

## **Révision générale du P.L.U. : Réunions Publiques Orientations d'Aménagement et de Programmation – Zonage – Règlement**

*Réunions publiques de Bois Fleuri, Claye et Souilly : 15 mai, 20 mai et 3 juin 2014*

*Salle Planète Oxygène*

### **Participation :**

*Les réunions se sont déroulées en présence de Monsieur le Maire, d'un certain nombre de membres du Conseil Municipal, des services de la Ville, du bureau d'études Ville Ouverte et de Maître Jean-Louis Després, avocat conseil.*

*40 personnes présentes le 15 mai pour la réunion relative au quartier de Bois Fleuri, 40 également présentes pour la réunion relative au quartier de Claye et enfin environ 30 participants pour Souilly. Plus d'une centaine de personnes a donc assisté à la restitution de cette phase majeure de l'élaboration du document.*

### **Introduction des réunions publiques par quartier : la démarche initiée par la municipalité**

Les réunions publiques sont introduites par un rappel de la municipalité des enjeux de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU). **Monsieur le Maire** (et **Monsieur Jacquin** pour la réunion publique relative au quartier de Claye) précisent que le document d'urbanisme communal nécessite une adaptation par rapport à l'évolution du contexte local (afin notamment d'ajuster quelques problèmes rencontrés dans le PLU en vigueur depuis 2007), du contexte législatif et du cadre régional (notamment vis-à-vis du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France).

### **Présentation détaillée des documents : le travail engagé par la Ville et son prestataire**

Le bureau d'études Ville Ouverte, prestataire missionné par la commune pour l'assister dans la procédure de révision et représenté par Stéphane Lerays et François Déalle-Facquez, présente les éléments techniques de la procédure. Les trois réunions publiques concernent plus particulièrement les éléments réglementaires du dossier de PLU : les Orientations d'Aménagement et de Programmation, le Zonage et le Règlement.

Le contenu de la présentation est synthétisé au sein des panneaux d'exposition relatifs à ces documents, disponibles en mairie et en téléchargement sur le site internet du PLU : <http://plu.claye-souilly.fr/>

---//---

### **Echanges avec les personnes présentes**

Les trois réunions de concertation ont également permis aux habitants de poser leurs questions et de faire part de leurs remarques sur le projet de document. Les principales interventions des habitants liées à la démarche d'élaboration du document sont regroupées par thématique ou secteur ci-après :

### **Questions relatives à certains secteurs du quartier de Claye**

*Habitant : quel est l'avenir du site de l'ancienne DDE située avenue Pasteur ? La grande superficie des terrains (7 000 m<sup>2</sup>) fait craindre au voisinage une densification et une occupation bâtie importantes.*

Réponse : la Ville est en discussion sur ce point avec le Conseil Général, qui participe à l'élaboration du PLU en

tant que Personne Publique Associée. **Laurent Jacquin** confirme que ce secteur représente une opportunité mais que la commune veille à ce que le projet qui sera validé respecte le contexte du quartier. Le futur PLU dispose de moyens concrets (zonage, secteurs de plan masse) pour préserver ce secteur.

*Habitant : le droit de préemption sur les commerces existant sur la rue Jean Jaurès sera-t-il maintenu ? L'emplacement réservé pour stationnement est-il conservé ? Que deviendra le parking à la place des anciennes usines Mariette ?*

Réponse : le droit de préemption est maintenu avec pour vocation première le maintien des commerces de proximité en centre-ville face à la concurrence de la zone d'activités des Sablons. L'emplacement réservé est supprimé côté impair, derrière la Maison Meignen: la réflexion sur le stationnement a été conduite en lien avec le projet de requalification de la rue Jean Jaurès et les liaisons avec le parc de l'IMED et son ouverture au public. En revanche, l'emplacement réservé côté pair pour l'extension du parking de l'Abreuvoir est maintenu. Le parking Mariette sera reconstitué à l'occasion du projet neuf qui sera réalisé dans cet îlot, également objet d'une OAP ;

*Habitant : Pourquoi les activités FECOMME et PRONEGOCE sont encore là ?*

Réponse : PRONEGOCE prépare son départ prochain sur un site mieux approprié à Claye-Souilly. Ces terrains sont classés en zone UBb afin de permettre que des logements viennent s'y implanter lorsque ces entreprises quitteront le site.

*Habitant : la zone agricole près de la ZAC du Bois des Granges sera-t-elle maintenue.*

Réponse : Les zones agricoles sont préservées par le projet de révision du PLU.

### **Questions relatives à certains secteurs du quartier de Souilly**

*Habitant : le règlement maintient-il un Coefficient d'Occupation des Sols ? Le secteur de Souilly possède-t-il des zones constructibles ?*

Réponse : les zones urbaines demeurent constructibles, en fonction du respect des dispositions du règlement. Il n'y a par ailleurs plus de COS dans le règlement du PLU depuis 2007, et cette disposition a été supprimée par la loi ALUR votée en mars 2014.

*Habitant : où se situent les zones humides de Souilly ? Qui a réalisé l'inventaire et les recommandations concernant ces secteurs ? Vont-elles restées inconstructibles ?*

Réponse : les zones humides correspondent aux zones Nzh du zonage et sont situées pour la plupart entre le canal et la Beuvronne. L'inventaire, la cartographie et les recommandations réglementaires ont été définies par l'association Seine-et-Marne Environnement qui est une association partenaire de la commune, consultée dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme. **Monsieur le Maire** indique la commune sera propriétaire in fine, pour qu'elle reste une barrière verte et précise que la Ville de Paris n'étant propriétaire que de 7 mètres de part et d'autre du canal

*Habitant : au niveau du bâtiment EDF et du lotissement qui le jouxte, une bande de terrain anciennement inconstructible puis constructible dans le PLU actuel a une affectation spécifique sur le projet présenté. Quelle est cette affectation ?*

Réponse : il s'agit d'un zonage Nj à vocation de jardin où seuls sont autorisés les abris voués à cette activité. C'est une zone à dominante naturelle qui est destinée dans ce secteur à préserver les zones d'habitation de la zone d'activités. De plus, le garage situé de l'autre côté de la route par rapport au bâtiment EDF, à l'entrée du lotissement, est classé en zone UBb afin de permettre que des logements viennent s'y implanter si l'entreprise souhaite quitter ce lieu.

*Habitant : il avait été évoqué en 2011 la possibilité de créer une salle communale dans le quartier. Est-ce que ce projet a été maintenu ?*

Réponse : **Monsieur le Maire** précise que la salle communale ne peut être réalisée faute de moyens financiers et n'apparaît donc pas dans le document. La baisse des dotations de l'État a obligé la commune à prioriser certains projets, à en repousser certains, comme l'aménagement de la rue Jean Jaurès, et à en supprimer d'autres tel que celui-ci.

*Habitant : les bois des « parts communales » vont-ils devenir constructibles ?*

Réponse : ces parcelles sont à apporter à la Ville, afin qu'elles soient jointes, à terme, au Parc « Papillon de la Prée ».

### **Demande de précisions relatives au règlement des secteurs UBa et UBb**

*Habitant : quelles sont les différences entre les zones UBa et UBb ?*

Réponse : les secteurs a et b de la zone UB se distinguent tout d'abord par le type de tissu qu'ils concernent. Le secteur UBa correspond à un tissu pavillonnaire mixte pour lequel une densification est ponctuellement possible alors que le secteur UBb concerne un tissu pavillonnaire de lotissement plutôt homogène où le règlement s'attache avant tout à préserver la qualité du cadre bâti. Ce sont essentiellement les possibilités offertes par les règles d'implantation par rapport à l'alignement, aux limites, les proportions d'emprises et les hauteurs maximales, qui différencient ces sous-secteurs.

### **Demandes de précisions relatives au secteur UBd spécifique au quartier de Bois Fleuri**

*Habitant : pourquoi y a-t-il une distinction entre les secteurs UBd et UBa ?*

Réponse : le secteur UBa, situé à proximité de la RN3, est aujourd'hui plus mixte (notamment au niveau de la forme des parcelles) et sensiblement plus dense que le secteur UBd. Le règlement et le zonage doivent avant tout permettre une évolution de l'existant qui se fait au fur et à mesure des projets individuels.

*Habitant : quels sont la hauteur applicable, les conditions d'implantation et le coefficient d'emprise au sol maximal dans le secteur UBd, spécifique au quartier ? La bande d'implantation définie est-elle également destinée à accueillir les garages ? Pour que le quartier maintienne son cadre historique, il convient que les règles soient appliquées.*

Réponse : les caractéristiques de la zone UBd visent à préserver le cadre de vie et à mieux adapter le règlement à ce quartier. La hauteur est limitée à 6 mètres à l'égout du toit, les constructions doivent s'implanter sur au moins une limite séparative et l'emprise au sol est limitée à 20%. **Laurent Jacquin** rappelle que les parcelles du quartier font 10 à 12 mètres de large et peuvent avoir 100 mètres de profondeur. Le zonage s'adapte afin notamment de préserver les fonds de parcelles. Le cadre réglementaire est donc plus restrictif.

*Habitant : le PLU interdit-il l'implantation des caravanes dans le secteur UBd ?*

Réponse : **Monsieur le Maire** confirme que le PLU interdit cette occupation des terrains. La situation actuelle fait l'objet de procédures engagées par la collectivité mais les moyens des autorités sont limités. Les difficultés sont connues, sur d'autres cas à Claye-Souilly.

*Habitant : les activités de garage posent des problèmes, notamment au niveau de la circulation, du stationnement.... Une troisième activité de ce type est en plus en train d'ouvrir. Est-il prévu de traiter cette question dans le PLU ?*

Réponse : les problèmes de circulation font l'objet d'une attention particulière de la part de la police municipale mais ne peuvent être traités au sein du PLU. Le document pourra cependant veiller à préserver le quartier en interdisant éventuellement de futures activités du type « entrepôt » en zone UBd. Par ailleurs, la Ville a demandé aux services compétents de la Préfecture de venir constater et de poursuivre l'activité illégale de casse auto en train de se mettre en place.

*Habitant : le quartier connaît des problèmes d'assainissement lié à la présence d'un réseau unitaire (eaux pluviales et eaux usées domestiques). Ce réseau fera-t-il l'objet de travaux ?*

Réponse : la gestion du réseau d'assainissement est une compétence intercommunale. La station d'épuration possède aujourd'hui les capacités suffisantes pour traiter les eaux du réseau en place.

*Habitant : le quartier de Bois-Fleuri est limitrophe de la commune de Villeparisis. Est-il prévu d'harmoniser les règlements des deux communes ?*

Réponse : **Laurent Jacquin** rappelle que Villeparisis, en tant que commune limitrophe, fait partie des partenaires associés à la démarche d'élaboration du PLU. Une remarque particulière leur sera donc adressée sur ce point, soit pour que des dispositions soient intégrées au sein du futur PLU de Claye-Souilly soit pour que le futur PLU de Villeparisis soit cohérent avec les orientations du projet communal présenté ce jour.

### **Problème de circulation dans le quartier de Bois Fleuri**

*Habitant : le cadre de vie du quartier est agréable mais gâché par les problèmes de circulation (notamment les excès de vitesse). Les exemples de l'allée des Glycines et de l'allée des Marguerites sont plus particulièrement évoqués.*

Réponse : **Monsieur le Maire** rappelle que le Plan Local d'Urbanisme ne traite pas directement les questions de circulation. La municipalité constate cependant que ces difficultés représentent une inquiétude importante pour les habitants et propose qu'une étude à cheval sur les deux communes soit menée afin d'aboutir à un plan de circulation mieux adapté au quartier, aux types de voies, etc.

### **Demandes de précisions sur le projet d'extension du centre commercial**

*Habitant : en quoi consiste le projet d'extension du centre commercial situé en zone AUXg ?*

*Habitant : **Monsieur de Vernati** se présente et rappelle tout d'abord plusieurs éléments historiques concernant les bois et les édifices religieux de la Ville. Il souhaite également obtenir des précisions concernant le projet d'extension du centre commercial.*

Réponse : le projet Greencenter situé en extension de la zone commerciale des Sablons a fait l'objet d'une révision simplifiée de l'actuel document d'urbanisme qui a été approuvée en mai 2013. Il a été présenté en réunion publique puis soumis à enquête publique (cf. documents disponibles sur le site internet du PLU). **Monsieur le Maire** rappelle que ce projet permettra avant tout de créer des emplois et de renforcer le dynamisme économique et l'attractivité de l'ensemble de la zone. La municipalité a trouvé un investisseur qui devra également participer à la création d'un nouvel échangeur sur la RN3, avec les autres propriétaires qui en bénéficieront (Carrefour, Centre commercial) particulièrement afin de ne pas aggraver les difficultés de circulations existantes et développer le maillage des circulations douces (une piste cyclable bi-directionnelle ira jusqu'à la passerelle de Bois-Fleuri). L'implantation d'activités est également un moyen pour la commune de trouver les ressources fiscales nécessaires à son budget dans un contexte de baisse des dotations de l'État et une volonté de stabilité des impôts.

### **Questions liées à la prise en compte de certaines dimensions environnementales dans le document**

*Habitant : le quartier de Bois Fleuri est bordé par un très beau bois le long de l'aqueduc de la Dhuis. La commune a-t-elle le projet de vendre cet espace ?*

Réponse : la commune n'a pas la volonté de vendre un terrain dans ce secteur. Elle a fait classer et acquérir par l'Agence des Espaces Verts de la Région Ile-de-France 330 hectares de massifs boisés pour les protéger. Elle ne vendra pas de terrain à un carrier pour qu'il l'exploite.

*Habitant : Madame Lopez représentant l'association Nature Environnement 77, s'interroge sur plusieurs sujets :*

- *La commune va-t-elle répondre favorablement aux attentes de l'entreprise PlacoPlâtre pour l'ouverture d'une carrière au sud du territoire ?*
- *Le Rapport de présentation omet de mentionner le site Wabco comme un site pollué alors qu'il intégrera vraisemblablement les listes Basol ;*
- *Le document de PLU pourrait interdire l'implantation de décharges sur l'ensemble de la commune ;*
- *Concernant l'ancienne ZAC entrée de ville Nord, l'urbanisation du secteur exposerait les habitants à des risques de pollution de l'air liés aux circulations journalières de 36 000 véhicules sur la RN3.*

- Enfin, il n'est pas fait mention du risque inondation.

Réponse : **Monsieur le Maire** précise tout d'abord qu'aucun projet de carrière n'est envisagé par la commune et que le règlement du PLU interdit ce type d'activité. Les suggestions émises concernant les carrières et les compléments du Rapport de présentation seront prises en compte. Concernant l'ancien projet de ZAC rue de Paris, le périmètre est tout d'abord bordé d'une zone NI vouée à accueillir une butte paysagère qui l'isolera de la RN3. Le secteur fait également l'objet d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement global qui permet à la commune d'attendre la définition d'un programme adapté au site, notamment au niveau de la gestion des nuisances, avant d'engager une phase opérationnelle de projet. Enfin, Claye-Souilly n'est pas soumise à un Plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) de la compétence du Préfet.

*Habitant : le parc du Papillon de la Prée prendra-t-il en compte la question de l'accessibilité aux Personnes à Mobilité Réduite ?*

Réponse : **Laurent Jacquin** rappelle que l'accueil des Personnes à Mobilité Réduite est une priorité pour la commune. Dans le cas du Parc du papillon de la Prée certaines contraintes du projet et du déroulement des travaux ont fait que la question n'a pas été assez traitée. Cette expérience permettra d'anticiper les problèmes dans les futures réalisations de la commune.

*Habitant : est-ce que les zones humides Nzh acceptent des constructions ?*

Réponse : non, ces zones n'acceptent aucune construction. Ces dispositions ne constituent pas une évolution majeure du PLU qui prévoyait déjà la préservation de ces zones naturelles, mais elles interdisent par exemple la plantation d'essences invasives ou horticoles, afin de limiter la captation d'eau.

### **Questions relatives à la procédure d'élaboration du PLU**

*Habitant : je me suis porté acquéreur d'un terrain de 250m<sup>2</sup> à Bois-Fleuri. L'évolution des règles d'urbanisme présentée au cours de la réunion bloque un éventuel projet que je souhaitais réaliser dans quelques années. Le règlement du PLU s'appliquera-t-il d'ici là sur mon terrain ?*

Réponse : les projets de règlement et zonage présentés ce soir doivent encore être présentés et validés par les partenaires institutionnels de la commune. Il entrera en vigueur après enquête publique et approbation, pas avant mi 2015. A ce moment les règles présentées au titre du projet de PLU s'appliqueront aux terrains, même s'ils ont été achetés avant.

*Habitant : il est apparemment possible de s'opposer à un projet qui ne correspond pas aux orientations du document en cours d'élaboration. Or, un projet a été récemment validé avec une hauteur de 7,5 mètres alors que le projet de règlement envisage une hauteur moindre. Pourquoi la commune n'a alors pas usé du sursis à statuer ?*

Réponse : **Maître Després** explique que le sursis à statuer ne peut être déposé sur chaque aspect des projets de chaque secteur de la commune. Il ne peut s'appuyer que sur les orientations validées en Conseil Municipal au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durable. La différence de hauteur considérée dans le cas présent ne constitue pas une base suffisante pour établir les motivations et le motif d'un sursis à statuer.

**Les trois réunions publiques de quartier sont conclues par des échanges autour d'un verre de l'amitié.**