Table des matières

1-presentation de la commune 2
2-Rappel de l'objet de la revision du PLU 2
3-L'évaluation environnementale 2
4-OBJECTIFS de la revision 3
5-modalites de l'enquete 3
5-1-1 Maitre d'ouvrage 3
5-1-2 Désignation du commissaire enquêteur 3
6-definition du projet 3
6-1 Orientations du PADD 3
6-2 Les OAP 4
6-3 Le zonage 4
7- appreciation du projet 5
7-1 Sur la forme 5
7-2 Sur le fond 5
7-2-1 Au regard des objectifs 5
7-2-2 Au regard des avis formulés 6
7-2-2 1 Par le public 6
7-2-2-2 Par les PPA 6
8- conclusion 7

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

1-PRESENTATION DE LA COMMUNE

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-RAPPEL DE L'OBJET DE LA REVISION DU PLU

Le précédent Plan Local de l'Urbanisme de Claye-Souilly a été approuvé en avril 2007. Le document a ensuite fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution :

- Modification approuvée le 9 octobre 2008,
- Révision simplifiée approuvée le 13 mai 2013,
- Révision générale approuvée le 22 septembre 2016,
- Modification approuvée le 26 septembre 2018.
- Mise en compatibilité avec l'arrêté du 17 septembre 2020 portant déclaration d'utilité publique des travaux et des acquisitions foncières nécessaires à la réalisation du raccordement d'eaux pluviales de l'aéroport Paris-Charles de Gaulle à la Marne, emportant mise en compatibilité du PLU.

Le 9 octobre 2019, le Conseil municipal a prescrit la révision du PLU.

Les motifs conduisant la révision portent sur les ajustements nécessaires quant à :

- 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 ;

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.

3-L'EVALUATION 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.

4-OBJECTIFS DE LA REVISION

Pour répondre aux motifs conduisant la révision du PLU, la commune s'est fixé 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, pour tenir compte de l'évolution des comportements ne 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 bâti ou naturels remarquables, ou pour limiter la constructibilité des grandes unités foncières issues de remembrements

5-MODALITES DE L'ENQUETE

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.

Sa durée est fixée à 32 jours du mardi 30 mai 2023 à 9heures au vendredi 30 juin 2023 à 17 heures, le siège de l'enquête est fixé au centre administratif, 3 allée André Benoist à Claye-Souilly.

5-1-1 Maitre d'ouvrage

La révision du PLU est portée par la ville de Claye-Souilly sous l'autorité de monsieur Jean-Luc Servières, son maire en exercice.

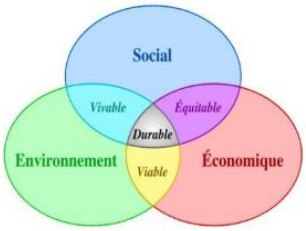
5-1-2 Désignation du commissaire enquêteur

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.

6-DEFINITION DU PROJET

6-1 Orientations du 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 principaux axes définis dans ce document concourent à :

Affirmer le dynamisme d'une ville de projets.

- accompagner le développement de projets majeurs, tout en maîtrisant la croissance urbaine ;
- Consolider le dynamisme économique de la commune
- Accompagner l'évolution du tissu urbain existant à travers des O.A.P.

Conforter l'équilibre de l'armature urbaine

- Développer l'offre et le rayonnement de la commune en matière d'équipement
- Renforcer l'attractivité et le rayonnement de la commune à travers le réseau de transport et la gestion des déplacements

Harmoniser le développement en préservant le cadre de vie

- Protéger et recomposer la trame verte et bleue
- Favoriser le développement des mobilités douces par un aménagement de proximité
- Préserver le cadre patrimonial et le paysage communal

6-2 Les OAP

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 ; une OAP thématique « la trame verte et bleue » s'ajoute à ces dernières.

6-3 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.
On distingue :

- 6 zones à urbaniser
- 4 zones agricoles
- 5 zones naturelles

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

Plusieurs emplacements réservés sont inscrits au projet de PLU

- 3 Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics
- 2 Emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques
- 7 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

7- APPRECIATION DU PROJET

7-1 Sur la forme

La composition du dossier est conforme aux textes en vigueur ;

Les modalités de l'enquête prescrite ont été respectées, quant à l'affichage et la publicité.

4 permanences ont été tenues dans les locaux du centre administratif de la ville ; ces permanences ont été très fréquentées

Des registres ont été mis à la disposition du public durant toute la durée de l'enquête.

Une adresse mail dédiée a complété la possibilité de dépôt d'observations de la part du public.

36 observations ont été déposées dans les 3 registres papier mis à disposition dans la commune.

La concertation s'est exprimée par :

- 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.

Les PPA ont été consultées, certains avis sont assortis de réserves d'autres s'accompagnent de simples remarques ou observations.

Le maitre d'ouvrage a répondu dans le détail à chacun de ces avis.

A l'issue de cette enquête il est donc permis de constater qu'à Claye-Souilly :

- La publicité par affichage a été faite dans les délais et maintenue durant toute la durée de l'enquête.
- L'ensemble des règles de publicité ont été observées.

Des dossiers conformes à la règlementation ainsi qu'un registre permettant l'expression du public, ont été mis à disposition du public sur les lieux d'enquête.

Etaient également joints au dossier :

Le bilan de la concertation

Les avis des PPA

La décision de la MRAe de dispenser le projet d'une évaluation environnementale.

- Les conditions requises pour l'expression du public ont été respectées.

7-2 Sur le fond

7-2-1 Au regard des objectifs

Chaque objectif fixé a trouvé une réponse soit au travers d'une modification de règlement de zone soit dans les orientations d'une OAP.

La création de l'écoquartier de la ZAC du Bois des Granges répond au premier objectif qui est **d'affirmer dynamisme d'une ville de projet.**

La requalification immobilière et paysagère le long de la RD212 milite en faveur de la **consolidation du dynamisme économique de la commune.**

L'encadrement sous forme d'OAP des évolutions du centre-ville, les possibilités de renouvellement urbain de bâtiments vétustes **accompagnent l'évolution du tissu urbain existant**.

L'optimisation ou la réhabilitation des infrastructures existantes, notamment le complexe sportif existant et la création d'un stade annexe, ainsi que le renforcement du réseau de transport permettent de **conforter l'équilibre de l'armature urbaine.**

Le développement et la préservation du cadre de vie se décline par :

- le souci de protéger la trame verte et bleue en préservant notamment le cours de La Beuvronne, du canal de l'Ourcq et des rues ; l'OAP thématique « trame verte et bleue » s'y emploie.
- Le développement des mobilités douces en maillant le territoire par un réseau cyclable et en valorisant les cheminements pédestres tels que le GR14A
- La préservation des centres anciens de Claye, Souilly et Voisins, le quartier de Bois Fleury et plusieurs lotissements complète les actions en ce sens.

7-2-2 Au regard des avis formulés

7-2-2 1 Par le public

Dans son mémoire en réponse, le maitre d'ouvrage a répondu dans le détail à chacune des observations émises par le public en justifiant sa position par rapport aux objectifs poursuivis et aux orientations définies dans le PADD.

Il convient de retenir :

- La décision de supprimer l'emplacement réservé (ER9) à Souilly compte tenu de l'incohérence existante entre le périmètre retenu pour l'emplacement réservé et la conservation du bien d'un propriétaire.
- La possibilité de création d'un zonage spécifique dans la zone UE permettant de réaliser un programme de santé qui permettrait d'améliorer l'offre de soins sur le territoire comme le présente le propriétaire de l'ancien site EOF sur l'unité foncière BB21 et BC28.

7-2-2-2 Par les PPA

Comme détaillé dans le corps du rapport (partie 1 du présent document) les avis des PPA ont été assortis de réserves ou de de simples recommandations.

Dans son mémoire en réponse, le maitre d'ouvrage a étudié chaque avis

Pour ce qui est de l'ajout de documents ou d'actualisation de données chiffrées, des engagements ont été pris par le maitre d'ouvrage de remédier aux manquements constatés.

En résumé :

Je constate

Que la commune a répondu dans son ensemble aux objectifs poursuivis selon les orientations définies dans son PADD et en conformité avec les prescriptions des documents supra communaux.

Je recommande

- ✓ Pour ce qui est des corrections de forme et des ajouts de documents, demandés par les PPA, de tenir les engagements pris par la ville dans son mémoire en réponse.
- ✓ Pour ce qui est des propositions émises en matière de zonage, d'étudier attentivement la possibilité d'agir en faveur d'une offre de santé sur la commune en créant un zonage spécifique sur la zone UE.

J'émets une réserve concernant l'ER9 à Souilly : cet emplacement réservé doit être retiré -*comme d'ailleurs en a décidé le maitre d'ouvrage dans son mémoire en réponse*- compte tenu l'incohérence avérée entre le périmètre retenu de l'emplacement réservé et la conservation du bien de monsieur Tavé.

8- CONCLUSION

Compte tenu de ce qui précède, j'émets un **avis favorable** au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Claye-Souilly.

Charenton, le 12 aout 2023

Le commissaire enquêteur

Nicole SOILLY