actuellement un projet immobilier intergénérationnel social qui correspond exactement au besoin et directive de la mairie , je ne comprends pas pourquoi dans le nouveau PLU on déclasse l'ensemble de ma propriété et on la dévalue financièrement également, c'est un bien de famille depuis 1930 je n'accepte en aucun cas ce nouveau classement. Faute de quoi je m'adresserai à qui de droit.

Réponse du maitre d'ouvrage

La commune poursuit l'objectif de limiter la densification de son territoire. Ce choix s'explique par le contexte historique récent. En une décennie seulement, ce sont près de 1500 logements qui sont livrés sur la commune, dont 900 sur la ZAC du Bois des Granges et le reste en densification du tissu ancien.

La commune fait le choix de limiter la construction pour permettre de mettre à niveau ses équipements et pour mieux maitriser le rééquilibrage en matière de logements locatifs sociaux.

A cet effet, la zone UA a été réduite sur l'ensemble du territoire et la zone UBa qui permettait la construction d'immeubles en zone pavillonnaire a été supprimée.

Le terrain dont il est ici question est un grand terrain situé à Souilly. Il était anciennement classé en zone UA comme un nombre important de propriété de ce secteur. La zone UA a été limitée à l'autre côté de la rue Legoix. C'est, en effet, à cette intersection que la morphologie de la ville change avec d'un côté le secteur dense et son front urbain et de l'autre la zone pavillonnaire aménagée autour de cour commune typique du secteur.

La remarque formulée n'est pas de nature à faire changer la position de la commune. Le projet ne sera pas changé sur ce point.

Commentaire du commissaire enquêteur
Cette classification est cohérente avec les orientations du PADD de limiter la densification et rééquilibrer l'aménagement urbain.

Obs 8 du registre N° 1 M. GIRON

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…

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.

Réponse du maitre d'ouvrage

Le projet présenté par monsieur GIRON ne s'inscrit pas dans les objectifs de la commune. L'emplacement proposé n'est pas adapté pour un nouveau projet de 50 logements. Les aménités sont relativement éloignées pour les séniors et il manque des transports en commun pour des jeunes actifs.

Par ailleurs, la zone n'est pas destinée à la construction de logements collectifs pour les raisons évoquées dans la réponse ci-dessus.

Le projet ne sera pas changé sur ce point.

Obs 9 du registre N°1 M. BILEZ

« …Il y a une erreur et incohérence sur la hauteur des annexes en seconde position sur la zone Ua, la hauteur à l'acrotère 3m mais il est indiqué 6m pour le faitage.
Cela incitera les constructions à toiture à pans pour aller rechercher 2 étages avec des baies, posant ainsi un problème de vis-à-vis de voisinage… »

Réponse du maitre d'ouvrage

La hauteur retenue ne pose pas de problème particulier.

Le projet ne sera pas changé sur ce point.

Obs 3 du registre N°2 Mme TAN.

J'habite une maison à Bois Fleury sur 1800m2….. Mon souci est que je voudrais ne plus être endettée et donc vendre la moitié de mon terrain.

Malheureusement le PLU me l'interdit car la maison serait en 2ème plan et que la mairie veut protéger les fonds de jardin à Bois Fleury

Je suis très embêtée avec cette loi et me demande s'il y a des dérogations car beaucoup de maisons sont en 2ème position à Bois Fleury.

Réponse du maitre d'ouvrage

L'objectif de la commune pour le quartier de Bois Fleuri est à la fois de limiter la construction et de protéger les espaces verts et les surfaces perméables. De nombreux terrains ont été aménagés en zone imperméable.

La commune a donc fait le choix de ne permettre qu'une construction en front de rue et d'interdire la densification en cœur d'ilot.

Le projet ne sera pas changé sur ce point.

Le commissaire enquêteur adhère à cette optique.

Obs 6 du registre N°2 M. ALCOUFFE

« ..Je vous sollicite en tant que propriétaire de l'ancien site EOF de la ville situé au 5 rue Victor Drouet / 15 rue Victor Baltard, unité foncière cadastrée BB21 et BC28 d'une superficie totale de 19229 m2, classée en zone UB.

*Le modificatif de PLU en cours de révision prévoit un nouveau classement de ce foncier en zone UE, à destination d' **"Equipements d'intérêt collectif et services publics".***

Dans les perspectives de la reconversion du site, ce classement reste trop spécifique pour envisager un projet soutenable en fonction de l'orientation qui a déjà été prioritairement envisagée en Pôle Santé / Soins / Bien-être.

*La destination **"Commerce et activité de service"** leur est nécessaire en sous-destinations suivantes:*

-"Artisanat et commerce de détail", pour permettre l'intégration de commerces de service à la personne

Restauration pour permettre l'autonomie et la synergie entre les différentes unités Présentes sur site

-"Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle", pour permettre I intégration d'un pôle administratif de prestataires de services.

*La destination **"Habitation"** leur est tout autant indispensable en sous-destination*

En synthèse le classement de base en zone UE s'avérant trop restrictif, je vous demande de bien vouloir prendre en considération ma demande d'ouvertures en destinations et sous-destinations nécessaires à l'aboutissement de la reconversion de ce site, dans l'orientation projetée en Pôle Santé / Soins / Bien- être.

Réponse du maitre d'ouvrage

Le terrain de monsieur Alcouffe est un cas particulier. Ce site anciennement occupé par une agence d'ENEDIS a été vendu puis classé consécutivement en zone d'activité (2013) et en zone résidentielle (2016).

La commune voit dans ce terrain et dans le cadre de discussion avec le propriétaire une opportunité de réaliser un programme centré sur l'amélioration de l'offre de soins sur le territoire. Le classement en zone UE se justifie ainsi pour faciliter l'accueil d'opérateur de la santé.

Les remarques formulées mettent en exergue les limites de la rédaction actuelle trop binaire en interdisant toute activité secondaire.

Afin d'aller dans le sens de l'observation, il sera proposé une modification éventuelle de la règlementation, notamment par l'ajout d'un sous zonage spécifique. Les activités de commerce ou d'artisanat pourront y être autorisées sous condition, tout comme l'hébergement.

Commentaire du commissaire enquêteur

La réalisation d'un programme de soins est intéressante ; le commissaire enquêteur accueille favorablement cette opportunité et les mesures qui en découlent.

Obs 12 du registre N°2 DROUOTS AVOCATS

M. ANDREANI propriétaire d'une parcelle cadastrée BO située bis chemin de Chelles a acquis la parcelle cadastrée section BO n° 165 en 2000, précision faite que son terrain était à cette époque parfaitement constructible.

Les dispositions du projet de PLU interdit à l'intéressé toute tentative d'opération immobilière

« ...De cette manière il n'y a aucun risque qu'une opération immobilière voit le jour sur le terrain de M. 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… »

Réponse du maitre d'ouvrage

L'activité des centres équestres est considérée comme une activité agricole au sens du code rural et de la pêche maritime.

La commune s'est engagée dans la protection de ces zones agricoles et naturelles. A ce titre et par cohérence avec son engagement politique, la commune a souhaité le maintien du terrain en zone agricole.

L'objectif n'est donc pas simplement de limiter les opérations immobilières mais est avant tout de protéger les terrains agricoles. La remarque formulée conforte d'ailleurs la position de la commune dans la mesure où les observations font comprendre que le propriétaire réfléchit à faire disparaître l'activité équestre.

Ainsi la commune reste conforme à l'un des objectifs du DOO du SCoT qui est de protéger et valoriser les espaces agricoles.

"Pour assurer le maintien et la fonctionnalité de l'activité agricole sur le territoire et valoriser le potentiel agronomique de ce dernier, les espaces agricoles sont préservés de l'urbanisation, ainsi que leur accessibilité. Par ailleurs, en cohérence avec les objectifs de la Charte agricole, le déploiement de l'agriculture urbaine, permettant notamment le développement des circuits courts et d'une alimentation durable est promu"

[P18] Favoriser les transitions entre l'urbain et le rural, en identifiant et en préservant des espaces pour le développement d'une agriculture respectueuse de l'environnement, compatible

avec la proximité de logements (ex : maraîchage, vergers, agriculture biologique ou raisonnée).

[P19] Identifier et promouvoir le potentiel de sites permettant le développement des circuits-courts (agriculture urbaine, valorisation des productions, points de vente, activités connexes, etc.).

Le projet du PLU actuel a d'ailleurs été présenté devant l'autorité environnementale et devant la commission départementale de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Le projet ne sera pas changé.

Commentaire du commissaire enquêteur

La protection des espaces agricoles s'inscrit dans les orientations du PA DD ; urbaniser cet espace créerait une incohérence.

Obs 15 du registre N°2 Mme SIMON

Je m'interroge sur les raisons pour lesquelles le règlement y est moins souple que dans la zone UE. Les articles 11. 2. 1 4, 11. 2. 1 5 semblent assez contraignants. Il ne faudrait pas que cela empêche un aménagement utile pour la population' Je pense également qu'il y a une petite erreur puisque certaines destinations sont interdites alors qu'elles devraient être autorisées, (établissements de santé)

Réponse du maitre d'ouvrage

Cette observation met en exergue une erreur d'écriture du projet initial et les incohérences qui en découlent.

Le règlement de zone équipement public de la ZAC sera réécrit pour permettre des vrais projets de service public.

Obs 16 du registre N°2 Un anonyme

Pourquoi le règlement de la zone UB interdit-il tous commerces? Je suis intéressé par un local commercial existant dans cette zone. Mon projet ne peut se faire que s'il prévoit une extension ? Est- ce possible en l'état ?
Ne serait-il pas préférable d'autoriser l'extension des commerces existants, notamment à Mauperthuis ou le long du canal ? L'interdiction ne risque-telle pas de tuer le commerce local.

Réponse du maitre d'ouvrage

Cette observation met en exergue une erreur d'écriture du projet initial et les incohérences qui en découlent.

Le règlement de la zone UB sera amendé pour permettre le maintien et l'extension des commerces existants.

Obs 19 du registre N°2 M. DE VERNATI

L'intéressé conteste la création d'une zone verte sur sa propriété commerciale. Il fournit de nombreux documents tendant à prouver son droit de propriété sur cette zone.

Réponse du maitre d'ouvrage

Cette observation n'est soutenue par aucun élément juridique concret. La commune est pleinement compétente en matière de révision de plan local d'urbanisme.

La zone dont il est question a été classée en zone naturelle dans le précédent PLU. La commune ne fait que rester cohérente en maintenant son classement en l'état.

Le projet de PLU avec notamment l'ajout d'une OAP spécifique pour ce secteur a vocation à apporter une plus-value paysagère à un ensemble urbain conçu dans les années 70 et qui ne correspond plus aux attentes actuelles environnementales.

Le projet ne sera pas changé.

Commentaire du commissaire enquêteur

Le maire de la commune a répondu personnellement à l'intéressé sur ce point. (cf réponse ci-après) Il est évident que le seul fait d'être propriétaire d'une parcelle ne peut faire obstacle à la compétence de la commune en matière d'élaboration du PLU, notamment en matière de détermination de zonage.

Extrait de la réponse adressée à l'intéressé par le maire de la commune :

> Avec l'appui de mes services, nous avons pu examiner avec attention vos propositions de modification du zonage de vos parcelles de zones naturelles (N) en zones urbaines (U).
>
> Sachez que, dès lors que nous évoquons le plan local d'urbanisme, nous nous inscrivons dans le droit spécifique de l'urbanisme. Le code de l'urbanisme sur ce sujet est précis et donne la compétence pour l'élaboration de ce type de documents à l'organe délibérant des établissements publics de coopération intercommunale ou, dans notre cas, des communes. Ainsi, le conseil municipal décide sur la base d'une procédure détaillée et d'étapes préalables, un projet d'aménagement, puis un zonage et un règlement.
>
> En vertu de ces éléments, vous comprendrez que les actes notariés ne peuvent avoir d'incidence sur la décision d'approbation du plan. Pour autant, mes propos n'insinuent en rien la nullité des actes civils passés devant un notaire. Ils s'imposent ainsi, autant qu'un PLU, sur le propriétaire d'une parcelle.
>
> Dans le cas d'espèce, je ne constate, toutefois, aucun élément dans l'acte passé qui contraindrait la commune d'une manière particulière.

Obs 1 du registre N°3 M. DERANGERE

Concernant l'urbanisation des parcelles 17-33-34-36-38-61-62 section au lieudit la « Reneuse » en zone commerciale

Je rappelle qu'il est impératif de maintenir un accès au chemin d'exploitation de la Reneuse pour permettre la desserte des parcelles boisées au nord de la Zone à lotir et l'entretien du ru des Grues.

Cet accès doit permettre le passage d'engins agricoles et forestiers ainsi qu'une possibilité de stockage temporaire de grumes en vue de leur enlèvement par transport routier.

A ce jour je n'ai pas de certitude de ce maintien le projet accepté par le permis de lotir est très flou à ce sujet.

Réponse du maitre d'ouvrage

La remarque est intéressante mais sort du cadre de la révision d'un plan local d'urbanisme.

La commune mettra en relation cette personne et le maître d'ouvrage du permis de construire pour permettre de satisfaire l'ensemble des parties.

Le projet ne sera pas changé.

Commentaire du commissaire enquêteur

La remarque n'est effectivement pas à traiter dans une révision de PLU ; elle n'en demeure pas moins intéressante et mérite d'être suivie dans le futur comme le précise le maitre d'ouvrage.

Obs 2 du registre N°3 M. VERHAEGHE

« ..Je suis rue de Vilaine en zone UBc
Concernant les constructions ou les agrandissements, le bâtiment doit se trouver à plus de 6m de la limite séparative.
Cela me semble excessif au vue des longueurs de façade des terrains de Claye
Est-il-possible de passer à 4m50 ou 3m ?

Par ailleurs il serait bien d'imposer si ce n'est déjà fait, l'installation d'une cuve souterraine pour la récupération de l'eau de pluie. »

Réponse du maitre d'ouvrage

La commune a fait le choix inverse en augmentant la distance obligatoire entre une fenêtre et la limite séparative de 6 à 8 mètres. Cet ajout de 2 mètres découle de l'expérience du terrain. Une distance de 6 mètres reste faible et est générateur d'un nombre important de troubles de voisinage.

Le projet ne sera pas changé.

Commentaire du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur adhère à cette disposition qui ne peut qu'améliorer le cadre de vie.

14.1.3. Thème N°3 les conséquences des dispositions du projet de PLU sur l'environnement, la santé, la sécurité des habitants.

Obs 5 du registre N°1 SCI 10 Gal LECLERC

« …Or le futur PLU projette d'implanter, en face de la cour de récréation de cette école, un espace réservé de 1025 m2 aux 8 et 10 rue du Gal Leclerc pour y construire 15 logements sociaux minimum, ce qui aurait pour conséquence d'artificialiser une surface supplémentaire de près de 700 m2 aujourd'hui végétalisée en grande partie.
Le réchauffement climatique et la qualité de l'air ont un impact direct sur la santé des populations les plus fragiles comme les enfants en bas âge qui fréquentent cette école maternelle et les personnes âgées ou malades qui logent dans le voisinage, c'est pourquoi nous constatons que ce projet ne prend pas en compte ces thématiques pour les raisons suivantes :
- La construction de 15 logements minimum aura pour effet de concentrer en centre-ville encore plus de véhicules à moteur, qui amèneront encore plus de pollution
- Ce projet engendrera la disparition d'un ilot de fraîcheur qui atténue les effets prévisibles des risques de canicule
- Ce projet fera disparaître l'un des derniers espaces verts présents dans cette rue et par-delà la biodiversité… »
-

Réponse du maitre d'ouvrage

La commune a conscience des impacts de l'action de l'homme sur l'environnement. Le plan local d'urbanisme est un moyen de préciser un certain nombre d'actions concrètes. C'est ainsi que la commune a fait le choix de ne pas classer de nouveaux terrains en zone à urbaniser. Elle choisit ainsi d'adopter une lignée différente de celles retenues pour les PLU précédents. Par ailleurs, une OAP trame verte et bleue précise a été définie pour chaque secteur du territoire. De nombreuses obligations ont également été ajoutées dans le règlement, notamment en

matière de minimum d'espaces verts, de réduction des emprises au sol et de protection des cours d'eau.

Parmi toutes les mesures mises en place, la commune a pris la décision de limiter les zones à densifier aux secteurs les plus centraux du territoire. L'idée, au-delà de la protection de zones pavillonnaires, est bien de rapprocher la population des aménités, commerces et écoles. L'objectif est ainsi d'encourager les déplacements à pied ou à vélo. C'est d'ailleurs dans cet objectif que la commune a développé un système de vélobus matin et soir pour conduire les enfants aux écoles.

Permettre la construction de nouveaux logements découle d'une obligation formulée dans le schéma directeur de la Région Ile de France et traduit dans le schéma de cohérence territorial et le plan local d'habitat intercommunal de la communauté d'agglomération Roissy Pays de France. Il ne revient pas à la commune de remettre en cause ce fait.

Dans ce contexte, et contrairement à la position soutenue par l'observatrice, la commune considère que construire ces nouveaux logements à proximité des écoles est un moyen de limiter la pollution atmosphérique.

D'ailleurs, la lecture faite par l'association du rapport de l'association RESPIRE est biaisée par l'échelle de lecture qu'elle sélectionne, focalisée uniquement sur le territoire municipal. Si la commune ne conteste pas les résultats énoncés, à savoir un taux trop élevé de particules fines, elle souligne que le rapport évoqué démontre un phénomène global à l'échelle de la région, concentrique et centré autour de la capitale. Toutes les communes situées à la même distance de Paris sont ainsi concernées par ce problème. (cf ci-dessous : extrait cartographique du rapport de l'association Respire).

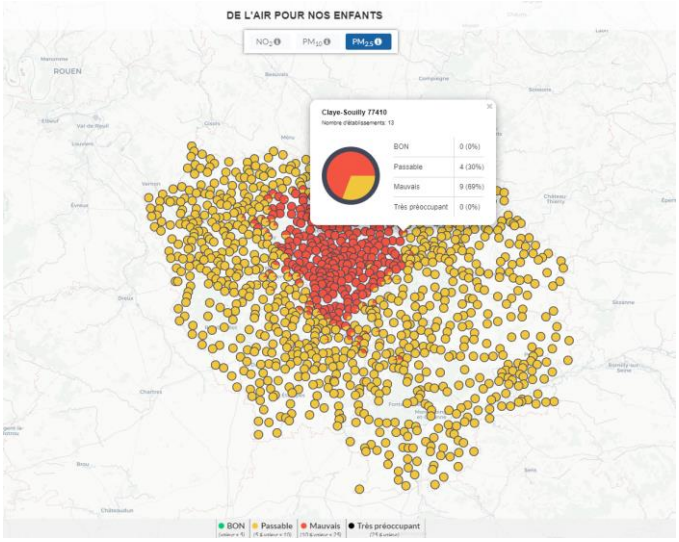
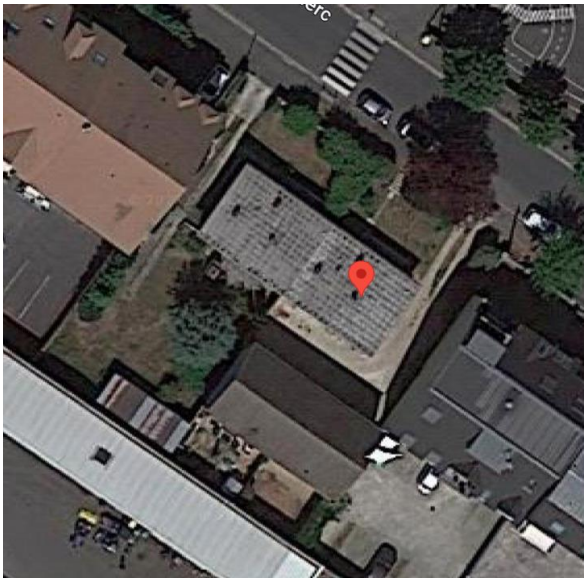


Figure 1 : https://carte-des-ecoles.respire-asso.org/

L'emplacement du 8 et 10 avenue du général Leclerc a donc été retenu en raison de sa centralité mais également au regard de sa morphologie urbaine. Dans ce secteur du territoire, les logements sont principalement collectifs et regroupés dans des bâtiments en R+1+C ou R+2+C. Seuls les bâtiments des 8 et 10 rue du Général Leclerc restent de gabarit plus réduit. Pour autant, il ne constitue en rien des ilots de fraicheur puisqu'ils ne présentent ni arbre, ni vaste terrain. L'argument est d'ailleurs difficilement compréhensible puisque la propriété de la SCI est quasiment exclusivement artificialisée.



Commentaire du commissaire enquêteur

Les réponses apportées par le maitre d'ouvrage justifient précisément le choix retenu d'autant qu'elles s'inscrivent dans les obligations de la commune au regard du SDRIF et des documents supra communaux.

Obs 1 du registre N°2 Mme GENIES

« ...Je me permets de vous écrire au sujet des nouvelles constructions prévues juste derrière chez moi, entre le hameau des pommiers et la rue de Paris.
Je suis très inquiète par ce projet qui porte directement atteinte à ma qualité de vie ; de par les nuisances sonores et visuelles que peuvent provoquer un tel chantier et les constructions, et la dévalorisation que cela va apporter à mon bien immobilier. Sans compter une potentielle perte d'ensoleillement et la perte de la vue.
De plus, le point le plus important est que cette parcelle qui a toujours été boisée et sauvage est le lieu d'habitation d'une biodiversité très rare en ville. Nous y voyons tous les ans depuis 20 ans que je suis là ; des espèces aujourd'hui protégées comme des hérissons, des chauves-souris, et des quantités d'oiseaux nichent chaque année sur ce terrain. Cet espace vert protégé jusqu'à ce jour, accueille une flore vitale pour la survie de la faune urbaine, et abrite une richesse et une diversité d'espèces surprenante et indispensable.
La diversité des espèces d'arbres est aussi à prendre en compte, des arbres centenaires et une multitude d'espèces contribue à la biodiversité de notre belle ville.
Je me trouve étonner que la ville de Claye pourtant si engagée pour l'écologie, décide de bétonner un des derniers espace boisée de la ville… »

Réponse de la commune

La commune et l'établissement public foncier d'Ile de France sont propriétaires d'un tènement foncier d'environ 4 hectares, en forme de triangle entre la rue de Paris, la route nationale 3 et le lotissement de l'observatrice, surnommé Les Pommiers.

La précédente municipalité a signé une convention avec l'EPFIF pour l'acquisition des terrains aux fins d'un projet immobilier d'ampleur. L'équipe actuelle souhaite retravailler le dit projet pour en limiter l'impact sur le territoire, notamment en limitant la quantité de logements produits. La commune a, en effet, conscience des nuisances de la RN3 dont il faut

tenir compte, de la nécessité de ne pas dégrader le voisinage, de limiter le nombre de véhicules sur les routes communales et de protéger le patrimoine végétal, ainsi que les zones humides existantes sur le site.

A la date de rédaction du PLU, ni plan de masse, ni même programmation ne sont définis.

Obs 9 du registre N° 2 COLLECTIF SOURCE BLEUE

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

Réponse du maitre d'ouvrage

La parcelle BL122 est une parcelle située en zone constructible, depuis au minimum le plan d'occupation des sols de 1999. Depuis cette date, aucune municipalité n'a remis en cause ce caractère constructible dans les PLU de 2007, 2013 ou 2016. L'éventualité d'un projet immobilier dépend donc des volontés des propriétaires du terrain.

La parcelle BL137 est une parcelle qui permet l'accès à la parcelle BL122. Elle n'est pas constructible et reste dédiée à cet unique usage. L'impact en matière de sécurité routière sera travaillé à l'occasion de la présentation d'un projet. La rue de la Source bleue est une impasse. Sa circulation automobile reste limitée.

Le dessin des lieux, notamment des voiries apparaît comme adapté à la circulation des engins de secours. Plusieurs maisons alentours sont d'ailleurs dans la même situation. Toutefois, afin de s'assurer de ce point, les services municipaux saisiront les pompiers pour avis à l'occasion de la présentation d'un projet.

Le lotissement de la source bleue est sans nul doute un lotissement à l'esthétique générale intéressante. Sa conception et notamment la place prépondérante de la végétation créée une atmosphère agréable. Pour autant, la protection des lotissements vise avant tout à assurer la conservation de caractères urbains uniformes préexistants. Ce n'est ici pas le cas ; chacune des constructions présentant des architectures différentes, telle le démontre la photographie ci-dessous.

Commentaire du commissaire enquêteur

Il ressort de l'OAP la volonté de la commune d'insérer le projet urbain dans un secteur déjà construit, en créant des coutures urbaines avec les limites d'ores et déjà urbanisées et en assurant une cohérence bâtie entre les constructions existantes et futures tout en conservant une qualité environnementale en préservant les espaces naturels.

Cependant, un point semble devoir être examiné attentivement, à savoir le passage des véhicules de secours.

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse du MO, qui précise « *que bien que le dessin des lieux, notamment des voiries apparaisse comme adapté à la circulation des engins de secours, afin de s'assurer de ce point, les services municipaux saisiront les pompiers pour avis à l'occasion de la présentation d'un projet.* »

Obs 9 bis du registre N°2 M. Mme LOIGNON

- *Berges de la Beuvronne (quartier voisin)*

Lors des réunions préparatoires à l'aménagement des Berges l'adjoint au maire 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

- *Rue de la source bleue**

Nous souhaiterions que la circulation soit atténuée avec moins de voitures stationnées en début de rue et depuis la création d'un petit immeuble et l'ouverture du Pub St Patrick. »

Réponse du maitre d'ouvrage

Les berges de la Beuvronne et ses affluents sont protégées de plusieurs façons :

De nombreux secteurs sont classés en zone naturelle ;

Toutes les berges sont protégées par un emplacement réservé au bénéfice du syndicat en charge de la rivière ;

Le règlement interdit expressément construction et imperméabilisation à moins de 5 mètres des berges.

Commentaire du commissaire enquêteur

Les mesures décrites semblent de nature à satisfaire la préservation de la Beuvronne

Obs 4 du registre N°2 SYNDICAT COMMUNAL DU BASSIN DE LA BEUVRONNE

« Il apparait donc indispensable, considérant cette modélisation, et les derniers épisodes d'inondations, que la Beuvronne et ses affluents soient pris en compte au niveau de l'urbanisme grâce à des servitudes de passage pour l'entretien et une interdiction de toute construction à

proximité immédiate des cours d'eau…. il apparait donc nécessaire d'adopter une attitude proactive pour anticiper de nouveaux phénomènes climatiques extrêmes et protéger nos communes, nos habitants et nos constructions et de travailler pour limiter les conséquences financières des futures crues et coulées de boues, en s'assurant que le bilan humain reste nul. C'est tout le sens de la prise en compte des cours d'eau traversant la commune de Claye-Souilly dans le futur Plan Local d'urbanisme dans une logique de protection des biens et des personnes et d'interdiction de construction aux abords.. »

Réponse du maitre d'ouvrage

Le plan de zonage sera adapté pour permettre la matérialisation des zones concernées et dans lesquelles des prescriptions spéciales seront susceptibles d'être prises au sens de l'article R111-3 du code de l'urbanisme.

Cette mesure s'ajoutera à un ensemble de mesure déjà mis en place.

Commentaire du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend acte de ces engagements.

14.1.4. Thème N° 4 circulation et stationnement

Plusieurs personnes ont évoqué les problèmes actuels de circulation et le manque de stationnement en alléguant, pour certains, l'aggravation qui résulterait de constructions supplémentaires.

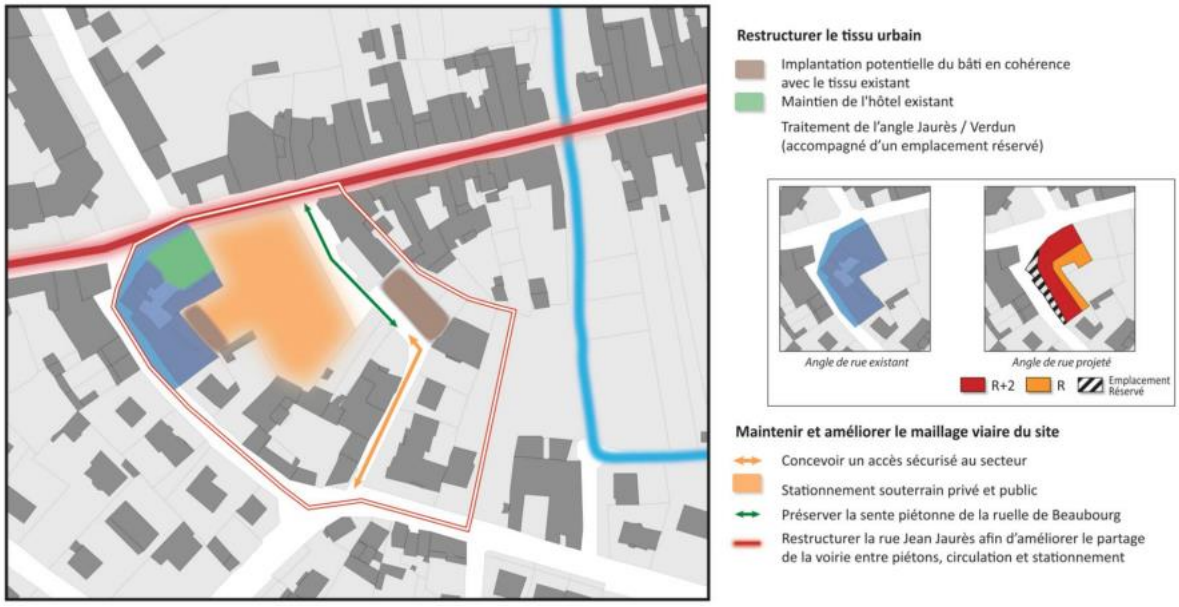
Obs 4 du registre N° 1 Association A.D.E.N.C.A.

« Le projet de PLU prévoit de densifier le centre-ville de Claye-Souilly- En autorisant l'implantation d'immeubles en zone UA et notamment:
Sur 3 parkings municipaux (petite place de Souilly, parking Manette et derrière la pharmacie)
Le parking derrière la pharmacie étant inondé régulièrement comme vous pourrez le constater à la vue des photos en annexe
Le parking Mariette faisant l'objet d'une OAP ••
- En autorisant l'implantation de 300 logements près du château d'eau sur un terrain qui comprend le site pollué Ducoeur et Bayssac (base géorisques)
- En créant des espaces réservés pour y implanter 90 logements sociaux notamment près des écoles du centre-ville rue du Ml Jofffe et du G1 Leclerc.
Le centre-ville ne dispose pas à l'heure actuelle de parkings suffisants pour supporter le nombre de véhicules qui veulent accéder aux commerces et diverses administrations
Une seule extension du parking Burel est prévue sur une surface de 560m2 alors qu'aucun parking n'est prévu sur le hameau de Souilly.
Schéma de circulation mobilités douces et création d'emplacements publics dédiés aux vélos
La commune souhaite favoriser les mobilités douces sans proposer de solution.
Il est nécessaire qu'elle présente un schéma de mobilités douces accompagné de création d'emplacements publics dédiés au stationnement des vélos notamment à proximité des transports en commun et des équipements publics (mairie, écoles, salles de réunion, gymnase, piscine…)… »

Réponse du maitre d'ouvrage

Au sujet des parkings : L'association ADENCA se trompe. La commune n'a aucun projet immobilier sur ses parkings du centre-ville ou de Souilly.

L'OAP Jaurès Beaubourg est d'ailleurs particulièrement précise sur ce point. Notamment au travers de son orientation « .2.5 Reconnaître l'importance du parking dans le dispositif stationnement du centre-ville. Le parking permet le stationnement d'environ 45 logements ainsi que la desserte locale de quelques terrains. Ces deux fonctions ne devront pas être remises en cause par le projet. Toutefois une amélioration paysagère pourra être envisagée pour limiter l'effet d'îlot de chaleur. » Sans compter les illustrations qui ne présentent aucune ambiguïté sur l'avenir du parking.



Quant au parking à l'arrière de la pharmacie du centre-ville, il ne fait l'objet d'aucun projet et n'est inclus dans aucun périmètre particulier.

Enfin, en ce qui concerne la petite place de Souilly, aucun projet ne venait impacter le domaine public et le parking. De surcroit, le projet d'emplacement réservé, comme vu ci-dessus, sera supprimé.

La commune s'étonne de la nature de cette observation. L'association ADENCA, pourtant au fait du dossier, présente des éléments sans fondements et le but de la démarche reste obscure.

<u>Au sujet de la création de 300 logements complémentaires</u> : cette observation rejoint l'Obs 1 du registre N°2 Mme GENIES. Il existe bel et bien un projet, dont aucune programmation n'est définie. La problématique de la pollution sera étudiée avec les méthodes adaptées et en rapport avec les autorités compétentes, dès lors qu'un projet sera présenté.

<u>Au sujet de la création de logements en centre-ville</u>. Cette observation rejoint l'Obs 5 du registre N°1 SCI 10 Gal LECLERC. La commune est obligée de permettre la production de logements en conformité avec le SCOT de la communauté d'agglomération et le SDRIF de la Région Ile de France.

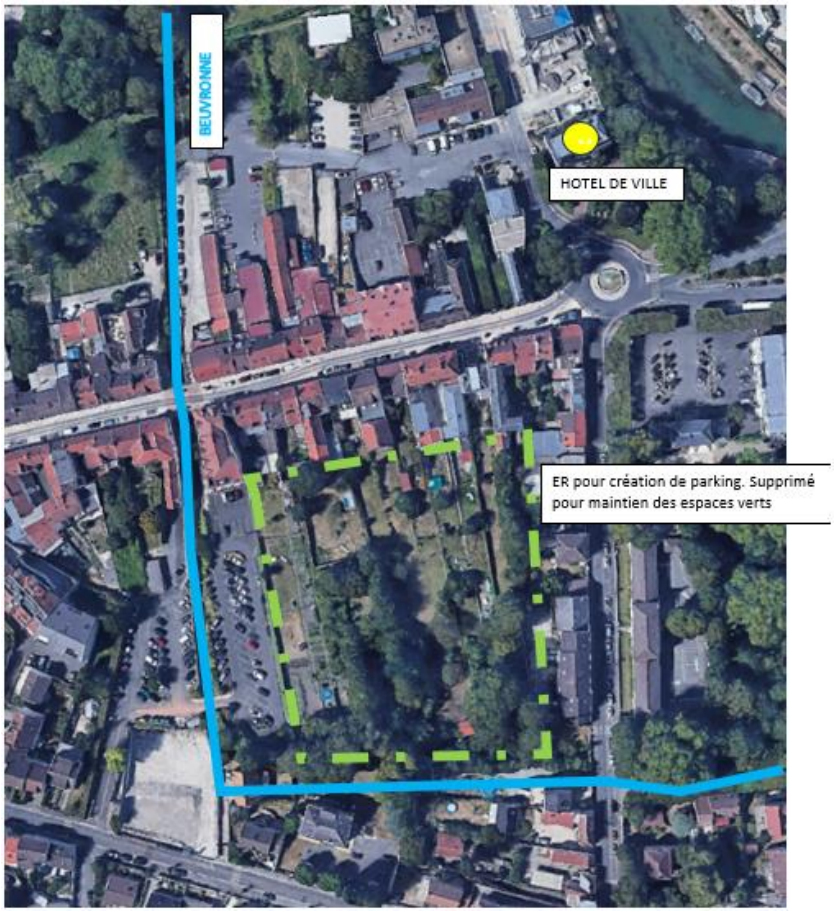
Afin de limiter les petits trajets en véhicule, il apparaît préférable de favoriser la construction en centre-ville à proximité immédiate des commerces et services. Cet emplacement permet du même coup de dynamiser le commerce local.

<u>Au sujet de l'offre de stationnement en centre-ville :</u> cette problématique est réelle dans la mesure où la ville s'est construite autour d'un centre ancien, de morphologie briarde et préexistante à l'arrivée de l'automobile. Les parkings ne sont donc pas centraux.

Cette réalité offre, en revanche une opportunité ; celle de limiter visuellement l'impact de l'automobile dans l'espace urbain en favorisant sur la rue Jean Jaurès des rez de chaussée commerciaux plutôt que de grands parkings de type supermarché.

Par ailleurs, la commune agit, notamment en s'assurant la possibilité d'agrandir l'un de ses parkings du centre-ville -celui du foyer André BUREL, objet d'un emplacement réservé. Cette offre supplémentaire viendra s'ajouter à la livraison récente du parking de 40 places réservées aux personnels de la mairie et du conservatoire ; autant de véhicules qui ne stationnent plus de manière permanente sur les autres parkings publics.

Enfin, la commune a retiré un emplacement réservé (tiret vert sur le document ci-dessous) pour la construction d'un parking car celui-ci aurait eu pour effet principal de supprimer un important espace vert à proximité de la Beuvronne.



<u>Schéma de mobilité douce.</u> La commune œuvre à l'élaboration d'un schéma de mobilité douce. Les études sont en cours.

Commentaire du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend note qu'aucun projet immobilier sur ses parkings du centre-ville ou de Souilly n'est prévu.

Obs 5 du registre N°1 SCI avenue Gal LECLERC

« …Nous attirons également votre attention sur le fait que votre projet ne prévoit qu'une seule place de parking obligatoire dans les immeubles sociaux alors que c'est 2 dans les autres immeubles.

Cet état de fait ne pourra qu'accroître la situation déjà très délicate du manque flagrant de parkings extérieurs dans ce secteur… »

Réponse du maitre d'ouvrage

La commune rappellera, pour répondre, le premier paragraphe de l'article L151-35 du code de l'urbanisme :

« Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé pour les constructions destinées à l'habitation mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement. »

Obs 9 du registre N°1 COLLECTIF SOURCE BLEUE

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

…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

Réponse du maitre d'ouvrage

La parcelle BL122 est une parcelle située en zone constructible, depuis au minimum le plan d'occupation des sols de 1999. Depuis cette date, aucune municipalité n'a remis en cause ce caractère constructible dans les PLU de 2007, 2013 ou 2016. L'éventualité d'un projet immobilier dépend donc des volontés des propriétaires du terrain.

La parcelle BL137 est une parcelle qui permet l'accès à la parcelle BL122. Elle n'est pas constructible et reste dédiée à cet unique usage. L'impact en matière de sécurité routière sera travaillé à l'occasion de la présentation d'un projet. La rue de la Source bleue est une impasse. Sa circulation automobile reste limitée.

Le dessin des lieux, notamment des voiries apparaît comme adapté à la circulation des engins de secours. Plusieurs maisons alentours sont d'ailleurs dans la même situation. Toutefois, afin de s'assurer de ce point, les services municipaux saisiront les pompiers pour avis à l'occasion de la présentation d'un projet.

Le lotissement de la source bleue est sans nul doute un lotissement à l'esthétique générale intéressante. Sa conception et notamment la place prépondérante de la végétation créée une atmosphère agréable. Pour autant, la protection des lotissements vise avant tout à assurer la conservation de caractères urbains uniformes préexistants. Ce n'est ici pas le cas ; chacune des constructions étant différente les unes des autres.

Commentaire du commissaire enquêteur

Cf commentaire paragraphe 14-1-3 ci-avant.

Obs 9bis du registre N°1 M. Mme LOIGNON

Nous souhaiterions que la circulation soit atténuée avec moins de voitures stationnées en début de rue et depuis la création d'un petit immeuble et l'ouverture du Pub St Patrick

Obs 11 du registre N°1 Mme VAZ

« ...J'ai observé que des piétons de plus en plus nombreux se mettent en danger, de même que les véhicules roulant sur ces axes, faute de passages aménagés et protégés au départ du rond pont du Père Noel (D34) et tout le long de la D212 jusqu'au rond-point du Dragon de plus traversant ainsi toutes les routes d'entrées et sorties des accès N3 et rond-point d'accès à la zone commerciale
L'aménagement d'un trottoir ou d'un passage protégé ou de passerelle améliorerait la circulation des piétons impossible à l'heure actuelle sans danger. »

Obs 14 du registre N°1 Docteur ADOTTI

« ...En 2010, le giratoire de la D34 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 A104 qui déverse son contenu sur la D34 puis la D212.
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. »

Obs 17 du registre N°1 un anonyme

« ...Toute construction à Souilly doit engendrer en parallèle la création de place de places de parking, leur nombre est actuellement insuffisant et une augmentation des besoins créerait une situation absolument ingérable »

Réponse du maitre d'ouvrage

L'ensemble de ces observations illustre les difficultés de circulation qui compliquent la vie des clayois. La ville est traversée d'est en ouest par la route nationale 3 et de nord au sud par les RD34 et 212. L'augmentation de la circulation à l'échelle régionale et de la saturation des axes stratégiques créent des phénomènes de report de plus en plus important sur les axes internes à la commune, d'abord les départementales puis les voies communales.

La commune de Claye-Souilly est d'ailleurs traversée par trois flux : celui de transit notamment vers la plateforme aéroportuaire, celui orienté vers la zone commerciale et celui de la population locale.

Malheureusement, ce fait ne relève pas de la compétence municipale et ne peut être traité par un plan local d'urbanisme. La commune œuvre avec ses partenaires pour améliorer la situation. La mise en service de la liaison Meaux-Roissy permettant de supprimer une partie du Trafic traversant la commune devrait apporter une réelle amélioration d'ici cinq années.

Par ailleurs, des discussions avec le département devraient permettre l'amélioration de la sécurité de la RD34 par la mise en place d'un feu tricolore et possiblement des nouveaux passages piétons.

Commentaire du commissaire enquêteur
Le contrôle de la circulation routière ne peut se résoudre au travers des dispositions du PLU, L'amélioration de la situation passe effectivement par un travail soutenu avec les divers partenaires. En attendant la mise en service de la liaison Meaux/Roissy le commissaire enquêteur ne peut qu'encourager la commune à poursuivre ses discussions avec le département pour améliorer la sécurité de la RD34.

14.1.5. Thème 5 Autres problématiques

Dans cette rubrique sont regroupées les observations concernant un cas particulier ou un problème spécifique :

Obs 9 du registre N°2 COLLECTIF SOURCE BLEUE

« …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 ».

Réponse du maitre d'ouvrage

La commune n'a pas connaissance de l'acte notarié dont il est question. La parcelle BL122 est en zone constructible depuis au minimum le plan d'occupation des sols de 1999.

Le règlement de la zone UB dans sa version arrêtée réduit les droits à construire.

Obs 15 du registre N°2 Mme SIMON

Pour la rédaction du document, je trouve intéressant que soit ajoutée une bande de couleur. L'idée pourrait aller plus loin en décalant les pages et permettre d'imprimer zone par zone. Parfois les titres sont compliqués et ne facilitent pas la lecture.

Réponse du maitre d'ouvrage
La commune travaille pour améliorer la mise en page de son document.

Commentaire du commissaire enquêteur
Le commissaire enquêteur accueille favorablement cette suggestion. La lecture du document est effectivement perfectible.

Obs 13 du registre N°2 M. GAUTRAT

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

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

Réponse du maitre d'ouvrage

Un mémoire a été produit. Ce dernier demeure néanmoins non obligatoire.

Commentaire du commissaire enquêteur

Ce mémoire en réponse, effectivement non obligatoire, est commenté dans le présent rapport.

Obs7 du registre N°3 PLACO SAINT GOBAIN

« ….la commune de Claye-Souilly dans sa partie sud, contient des réserves gypsifères de moye »n/long terme identifiées dans le SDRIF ADOPT2 EN 2013
Le projet de PLU actuellement à l'enquête ne mentionne pas l'existence de ce gisement bien qu'il soit inscrit au Schéma Départemental des Carrières et classé ressource d'intérêt national et européen par le SDRIF,
Ainsi nous vous demandons de bien vouloir émettre les réserves ci-après visant à ce que l'économie du gypse soit mentionnée dans le projet de PADD
<u>Rapport de présentation</u>
Dans ce rapport un volet « Géologie » doit être intégré afin de mentionner la présence de gypse, matériau classé d'intérêt national et européen par le SDRIF
<u>Documents graphiques</u>
Nous demandons que ka ressource gypsifère, richesse du sous-sol soit signalée ainsi qu'elle apparait sur la carte « Développer l'indépendance productive régionale » du SDRIF »

L'intéressé joint à ces observations les extraits du SDRIF auxquels il se réfère. ».

Réponse du maitre d'ouvrage

Les orientations du PADD ont été débattues en conseil municipal le 7 novembre 2020. L'intégration de nouvelles orientations doit faire l'objet d'un nouveau débat qui n'est pas prévu à ce stade de la procédure.

De plus, il n'est pas souhaité faire de cet objectif en enjeu communal. Conformément aux documents supra-communaux, tel que SRCE, il est souhaité préserver l'espace et la ressource forestière présente sur le territoire communal.

La présence de gypse pourra être présentée dans le rapport de présentation.

14-2 au regard des documents supra communaux

Le SDRIF

Les orientations du SDRIF reposent sur trois piliers :
Relier et structurer : promouvoir un renouvellement des usages en termes de transports grâce à la création, à l'extension et à l'interconnexion de certaines lignes.
Polariser et équilibrer : assoir la diversité de l'Île-de- France et de la mettre en valeur à travers différentes thématiques : logement, transport, économie, etc.
Préserver et valoriser : préserver les espaces agricoles, boisés et naturels et valoriser les continuités écologiques, afin de développer une Région plus verte et plus vivante. Il s'agit par ailleurs de répondre à une volonté forte d'optimiser et de densifier les espaces urbains, en prenant en compte leurs particularités, notamment leurs qualités urbaines, paysagères et environnementales.

Au travers des orientations de son PADD, la commune vise à

- polariser l'urbanisation de son territoire en :
  - instaurant des périmètres d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP),
  - instaurant des emplacements réservés pour répondre à la besoin en logements sociaux,
  - accompagnant la vie de l'habitat et des activités présentes en centre-ville
  - permettant le développement de la zone d'activité existante.
- A conforter l'équilibre de l'armature urbaine en développant l'offre et le rayonnement de la commune en matière d'équipement et en renforçant l'attractivité et le rayonnement de la commune à travers le réseau de transport et la gestion des déplacements.

Ces objectifs s'inscrivent dans les orientations du SDRIF.

Avec le SCOT

Les objectifs du SCOT visent à :

<u>Valoriser et préserver les ressources naturelles du territoire</u>

La protection des espaces agricoles s'inscrit dans le projet de PLU ainsi que la cohérence des développements urbains avec la capacité des réseaux et équipements publics ;

L'amélioration de la performance énergétique du bâti est recherchée dans le cadre des projets d'aménagement ou de construction dans les tissus urbains existants,

<u>Répondre aux enjeux de développement du territoire dans le cadre d'une consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers maitrisée</u>

Le projet de PLU privilégie l'intensification et le renouvellement urbain en renforçant la mixité fonctionnelle, en intégrant des espaces de respiration accessible au public tout en maitrisant les extensions urbaines.

<u>Améliorer les déplacements au sein du territoire en développant les mobilités durables</u>

Les projets visent à faciliter les déplacements, organiser le stationnement et lutter contre l'imperméabilisation.

<u>Favoriser un territoire inclusif et solidaire et garantir la qualité du cadre de vie</u>

Pour satisfaire cet objectif, les OAP sont orientées pour :

Répondre aux besoins en logement et en hébergement, améliorer la qualité du cadre de vie des habitants et des usagers et de renforcer l'offre des équipements.

L'ambition du PADD de protéger et recomposer la trame verte et bleue au sein du tissu urbain se décline à l'échelle intra urbaine par la prise en compte des objectifs de préservation et recomposition de la trame verte et bleue à l'échelle fine des projets, afin de mailler et faire pénétrer les continuités écologiques au cœur de la ville.

Conforter le développement économique du territoire

Le renouvellement et la modernisation des sites d'activités économiques existants et l'implantation de nouveaux sites d'activités économiques, économes en espace, dans les secteurs bénéficiant d'une desserte en transports en commun, s'inscrivent dans cette optique.

Les objectifs du PLU sont donc cohérents avec ceux du SCOT

Compatibilité avec le PLHI

Ce programme définit les actions pour une durée de 6 ans et comprend cinq axes majeurs :

- Amplifier et cibler les actions d'amélioration du parc existant
- Accroître l'effort de production et détendre le marché
- Diversifier l'offre en fonction des opportunités locales et des besoins identifiés
- Impliquer les opérateurs et la population
- Engager un partenariat institutionnel

Pour inscrire ses actions dans ces orientations, le PLU projette de :

- Favoriser la production par biais de projet d'aménagement d'ensemble, notamment la ZAC du Bois de la Grange qui devrait se finaliser en 2024
- Poursuivre le rééquilibrage de l'offre de logements sociaux familiaux
- Développer une offre spéciale dédiée aux besoins spécifiques, cette offre se révèlera dans le règlement des zones UA et UC qui impose une certaine part de petits logements dans les projets
- Développer l'offre en faveur des gens du voyage et répondre aux enjeux de sédentarisation

La commune de Claye-Souilly souhaite proposer un parc de logements diversifié afin d'accueillir de nouvelles formes de ménages sur son territoire.

L'emplacement réservé n°8 vise à aménager une aire d'accueil des gens du voyage. Cette aire entre également dans le schéma d'accueil des gens du voyage de la Seine-et-Marne, et répond aux objectifs de la CARPF de pourvoir à ce type d'habitat.

Compatibilité avec le PDUIF

La commune souhaite agir à l'échelle locale pour une ville plus favorable à l'usage des modes alternatifs à la voiture.

Dans le cadre de la révision du PLU, aucun nouveau secteur ne vise à être ouvert à l'urbanisation. La commune qui comprend déjà une multitude de chemins ruraux traversant les lotissements et le centre-ville, souhaite favoriser le stationnement des vélos et encadrer le développement du stationnement privé.

Pour les bureaux, le PDUIF impose une limitation d'une place de stationnement maximum pour 55 m² de surface de plancher.

Le règlement écrit de PLU respecte cette norme.

Concernant les opérations de logements, le taux de moyen de motorisation de la commune est de 1,91 voiture par ménage. Ainsi, si le PDUIF autorise un nombre de places de stationnement supérieur de 1,5 fois le niveau moyen de motorisation des ménages, alors les opérations de logements peuvent permettre l'aménagement de 2,8 places par logement.

En autorisant 2 places de stationnement par logement, alors le PLU est conforme est PDUIF.

Compatibilité avec le SDAGE

Au sein du PADD, la commune de Claye-Souilly a souhaité intégrer la thématique liée à la préservation de la trame bleue traversant son territoire. L'OAP « trame verte et bleue » présente des recommandations à suivre en fonction de la nature des sites (zone humide, bois, plaine agricole, espace urbain…).

- La préservation des zones humides.

L'ensemble des zones humides est classé en secteur Nzh, correspondant au périmètre des zones humides recensées.

- La préservation des cours d'eau.

Qu'il s'agisse à proximité du milieu urbain ou en milieu naturel, le corridor du canal de l'Ourcq traversant le territoire de Claye-Souilly est préservé. En fonction des secteurs qu'il traverse, il est classé en zone Nzh, Nl ou Nf.

La commune a identifié un emplacement réservé visant à la préservation des cours d'eau traversant la commune et de leurs berges (ER n°5).

- Prise en compte du Plan Protection de l'Atmosphère

Ce document a vocation à être vertueux pour préserver l'environnement et la qualité de l'air du territoire. Ces dispositions se retrouvent dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « Trame verte et bleue » qui a pour objectifs généraux de :

- Protéger la faune et de la flore ;
- Mettre en relation des espaces les uns avec les autres ;
- Ouvrir des espaces naturels à la population.

A des échelles plus fines, l'OAP présente des recommandations à suivre en fonction de la nature des sites (zone humide, bois, plaine agricole, espace urbain…).

Ensuite, le règlement écrit des zones urbaines encourage la construction de bâtiments vertueux dans le domaine de la consommation énergétique.

**
*

L'approche personnelle du commissaire enquêteur au regard du projet, les observations des différents acteurs, étayeront les conclusions exposées dans la 2ème partie de ce document.

Charenton le 12 aout 2023

Le commissaire enquêteur

Nicole SOILLY