



PLAN LOCAL D'URBANISME

7. BILAN DE LA CONCERTATION

Arrêté par délibération du conseil municipal
du 08/11/2022



SOMMAIRE

1	LE CADRE DE LA CONCERTATION	3
1.1	Le cadre législatif.....	3
1.2	Les modalités de concertation issues de la délibération prescrivant la révision du PLU.....	3
2	LES MODALITES DE MISES EN ŒUVRE	4
2.1	Les articles dans la presse locale	4
2.2	Les articles dans la presse municipale	7
2.3	Une page dédiée sur le site internet de la Ville, permettant au public de faire de ses éventuelles observations	13
2.3.1	Page internet	13
2.3.2	Observations du public reçues par courriel	15
2.3.3	Réponse aux observations du public	29
2.4	Des réunions publiques d'information et de débat.....	34
2.4.1	Réunion publique du 09 mai 2022	34
2.4.2	Réunion publique du 16 mai 2022	39
2.4.3	Réunion publique du 19 mai 2022	42
2.4.4	Réunion publique du 20 mai 2022	46
2.5	Une exposition en accès libre aux différentes phases de l'avancement de la révision	48

2.6	Un registre en mairie, pour que les personnes intéressées puissent consigner leurs questions ou commentaires le cas échéant.....	49
2.6.1	Registre de la concertation	49
2.6.2	Courier reçu en mairie	51
3	BILAN DE LA CONCERTATION	67
3.1	LE RESPECT DES MOYENS.....	67
3.2	LES CARACTERISTIQUES DES REPONSES.....	67
3.3	CONCLUSIONS	67

1 LE CADRE DE LA CONCERTATION

1.1 Le cadre législatif

Le code de l'urbanisme impose l'association des habitants, des associations locales et d'autres personnes à être concertés durant la procédure de révision d'un plan local d'urbanisme (L.103-2 du Code de l'urbanisme).

Les objectifs et modalités de la concertation sont précisés par le Conseil municipal.

Les modalités de la concertation doivent permettre, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente (L.103-4 du Code de l'urbanisme).

A l'issue de la concertation, le Conseil municipal arrête le bilan. Lorsque le projet fait l'objet d'une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, le bilan de la concertation est joint au dossier de l'enquête (L.103-6 du Code de l'urbanisme).

1.2 Les modalités de concertation issues de la délibération prescrivant la révision du PLU

Dans sa délibération du 9 octobre 2019, le conseil municipal définit 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.

2 LES MODALITES DE MISES EN ŒUVRE

2.1 Les articles dans la presse locale

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.

La mairie veut limiter l'urbanisation. En même temps, elle doit permettre un minimum de logements sociaux. Le maire promet de faire « partager » ses travaux avec les habitants. De nouveaux logements sociaux doivent être construits dans les prochaines années. La mairie souhaite préserver les espaces naturels et quartiers pavillonnaires.

(©Archives **Louis Gohin** / La Marne) Par Louis Gohin Publié le 16 Déc 21 à 6:02 La Marne

Comment préserver le charme de la ville tout en évitant que la préfecture impose des constructions ? L'année 2022 va être décisive pour les constructions de logements sociaux à ClayeSouilly (Seine-et-Marne). Le maire l'annonce à La Marne : en 2022, le conseil municipal votera un nouveau PLU qu'il fera « partager » aux habitants, pour décider quelles constructions pourront avoir lieu dans les prochaines années et à quel endroit. À lire aussi : Chessy : bientôt un pôle de santé multidisciplinaire géant Préserver les quartiers sans immeubles Comme il l'a annoncé plusieurs fois, le maire confirme son intention : empêcher que de grands immeubles se construisent dans des espaces naturels ou dans des quartiers composés de maisons. « Nous souhaitons limiter l'urbanisation, notamment dans les zones pavillonnaires : construction de collectifs, surélévations... dit-il. Nous voulons aussi empêcher l'artificialisation des sols. » Problème : la ville est bien en-dessous du minimum de logements sociaux prévu par la loi. Au 1er janvier 2020, seuls 13,6 % des logements existant à Claye-Souilly étaient des logements sociaux, au lieu de 25 %. Vidéos : en ce moment sur Actu Elle a quelques années pour rattraper son retard, avec des objectifs par étapes tous les trois ans. Le risque : que la préfecture décide à la place de la mairie Si elle ne remplit pas ses objectifs,

la préfecture pourrait décider de gérer l'attribution des permis à la place de la mairie. Les constructions pourraient se faire, dans ce cas, avec beaucoup moins de précautions pour le charme de la ville. Le retard de la ville de Claye-Souilly ne date pas d'hier. La Marne le relève régulièrement. Mais selon le maire, certains dossiers ont été mal gérés sous la mandature d'Yves Albarello. Jean-Luc Servières déclare : « Pendant les six dernières années, beaucoup trop de logements ont été construits sans inclure assez de logements sociaux. » Des permis de construire suspendus Comment, donc, résoudre ce casse-tête ? La municipalité actuelle prépare, d'abord, une modification du plan local d'urbanisme, qui détermine où l'on peut construire de hauts immeubles.

« Le PLU actuel permet des constructions verticales dans des zones où elles ne devraient pas avoir lieu », estime le maire. Jean-Luc Servières explique que des permis de construire ont été suspendus en attendant le nouveau PLU. « Nous travaillons avec un bureau d'études, dit-il. Nous n'en sommes pas encore aux réunions publiques. Un travail sera fourni pour voir quelles zones doivent rester pavillonnaires uniquement. Nous partagerons ce travail avec les Clayois. » Une consultation en 2022 Le futur nouveau PLU devrait être présenté au deuxième semestre 2022, annonce le maire, et voté par le conseil municipal pendant cette même période. En attendant, il se veut rassurant : « Nous allons atteindre notre objectif triennal, qui est de construire 146 logements sociaux », assure-t-il.

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

Lundi 9 mai 2022 à la salle Planète Oxygène, le maire Jean-Luc Servièrès et son équipe municipale ont tenu leur première réunion pour dévoiler le nouveau plan local d'urbanisme.



Le maire de Claye-Souilly, Jean-Luc Servièrès, a présenté le nouveau Plan Local d'Urbanisme dans la salle Planète Oxygène. (©La Marne)

Par **Luca Rastelli** Publié le 10 Mai 22 à 17:52

Mis en place en 2016 par l'ancienne municipalité, le **Plan Local d'Urbanisme** (PLU) actuellement en vigueur à [Claye-Souilly](#) est voué à disparaître. Un nouveau, proposé par l'actuel maire Jean-Luc Servièrès, a été présenté lundi 9 mai, salle Planète Oxygène.

Plusieurs points ont marqué la cinquantaine d'habitants présents à la réunion publique. Parmi eux, l'augmentation du nombre de logements, les nouvelles règles mises en place en termes de construction et la réglementation quant aux logements sociaux.

350 nouveaux logements prévus

Actuellement peuplée par 12 000 habitants, la commune de Claye-Souilly est vouée à voir sa population augmenter. Selon le maire, jusqu'à 3 000 nouvelles têtes pourrait peupler la ville d'ici 3 ans.

Trois projets sont en cours, la rénovation du quartier solidarité, qui amènera 50 nouveaux logements. Un aménagement des terrains rue de Paris qui pourra amener jusqu'à 250 nouvelles habitations. Et des nouveaux aménagements à l'îlot Victor Hugo qui pourront amener jusqu'à 45 nouvelles résidences

Jean-Luc Servièrès, Maire de Claye-Souilly

Objectif 2031 pour les logements sociaux

En parallèle, lui et ses adjoints ont expliqué de nouvelles modalités quant à la construction de nouvelles maisons. Celles-ci ne devront pas dépasser une certaine hauteur selon les conditions et 40 % des terrains devront être composés d'espaces verts.

Depuis que la loi SRU, qui fixe des objectifs de logements sociaux par commune, a été mise en place, 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. Jean-Luc Servièrès estime, qu'avec la construction de ces nouveaux logements, cet objectif est réalisable.

Préserver les espaces verts

Le nouveau plan local d'urbanisme inclut notamment la préservation des espaces verts. « Notre objectif était de préserver les espaces verts. Je ne suis pas militant écologiste mais il y a un constat clair à faire sur le climat », ajoute Jean-Luc Servièrès.

Trois nouvelles réunions publiques sont prévues dans les jours à venir pour parler plus en détail du nouveau PLU à Claye-Souilly. La prochaine réunion aura lieu lundi 16 mai à 19 h, toujours salle Planète Oxygène.

Claye-Souilly Villeparisis

■ CLAYE-SOUILLY

URBANISME. Les grandes lignes du nouveau PLU dévoilées

Lundi 9 mai à la salle Planète Oxygène, le maire Jean-Luc Servières et des membres de son équipe municipale ont tenu leur première réunion publique pour dévoiler le nouveau plan local d'urbanisme.

Mis en place en 2016 par l'ancienne municipalité, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) actuellement en vigueur à Claye-Souilly est voué à disparaître. Un nouveau, proposé par l'actuel maire Jean-Luc Servières, a été présenté lundi 9 mai, salle Planète Oxygène. Plusieurs points ont marqué la cinquantaine d'habitants présents à la réunion publique. Parmi eux, l'augmentation du nombre de logements, les nouvelles règles mises en place en termes de construction et la réglementation quant aux logements sociaux.

350 nouveaux logements prévus
Actuellement peuplée par

12 000 habitants, la commune de Claye-Souilly est vouée à voir sa population augmenter. Selon le maire, jusqu'à 3 000 nouvelles têtes pourraient peupler la ville d'ici 3 ans.

Objectif 2031 pour les logements sociaux

En parallèle, lui et ses adjoints ont expliqué de nouvelles modalités quant à la construction de nouvelles maisons. Celles-ci ne devront pas dépasser une certaine hauteur selon les conditions et 40 % des terrains devront être composés d'espaces verts.



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

Depuis que la loi SRU, qui fixe des objectifs de logements sociaux par commune, a été mise en place, Claye-Souilly n'a jamais respecté la norme fixée à 25 %. La commune doit payer 180 000 € chaque année à l'État en guise de compensation.

Dans le nouveau PLU, l'objectif est d'atteindre les 25 % d'ici 2031. Jean-Luc Servières estime, qu'avec la construction de ces nouveaux logements, cet objectif est réalisable.

Le nouveau plan local d'urbanisme inclut notamment la préservation des espaces verts. « Notre objectif était de préserver les espaces verts. Je ne suis pas militant écologiste mais il y a un constat clair à faire sur le climat », ajoute Jean-Luc Servières.

Les nouvelles réunions publiques sont prévues dans les jours à venir pour parler plus en détail du nouveau PLU à Claye-Souilly. La prochaine réunion aura lieu lundi 16 mai à 19 h, toujours salle Planète Oxygène.

Luca Rastelli

Ce document a été enregistré pour la dernière fois le : Hier à 20:56

Article du journal La Marne du 18 mai 2022 : Le nouveau PLU se décline dans les quartiers

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 Souilly et une autre pour Bois Fleuri vendredi 20 mai.

« Je suis conscient que celle sur le Bois Fleuri sera différente que les deux autres, car c'est un quartier qui est très excentré du centre-ville.



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 importantes », ajoute le maire Jean-Luc Servières.

Un intérêt du public

Pendant toutes les réunions, les habitants de Claye-Souilly ont été invités à prendre la

parole pour s'exprimer sur les différents points du nouveau Plan Local d'Urbanisme. Un engouement qui surprend Jean-Luc Servières : « Les gens sont très investis et posent beaucoup de questions sur ce que va être le nouveau PLU. Les

remarques de certains font que l'on va rediscuter de plein de choses avec les équipes. Il y a plusieurs points sur lesquels on va retravailler. Mais on ne peut pas faire plaisir à tout le monde », déclare l' élu.

Luca Rastelli

Une d
du m

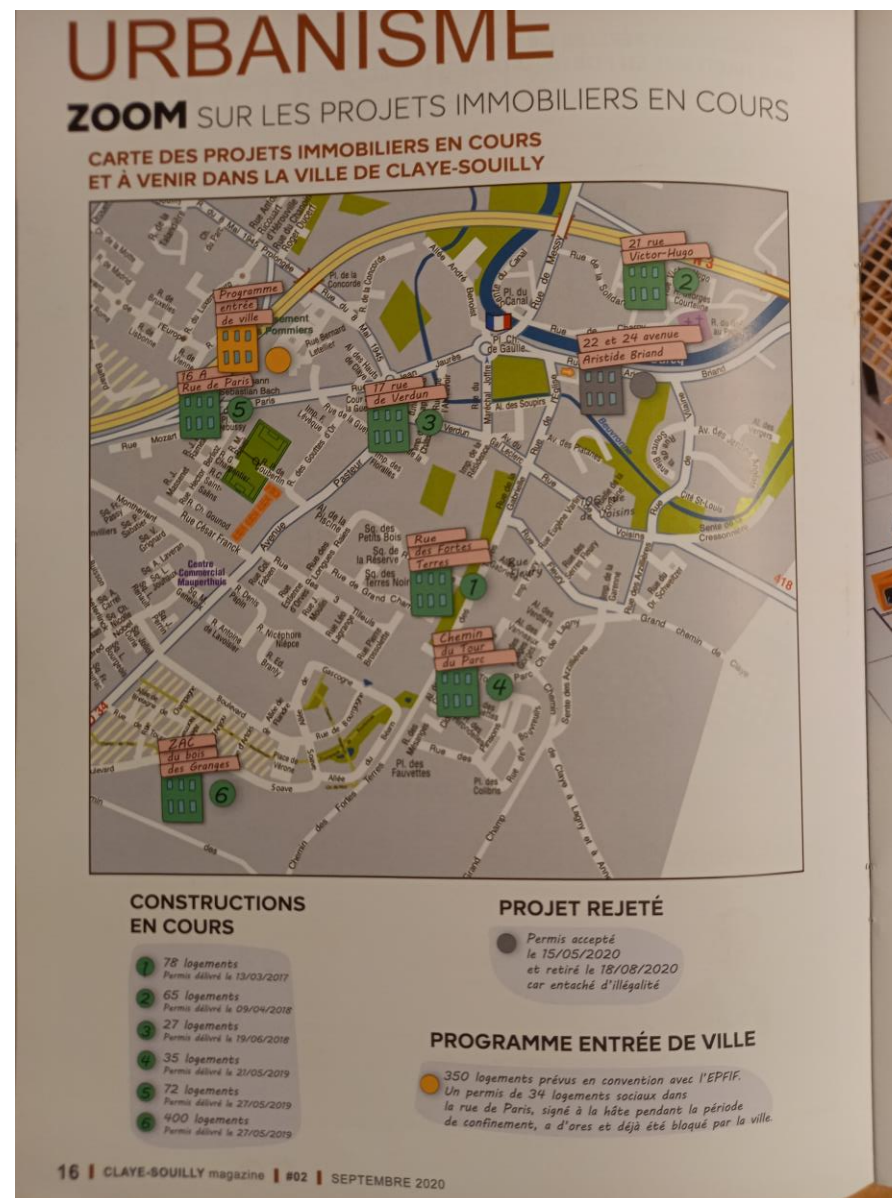


L'orchestre de Claye-Souilly au long de la

Pour la deuxième guinguette du samedi 14 mai, l'orchestre de Claye-Souilly a été invité à jouer pour assurer l'animation de la soirée. Pour la deuxième guinguette du samedi 14 mai, l'orchestre de Claye-Souilly a été invité à jouer pour assurer l'animation de la soirée.

Le commerce de Claye-Souilly a été invité à jouer pour assurer l'animation de la soirée.

2.2 Les articles dans la presse municipale





PROJET

Projet politique de développement de la commune pour les années à venir.

A

MÉNAGEMENT

Aménagement de la commune.

D

ÉVELOPPEMENT

Développement et gestion économe de l'espace.

D

DURABLE

Durable dans le temps.

Afin de ralentir et stopper l'urbanisme galopant sur la commune, la révision du Plan Local d'Urbanisme est actuellement en cours. Sujette à respecter un contexte législatif et réglementaire dense (Loi SRU, lois Grenelle, le SCOT...) elle va se concrétiser très prochainement par l'élaboration d'un nouveau PADD qui a pour objectif d'être beaucoup plus restrictif sur les zones urbaines.



UNE VOLONTÉ DE MAÎTRISER LE FONCIER

L'équipe municipale actuelle a la volonté de maîtriser le foncier, sa localisation et le type de projets. À cette fin, elle souhaite se doter d'un PLU s'inscrivant dans la continuité de l'actuel, mais qui soit plus ambitieux et plus restrictif.



PROTÉGER ET AMÉLIORER LES ESPACES AGRO-NATUREL DU TERRITOIRE COMMUNAL

Aucune emprise sur les terres agricoles n'est prévue. Certains sites localisés seront aménagés afin d'y installer des corridors de biodiversité. Une étude est en cours également pour réaménager le parc Buffon et créer, pour la promenade, des accès dans la forêt régionale.



VALORISER SES EMPLOIS ET COMMERCE LOCAUX

La ville souhaite maintenir et favoriser ses emplois et commerces locaux en centre-ville en complément de la zone commerciale déjà existante ou future (Shopping promenade) qui sera livrée au premier trimestre 2021. Une étude est actuellement en cours pour permettre aux petites entreprises et artisans de s'installer ou de rester sur la commune.

Ce nouveau document fixera les principaux objectifs et orientations définissant les partis-pris urbains retenus, que le règlement du PLU devra, en tout ou partie, mettre en œuvre.



RÉPONDRE AUX NOUVEAUX BESOINS

La commune va devoir répondre, en matière d'équipements, aux nouveaux besoins introduits par de nouveaux habitants et projets notamment par :

- la création d'une école de 13 classes dans la ZAC du Bois des granges ;
- la réhabilitation de l'isolation des écoles Mauperruis et Maryse Bastié ;
- l'extension des équipements sportifs ;
- la livraison du futur centre administratif et du conservatoire en 2021 qui permettra au conservatoire actuel de recevoir les associations en manque de site dédié ;
- l'amélioration de la circulation et du stationnement en centre-ville (emplacements réservés pour la création de parkings, d'abris à vélos, de pistes cyclables).

www.claye-souilly.fr | 13

URBANISME

RÉVISION DU PLU

La commune révisé son plan local d'urbanisme (PLU).

Durant les dix dernières années, la commune de Claye-Souilly, s'est beaucoup développée devenant un pôle urbain et économique majeur du nord de la Seine-et-Marne.

Néanmoins cette urbanisation importante génère des problématiques de circulation et d'aménagement de nos « équipements » afin d'accueillir cette nouvelle population.

Il convient, à présent, de mettre en valeur notre environnement, la nature en ville et l'agriculture de proximité. Claye-Souilly est riche de ces grands espaces agricoles, de nombreux espaces verts urbains, des forêts, des zones humides, de cours d'eau... Il est essentiel de préserver cet écosystème, de le protéger et de favoriser son appropriation par les habitants.

Pour répondre à ces objectifs de façon concrète, le meilleur outil reste un plan local d'urbanisme (PLU) adapté.

Le PLU a pour objet de fixer pour les dix à quinze prochaines années les règles de construction et d'aménagement applicables sur la ville (hauteur des bâtiments, emprise au sol, nombre de places de stationnement, espaces protégés et espaces verts minimum).

L'ÉTAT D'AVANCEMENT DE LA PROCÉDURE

Depuis le débat autour du PADD (plan d'aménagement et de développement durable) par la nouvelle municipalité le 7 novembre 2020, les services municipaux, accompagnés d'un bureau d'études, ont élaboré le diagnostic et les éléments du rapport de présentation. Sur la base de ce constat et des volontés et engagements politiques, le Conseil municipal a décliné ses grands objectifs.



LA CONCERTATION

Vous êtes invités à contribuer en communiquant vos remarques, observations et propositions soit :

- **Par écrit :**
Via le cahier de concertation mis à disposition au service urbanisme (ouvert les lundis, mardis, mercredis de 8h30 à 12h et 13h30 à 17h30 et les vendredis de 8h30 à 12h et 13h30 à 17h) ;
- **Par courrier :**
Adressé à « SERVICE URBANISME Révision du PLU Hôtel de Ville Allée André-Benoist 77414 Claye-Souilly cedex ;
- **Par courriel à l'adresse :**
plu@claye-souilly.fr



INAUGURATION DE SHOPPING PROMENADE

Le centre commercial à ciel ouvert Shopping Promenade a été inauguré le mercredi 10 mars. Il accueille en son sein 51 enseignes réparties entre différents pôles : loisirs, restauration, mode, maison et services.

Liaison douce Bois Fleuri

À l'origine de ce projet, une liaison douce était prévue pour relier le quartier de Bois Fleuri à la zone commerciale Shopping Promenade, le long de la RN 3. Le parcours de substitution envisagé, à travers la forêt régionale, nécessite de passer sur les terrains appartenant à l'Agence des Espaces Verts (AEV) de la Région Île-de-France. Afin de faire le point sur ce projet, la Ville a rencontré en fin d'année 2020 les services de la DIRIF, gestionnaire de la route nationale et l'AEV, qui ont précisé avoir informé l'ancienne municipalité de l'incompatibilité d'une piste cyclable avec cet espace boisé situé à proximité de la RN3. Aucun aménagement bitumé ou de projet d'éclairage public ne pourra être autorisé. Les discussions restent en cours pour la création d'un chemin forestier.

www.claye-souilly.fr | 27



URBANISME

NOUVELLE VOIRIE DANS LE QUARTIER VICTOR-HUGO

La transformation du quartier Victor-Hugo entame une nouvelle phase. Après la démolition de deux immeubles dégradés et la construction d'un bâtiment neuf, c'est désormais à la nouvelle voirie d'être inaugurée.

La rue Victor-Hugo, dont la livraison est prévue pour la fin du mois de juin, facilitera les déplacements. Avec sa largeur, elle permettra la circulation aisée des bus, des voitures, ainsi que celle des piétons sur deux larges trottoirs. L'ensemble est conçu pour être totalement accessible aux personnes à mobilité réduite.

de Trois Moulins Habitat simplifieront le stationnement. Par ailleurs, l'installation d'un réseau de caméras de vidéosurveillance de la voie publique, relié au centre de supervision urbaine, offrira davantage de sécurité.

Les espaces publics seront complétés, au troisième trimestre, par un jardin public à l'entrée du quartier, dans lequel les enfants pourront s'amuser autour de nouvelles structures de jeux.

La rénovation du site se conclura par la réalisation en 2022 et 2023 d'un dernier bâtiment en accession libre à la propriété, qui complètera l'offre résidentielle du quartier Victor-Hugo.

INFOS

Financement du projet :

1,2 million d'euros publics, dont 700 000 € pour la commune et 500 000 € pour la CARPF.

PLAN D'ENSEMBLE DU PROJET



Révision du PLU : où en sommes-nous ?

Nous abordons une étape cruciale avec la rédaction du règlement.

Voici les lignes directrices retenues :

- limiter les nouveaux projets immobiliers (empêcher les immeubles dans les zones pavillonnaires) ;
- maintenir une continuité avec le zonage existant (conserver les zones naturelles et agricoles) ;
- simplifier le règlement et faciliter sa compréhension.

Pendant cette phase, vous êtes invités à nous faire part de vos observations via le cahier disponible en mairie ou via l'adresse courriel : plu@claye-souilly.fr.

CLAYE-SOUILLY MAGAZINE

#10 | AVRIL 2022 | www.claye-souilly.fr

BUDGET 2022



Urbanisme p. 14



Commerçants p. 18



Conseil municipal
des enfants p. 21

MA VILLE

Une révision du PLU. Pourquoi ?

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) définit les grandes orientations d'aménagement et réglemente toutes les constructions de la ville. Sa révision est nécessaire car elle donne les grandes orientations en matière de construction et de cadre de vie et constitue pour la Commune une opportunité de mener une réflexion sur son développement à moyen terme afin d'assurer un urbanisme maîtrisé.

De nombreuses modifications ont été décidées parmi lesquelles :

► Des modifications et des limitations pour éviter la construction de logements collectifs en zone pavillonnaire :

- Modification de certains zonages actuels limitant la création de collectifs ;
- Limitation des hauteurs de bâtiment avec des alignements réduits de 5 à 25 m de la façade en fonction de certaines zones, au lieu de 6 à 30 m ;
- Obligation pour les constructions collectives neuves de prévoir 30% de surface de plancher dédiés aux logements sociaux ;

► Mise en œuvre de zones d'aménagement et de programmation (OAP) :

- Restructuration du secteur de la Solidarité avec requalification des espaces publics et privés ;
- Redynamisation du secteur commercial Alexandre-Chatrian avec insertion architecturale et environnementale.

► Renforcement de la trame verte et bleue :

- Création et aménagement d'un circuit vélo touristique depuis le centre-ville reliant le Canal de l'Ourcq, la



forêt régionale, le parc du papillon de la prée et la zone commerciale shopping promenade ;

- Création d'une boucle piétonne en centre-ville ;

- Réaménagement des berges de la Beuvronne.

► Création d'emplacements réservés en centre-ville à destination de parkings publics.

Nos prochaines réunions

- réunion publique le lundi 9 mai 2022 à 19h (Planète Oxygène) ;
- réunions de quartiers les 16, 19 mai 2022 à 19h (Planète Oxygène) et le 20 mai 2022 à 19h (Bois Fleuri).

MA VILLE

Logement et cadre de vie une question d'équilibre

Retrouvez les projets immobiliers en cours. Problématique du logement, densification des zones urbaines...
La Commune poursuit une stratégie globale, entre urbanisme, aménagement et préservation de la qualité de vie.

Constructions à venir

- 1 Projet de rénovation du quartier de la Solidarité. Recomposition du parc existant avec la création de 50 logements supplémentaires.
- 2 Aménagement des terrains nord de la rue de Paris. Engagée initialement avec l'EPFIF pour la création de 350 logements (11 décembre 2013), la Commune travaille pour réduire le nombre de logements à produire (moins de 200 selon les dernières analyses) et assurer une jonction qualitative avec les quartiers environnants.
- 3 Fin du programme de rénovation de l'îlot Victor-Hugo avec la livraison d'un programme de 45 logements en accession et d'un square public.



MA VILLE



Constructions en cours

- | | | |
|--|---|--|
| 1 17 rue de Verdun
27 logements
Permis délivré le 9/06/2018 | 4 16 A rue de Paris
72 logements
Permis délivré le 27/05/2019 | 7 Rue des Fortes Terres
107 logements
Permis délivré le 13/03/2017 |
| 2 108 rue de Voisins
23 logements
Permis délivré le 9/02/2021 | 5 3 sente de la Cressonnière
8 logements
Permis délivré le 10/09/2019 | |
| 3 8 chemin du tour du Parc
35 logements
Permis délivré le 26/06/2019 | 6 Clôture de la ZAC
550 logements
Livraison d'ici 2024 | |

2.3 Une page dédiée sur le site internet de la Ville, permettant au public de faire de ses éventuelles observations

2.3.1 Page internet



Pourquoi faire évoluer le PLU

La commune de Claye-Souilly, durant les dix dernières années a su se développer pour devenir un pôle urbain important du nord de la Seine-et-Marne et un pôle économique et tertiaire majeur de l'est de l'Île de France. Des projets ambitieux ont permis d'atteindre cet objectif en accueillant de nouveaux habitants et de nouvelles activités tout en respectant le cadre bâti et l'esprit de la ville. La ZAC du Bois des Granges et le nouvel espace Shopping promenade en sont les symboles.

A l'heure des années 20, les enjeux locaux et nationaux évoluent. Il convient, à présent, de mettre en valeur notre environnement, la nature en ville et l'agriculture de proximité. La ville est riche de ces grands espaces agricoles, de nombreux espaces verts urbains, des forêts, des zones humides, des cours d'eau... il est essentiel de préserver cet écosystème, de le protéger et de favoriser son appropriation par les habitants.

Pour répondre à ces objectifs de façon concrète, le meilleur outil reste un plan local d'urbanisme adapté (PLU).

Le PLU a pour objet de fixer pour les dix à quinze prochaines années les règles de constructions et d'aménagement applicables sur la ville (hauteur des bâtiments, emprise au sol, nombre de places de stationnement mais également les espaces protégés et les espaces verts minimum).

La concertation

1 La concertation préalable à l'arrêt du projet.

Toutes au long de la procédure de rédaction, vous êtes invités à contribuer en communiquant vos remarques, observations et propositions soit :

- Par écrit, via le cahier de concertation mis à disposition au service urbanisme (ouvert les lundis, mardis, mercredis de 8h30 à 12h00 et 13h30 à 17h30 et les vendredis de 8h30 à 12h et 13h30 à 17h),
- Par courrier, adressé à « SERVICE URBANISME – Révision du PLU – Hôtel de Ville – Allée André Benoist – 77414 Claye-Souilly cedex,
- Par courriel à l'adresse plu@claye-souilly.fr

Attention : des réunions publiques sont prévues au cours du premier semestre 2022. En fonction de l'évolution de la situation sanitaire, les modalités d'organisation de ces réunions pourront évoluer vers des présentations alternatives.

L'enquête publique.

Une fois le projet rédigé et arrêté par le conseil municipal, vous serez invités à participer à l'enquête publique. Cette étape est essentielle pour vous permettre de consulter le projet de PLU, les pièces qui justifient les décisions ainsi que l'avis des personnes publiques associées (État, collectivités territoriales voisines, chambres consulaires, Associations agréées...).

L'enquête publique sera organisée sous le contrôle d'un commissaire enquêteur nommé par le président du tribunal administratif de Melun.

A l'issue de la consultation, il rédigera un rapport et un avis favorable ou défavorable à l'approbation du PLU.

L'état d'avancement de la procédure

9 octobre 2019 : délibération engageant la procédure de révision du plan local d'urbanisme.

Sélection du cabinet d'urbanisme Ville Ouverte pour assister la commune dans l'élaboration du document.

Décembre 2020 : débat relatif au projet d'aménagement et de développement durables (PADD) en conseil municipal.

Le PADD est un document politique qui fixe les grands axes en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire. Le règlement et le zonage devront permettre la mise en œuvre de ces orientations.

A compter de la date du débat, le maire peut sursoir à statuer au permis de construire qui ne serait pas en adéquation avec ce projet.

Février – décembre 2021 : rédaction du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et délimitation du zonage.

Le zonage est un plan, sur lequel la ville est découpée en « zone ».

Le règlement vient fixer des règles précises par zone, auxquelles un projet doit être conforme.

Les OAP définissent des principes auxquels un projet doit être compatible.

Premier trimestre 2022 : Consultation préalable des personnes publiques associées et arrêt du projet.

Deuxième et troisième trimestres 2022 : Consultation obligatoire des personnes publiques associées et lancement de l'enquête publique.

Quatrième trimestre 2022 : Approbation du projet.

La commune a créé sur son site internet une page dédiée à la procédure de révision de son PLU afin d'informer la population des possibilités d'y contribuer et l'état d'avancement de celle-ci.

2.3.2 Observations du public reçues par courriel

— ForwardedMessage.eml —

Sujet : Achat maison à Claye Souilly
De : sandra HABARY <habary.sandra@gmail.com>
Date : 26/03/2022, 08:11
Pour : PLU <plu@claye-souilly.fr>
Copie à : Raphael HABARY <rhaby@gmail.com>

Bonjour Madame, Monsieur,

Avec mon mari, nous souhaitons acheter une maison à Claye Souilly mais nous avons vu sur le site de la mairie que le PLU était en cours de modification.
Pourriez-vous me préciser si des évolutions notables sont prévues pour le quartier autour du collège des Tilleuls?

Peut-être puis je passer dans vos services mercredi 30 mars en début de matinée ou dans l'après midi ?

Merci d'avance,
Belle journée
Sandra Habary

— ForwardedMessage.eml —

Sujet : Consultation publique PLU2 / Ub / Couttes d'Or / BILEZ
De : Alexis BILEZ <alexisbilez@gmail.com>
Date : 02/06/2022, 11:57
Pour : PLU <plu@claye-souilly.fr>
Copie à : Jean-Luc SERVIERES <JL.Servieres@claye-souilly.fr>, 'jenny1486@hotmail.fr' <jenny1486@hotmail.fr>

Bonjour,

Je vous remercie tout d'abord pour les réunions tenues lors des lundi 9 et 16 mai concernant, en autre, la zone de Claye-centre.

Nous avons pris note que la nouvelle équipe municipale souhaite mettre une barrière aux promoteurs pour la zone Ub, celle qui nous concerne, afin de préserver un tissu pavillonnaire. Pour rappel notre adresse est le 22 rue des Gouttes d'or.

Nous disposons d'une vaste parcelle d'environ 2400m² très arborée mais dotée d'une petite maison plain-pied avec des annexes en dépendance. Nous souhaitons réaliser un agrandissement en plain-pied de notre maison avec l'ajout d'une piscine et d'un patio léger afin de nous protéger de notre voisinage qui a réalisé des ouvertures ou constructions en quasi limite de propriété. Vous disposez de notre projet encore une fois en PJ.

11/9

12/10/2022, 1

Observations PLU

Nous comprenons également que notre projet ne représente pas le gros de la zone mais il présente une caractéristique qui ne peut être négligée, surtout pour les terrains en arrière position.

Notre parcelle doit être considérée selon son environnement, c'est pourquoi il est important d'y jeter un œil sur place. D'une part nous avons un véritable chemin d'accès et, d'autre part, sommes entourés par des constructions hautes et situées en quasi limite de notre propriété, c'est pourquoi les propositions que nous évoquons ci-après tiennent compte de nos besoins mais également d'une cohérence de maintien de la ventilation des espaces avec un contrôle des hauteurs.

En effet, voici les différents points importants à considérer :

1. Certains de nos voisins ont réalisé des ouvertures de baies en quasi limite de leur propriété donnant vue directe sur notre terrain, et disposent même d'un R+1 sous-combles avec baies. Notre besoin est justement de créer un patio léger afin de cacher cette vue en se plaçant en limite de propriété, bien-sûr avec mur aveugle. Nous souhaitons donc la possibilité de réaliser une structure type patio ou pool house en limite de propriété hauteur 4m.

Il est également difficile de nous restreindre toute extension à une distance de l'ordre de 4m de la limite de propriété car serions les seuls contraints par rapport à notre voisinage. Notre besoin est de réaliser une extension de notre maison « en L » jusqu'à une distance de 3m de la limite de propriété. Ceci ne gênera pas le voisinage, n'apportera aucune ombre et nos baies seront à +6m de leur axe ne générant donc aucune gêne.

2. Nous sommes d'accord pour subir la limite de hauteur à 4,7m au faîtage si toiture ou 4m si toit terrasse, vous permettant de limiter les constructions à un 1 seul niveau, et nous permettant la construction d'un RDC avec belle hauteur sous plafond.

3. Nous souhaiterions une possibilité d'emprise au sol de 20% de la parcelle **sans compter les piscines, terrasses, patios et chemins**. Notre besoin est de 360m² SHAB (hors piscines, terrasses, patios et chemins) ou 300m² SHAB (hors piscines, terrasses, annexes, patios et chemins).

Petite aparté, l'emprise au sol doit tenir compte de la surface des terrains car il est cohérent de pouvoir construire plus sur une grande parcelle que sur une petite. La limite de hauteur et l'interdiction de construire après 20m sauf extension ne permettra pas aux promoteurs de venir. Le fait de limiter à 20% l'emprise au sol (EAS) pour les terrains d'arrière position permettra encore une fois d'empêcher toute extension incohérente avec la parcelle d'un bien existant :

Exemple 1 : terrain de 500m² avec EAS existante de 100m², le bien est limité.

Exemple 2 : terrain de 1500m² avec EAS existante de 150m², extension possible de 150m², cohérent !

Important de ne pas mélanger la construction SHAB avec les piscines, terrasses, patios et chemins.

Et évidemment, tout terrain doit disposer d'un accès VL à la voie publique.

4. En terme d'architecture, nous souhaitons réaliser un style contemporain avec jeu de volumes, toits terrasses, grandes baies vitrées et jeu de nuances de couleurs et de matériaux (bien-sûr en restant sobre, avec des couleurs/textures blanc, blanc cassé, brun léger, bois, gris anthracite ou rose pâle). L'idée est de permettre la réalisation de biens de qualité.

5. Concernant les espaces verts, notre parcelle est très arborée et serions d'avis à insister pour un minimum de l'ordre de 40% de traitement paysager incluant l'évergreen ou le traitement par matériaux non imperméables.

**

Cela fait 3 générations que nous sommes Clayois (autant que monsieur le Maire depuis 78 😊), et souhaitons préserver cette belle commune ainsi que nos rapports avec cette dernière.

Nous avons accepté de ne pas déposer de PC sur le PLU actuel comme discuté ensemble, afin de montrer notre bienveillance, et dans la démarche de travailler ensemble sur votre nouveau projet de PLU2.

Il a été parfaitement dit en réunion publique « une maison c'est l'histoire d'une vie », c'est pourquoi nous ne

souhaitons pas être lésé dans notre projet personnel d'agrandissement, d'autant plus sur une grande parcelle comme la nôtre.

Nous vous prions de nous faire un retour favorable sur ces points clés et sommes très disponibles pour vous afin d'engager des discussions ensemble afin de vous aider dans votre démarche du PLU 2.

Bien cordialement,
Famille BILEZ.

— ForwardedMessage.eml —

Sujet : demande PLU zone UX
De : "Mathelon, Bastien" <Bastien.Mathelon@saint-gobain.com>
Date : 18/05/2022, 14:36
Pour : PLU <plu@claye-souilly.fr>

A destination du service urbanisme de Claye-Souilly

Madame, Monsieur,

Je vous fais part de mon questionnement vis à vis des caractéristiques urbanistiques d'une zone à Claye-Souilly. En effet, le plan local d'urbanisme permet-il l'installation d'une tente de stockage de matériaux rattachée à une activité de commerce de gros au sein de la ZAC des Sablons (zone UX) ? Si oui, sous quelles conditions ? La tente de stockage ayant un caractère mobile de par sa structure, il est difficile de se fier aux lignes du PLU actuel.

Je vous remercie par avance.
Bien cordialement,



Bastien Mathelon

Assistant chargé de développement immobilier
Direction Immobilière et Patrimoine

SAINT-GOBAIN DISTRIBUTION BÂTIMENT FRANCE

Tour Saint-Gobain,
12 place de l'Iris, 92400 Courbevoie.
Mob: +33(0) 7 85 83 51 37

carrieres.sgdb-france.fr



Société par actions simplifiée au capital social de 1 400 000 Euros
RCS Paris 339 105 553 • SIRET 339 105 553 000 20

— ForwardedMessage.eml —

12/10/2022

Sujet : DP 077 118 22 000 75
De : Florian Abbinanti <f0760535460@gmail.com>
Date : 19/09/2022, 14:52
Pour : PLU <plu@claye-souilly.fr>

Bonjour Monsieur,
Je vous adresse ce mail car une nouvelle DP (DP 077 118 22 000 75 à M. DIAS PEREIRA JAIME) vient d'être acceptée à côté de chez moi .

Je suis passé ce matin au service d'urbanisme et ai pu constater que deux terrains à bâtir (de 90 M2 !) ont été autorisés .
Les terrains se trouvent dans le nouveau PLU en zone UB .

Dans le nouveau PLU , Mr DIAS pourrait construire de limite en limite sur les limites séparatives, à une hauteur de 9 m.
Si MR DIAZ est concerné par le nouveau PLU.

N'ayant pas été indiqué dans le nouveau PLU, qu'il doit laisser en fond de parcelle 8 m (pour faire un pavillon classique avec ouverture à l'arrière).
Mr DIAS pourrait et je pense va construire deux pavillons jumelés en fonds de parcelle , avec un toit une pente en mur aveugle de 9 m de hauteur .

Sachant que mon pavillon est juste derrière en descente d 'environ 2 m de dénivelé .
J' aurais dans mon jardin un mur de 16 m de long avec 11 m de hauteur .
Donc plus de soleil et un mur horrible !

Pouvez vous ajouter au nouveau PLU qu'il faut laisser 8 m en fonds de parcelle ?
Est-il possible également d'ajouter le mur de chez moi en pièce jointe en monument remarquable ou autres (mur de l'enseigne église de Souilly).

Restant à votre disposition vous pouvez me contacter au 07.60.53.54.60
Cordialement
Mr ABBINANTI Florian
18 rue Legoix 77410 Claye Souilly
07.60.53.54.60

— ForwardedMessage.eml —

Sujet : Projet place de souilly
De : Romain Danrez <romain.danrez@hotmail.fr>
Date : 09/06/2022, 13:34
Pour : PLU <plu@claye-souilly.fr>

Bonjour,

Suite aux réunions publique sur le PLU, j'ai bien noté que vous cherchiez de la place pour les quota de SRU et que la Place de souilly était l'un des lieux possible pour un projet de petite taille.

J'habite au 3 place de souilly, est-ce que nos parcelles pourrait vous intéresser pour ce projet ? J'imagine que seule la place serait insuffisante mais en démarchant les voisins cela pourrait être suffisant.

12/10/2022

Merci

— ForwardedMessage.eml —

Sujet : projet plu
De : MIREILLE LOPEZ <mlopezclaye@gmail.com>
Date : 13/05/2022, 14:11
Pour : PLU <plu@claye-souilly.fr>
Copie à : Isabelle PARIGI <I.Parigi@claye-souilly.fr>, Pierre BERNARD <P.Bernard@claye-souilly.fr>

Monsieur le Maire,
 Veuillez trouver en pièce jointe nos observations concernant le projet de PLU.
 Cordialement
 Eladio LOPEZ
 pour la SCI 10 avenue du GI Leclerc

— ForwardedMessage.eml —

Sujet : RE: Projet place de souilly
De : Pierre BERNARD <P.Bernard@claye-souilly.fr>
Date : 04/07/2022, 14:06
Pour : Romain Danrez <romain.danrez@hotmail.fr>
Copie à : PLU <plu@claye-souilly.fr>

Monsieur Danrez, bonjour,

J'accuse bonne réception de votre courriel du 9 juin dernier.
 Je vous prie de m'excuser pour l'absence de réponse ; l'adresse PLU@claye-souilly.fr est avant tout destinée à laisser des observations et remarques. Elle n'est donc pas consultée quotidiennement. Si vous souhaitez une réaction plus rapide, n'hésitez pas à utiliser le formulaire de contact de la commune ou l'adresse courriel du service urbanisme@claye-souilly.fr.

Lors des réunions publiques, il était effectivement évoqué la possibilité d'un projet au niveau de la place de Souilly. Plus précisément, en utilisant le bâtiment actuel de la juste pression. L'espace vert de la place n'a jamais été concerné directement. Au contraire, son classement en espace naturel serait confirmé.

Pour ce qui est de votre proposition, j'entends que vous ne seriez pas opposé à céder pour permettre une construction. Il est, toutefois, trop tôt pour vous répondre. En effet, les retours formulés depuis les réunions publiques vont probablement amener la commune à modifier le zonage du PLU.

Bien cordialement,

Pierre BERNARD
 Directeur de l'Urbanisme et de l'Aménagement
 Mairie de CLAYE-SOUILLY
 Tél. 01 60 26 92 21 - 06 73 19 67 26.
 Mail : p.bernard@claye-souilly.fr



JOURNÉE SPORT & BIEN-ÊTRE DIMANCHE 26 JUIN 2022

10H
 COURSE À PIEDS
AU BORD DU CANAL DE L'OURG

11H
 GREEN CITY FEET (YOGA)
 ET BATUCADA (ZUMBA)
AU PARC BUFFON

14H
 ATELIERS POUR ENFANTS
 (TIR À L'ARC, PÉTANQUE, BASKET, TENNIS, FOOT,
 TENNIS DE TABLE, BADMINTON, HANDBALL...)
 SPECTACLE FREESTYLE
AU PARC BUFFON

GRATUIT INSCRIPTIONS SUR PLACE, DANS LE PARC BUFFON.
 PLACES LIMITÉES



De : Romain Danrez <romain.danrez@hotmail.fr>
Envoyé : lundi 4 juillet 2022 11:15
À : PLU <plu@claye-souilly.fr>
Objet : RE: Projet place de souilly

Bonjour,

Pouvez vous me confirmer la réception du message ci-dessous ?

Merci

De : Romain Danrez
Envoyé : jeudi 9 juin 2022 13:34
À : plu@claye-souilly.fr <plu@claye-souilly.fr>
Objet : Projet place de souilly

Bonjour,

Suite aux réunions publiques sur le PLU, j'ai bien noté que vous cherchiez de la place pour les quotas de SRU et que la Place de souilly était l'un des lieux possible pour un projet de petite taille.

J'habite au 3 place de souilly, est-ce que nos parcelles pourrait vous intéresser pour ce projet ? J'imagine que seule la place serait insuffisante mais en démarchant les voisins cela pourrait être suffisant.

Merci

— ForwardedMessage.eml —

Sujet : RE: Projet place de souilly
De : Romain Danrez <romain.danrez@hotmail.fr>
Date : 04/07/2022, 11:14
Pour : PLU <plu@claye-souilly.fr>

Bonjour,

Pouvez vous me confirmer la réception du message ci-dessous ?

Merci

De : Romain Danrez
Envoyé : jeudi 9 juin 2022 13:34
À : plu@claye-souilly.fr <plu@claye-souilly.fr>

em

Objet : Projet place de souilly

Bonjour,

Suite aux réunions publique sur le PLU, j'ai bien noté que vous cherchiez de la place pour les quota de SRU et que la Place de souilly était l'un des lieux possible pour un projet de petite taille.

J'habite au 3 place de souilly, est-ce que nos parcelles pourrait vous intéresser pour ce projet ? J'imagine que seule la place serait insuffisante mais en démarchant les voisins cela pourrait être suffisant.

Merci

— ForwardedMessage.eml —

Sujet : RE: Révision PLU Claye-Souilly

De : Pierre BERNARD <P.Bernard@claye-souilly.fr>

Date : 19/04/2022, 08:59

Pour : adjoint1 <adjoint1@annetsurmarne.fr>, PLU <plu@claye-souilly.fr>

Copie à : maire <maire@annetsurmarne.fr>, urbanisme <urbanisme@annetsurmarne.fr>, dgs <dgs@annetsurmarne.fr>

Monsieur Marchandeau, bonjour,

Pour répondre à votre courriel ci-dessous, je vous ai adressé l'intégralité du dossier par lien WE TRANSFER. N'hésitez pas à me faire savoir si cela pose problème ?

Bien cordialement,

Pierre BERNARD

Directeur de l'Urbanisme et de l'Aménagement

Mairie de CLAYE-SOUILLY

Tél. 01.60.26.92.21 - 06.73.19.67.26.

Mail : p.bernard@claye-souilly.fr



De : adjoint1 <adjoint1@annetsurmarne.fr>

Envoyé : samedi 16 avril 2022 11:10

À : PLU <plu@claye-souilly.fr>; Pierre BERNARD <P.Bernard@claye-souilly.fr>

Cc : maire <maire@annetsurmarne.fr>; urbanisme <urbanisme@annetsurmarne.fr>; dgs <dgs@annetsurmarne.fr>

Objet : Révision PLU Claye-Souilly

Monsieur le Maire,

Vous avez-bien voulu nous convier à une réunion des Personnes publiques dans le cadre de la révision du PLU de Claye-Souilly, en date du 21 avril prochain.

Nous avons essayé en vain d'accéder à la copie du dossier mis en ligne, soit en utilisant l'adresse internet indiquée sur la convocation en PJ, soit également sur le site internet de votre ville.

Aussi, nous vous remercions de nous communiquer le dossier concerné par tout moyen de votre choix, soit de nous communiquer une adresse internet fonctionnelle.

12/10/2022,

Avec nos remerciements, cordialement

Pour le Maire,

Le 1^{er} Adjoint,



Christian MARCHANDEAU

1^{er} Adjoint délégué au Patrimoine, aux Travaux et à l'Urbanisme
Maire Honoraire,

Mairie d'Annet-sur-Marne
38 rue Paul Valentin
77410 ANNET-SUR-MARNE

Adresse mail : adjoint1@annetsurmarne.fr - Standard : 01 60 26 02 79 - www.annetsurmarne.com

— ForwardedMessage.eml —

Sujet : Révision PLU Claye-Souilly

De : adjoint1 <adjoint1@annetsurmarne.fr>

Date : 16/04/2022, 11:10

Pour : PLU <plu@claye-souilly.fr>, Pierre BERNARD <P.Bernard@claye-souilly.fr>

Copie à : maire <maire@annetsurmarne.fr>, urbanisme <urbanisme@annetsurmarne.fr>, dgs <dgs@annetsurmarne.fr>

Monsieur le Maire,

Vous avez-bien voulu nous convier à une réunion des Personnes publiques dans le cadre de la révision du PLU de Claye-Souilly, en date du 21 avril prochain.

Nous avons essayé en vain d'accéder à la copie du dossier mis en ligne, soit en utilisant l'adresse internet indiquée sur la convocation en PJ, soit également sur le site internet de votre ville.

Aussi, nous vous remercions de nous communiquer le dossier concerné par tout moyen de votre choix, soit de nous communiquer une adresse internet fonctionnelle.

Avec nos remerciements, cordialement

Pour le Maire,

Le 1^{er} Adjoint,



Christian MARCHANDEAU

1^{er} Adjoint délégué au Patrimoine, aux Travaux et à l'Urbanisme
Maire Honoraire,

Mairie d'Annet-sur-Marne
38 rue Paul Valentin
77410 ANNET-SUR-MARNE

Adresse mail : adjoint1@annetsurmarne.fr - Standard : 01 60 26 02 79 - www.annetsurmarne.com

— Pièces jointes : —

le la co

12/10/2022

De : Florian Rasse <florian.rasse@yahoo.fr>

Envoyé : samedi 19 mars 2022 10:47

À : Pierre BERNARD <P.Bernard@claye-souilly.fr>

Cc : PLU <plu@claye-souilly.fr>

Objet : Re: Révision du PLU

Monsieur Bernard bonjour,

Après avoir discuté avec la communauté de voisins de la Rue Fleury, nous souhaitons vous faire remonter une nouvelle sollicitation des promoteurs pour nos terrains.

J'ai en mémoire notre dernier échange, mais au nom de tous, je vous transfère la lettre reçue cette semaine dans nos boîtes aux lettres.

Après lecture de l'interview de monsieur le Maire dans « Claye-Souilly magazine », je souligne que son intervention va dans le sens notre message qui prône la limitation des bâtiments d'habitation dans les zones pavillonnaires et insiste également sur l'importance de la modification du zonage du projet de nouveau PLU dans ces dites zones.

Encore une fois un grand merci pour le travail et l'investissement des équipes de la ville.

La préservation de nos quartiers est un objectif important pour notre communauté.

Je reste à disposition si besoin.

Florian Rasse

florian.rasse@yahoo.fr

06.18.93.63.52.

PJ : Lettre du promoteur reçue.

Le 18 mai 2021 à 15:41, Pierre BERNARD <P.Bernard@claye-souilly.fr> a écrit :

Monsieur,

Je vous remercie pour ce retour.

Je vous confirme que l'un des objectifs poursuivis par la commune est de diminuer de manière très significative le nombre de permis de construire. Pour cela il convient de redonner à chaque zone une fonction. J'entends que vous demandez que votre partie du territoire soit clairement réservée aux pavillons.

Pour les promoteurs, comme vous le savez, la liberté d'entreprendre nous interdit de cadrer leurs démarches prospectives. Pour autant, nous ne cessons de préciser à ceux, avec lesquels nous sommes en contact, qu'il est inutile de travailler sur Claye pour le moment.

Enfin, je vous précise que nous avons bien engagé les démarches contentieuses contre la personne qui a aménagé un terrain d'habitation en zone naturelle. Nous comptons bien faire respecter la loi et le PLU.

Bien cordialement,

Pierre BERNARD

Directeur de l'Urbanisme et de l'Aménagement

Mairie de CLAYE-SOUILLY

Mail : p.bernard@claye-souilly.fr



De : Florian Rasse <florian.rasse@yahoo.fr>

Envoyé : samedi 15 mai 2021 17:50

À : PLU <plu@claye-souilly.fr>

Cc : Pierre BERNARD <P.Bernard@claye-souilly.fr>

Objet : Re: Révision du PLU

Bonjour Monsieur,

Je vous remercie pour votre réponse.

Voici les premiers retours que je peux vous faire sur le PLU actuel.

Mon premier point est le suivant :

Rue Fleury et Chemin de Lagny.

La zone du PLU est catégorisée UBa alors que ce quartier est résidentiel et pavillonnaire.

Après avoir sondé la communauté de voisins, nous nous interrogeons réellement sur ce classement dit à forte mutation, car en plus de cela, nous n'arrêtons pas d'être sollicité par des promoteurs de manière plus que régulière.

Ces informations ont été remonté à la mairie qui pour le moment nous indique avoir pris contact avec ces derniers, mais le fait est que ce classement nous impacte fortement.

Je pense qu'avec une modification de ce dernier, cela permettrait de calmer ces sollicitations.

Second point :

Chemin du tour du Parc.

Cette zone est classée comme UBb.

Il est indiqué que cette zone est à conserver comme pavillonnaire.

Néanmoins de nouvelles constructions sont apparues, il est à noter que l'accès et le stationnement pour l'école Grand Champ n'est déjà pas des plus simple, ces nouveaux logements ne faciliteront pas les choses.

Vous saisissez alors ce qui me pousse à vous souligner l'importance de mon premier point qui va finalement devenir problématique pour notre communauté de voisins.

Troisième point :

Mon troisième point est plutôt une remarque.

Concernant le sentier des Arzillières, cette zone est considérée comme Nj, soit jardin privé.

L'article R123-8 du code de l'urbanisme indique que ces zones n'autorisent spécifiquement que certains types de constructions.

Comme spécifié et publié dans le Journal Officiel du Sénat du 05/01/2012 - page 24, l'installation d'une caravane pour une durée supérieure à trois mois par an, consécutifs ou non, doit faire l'objet d'une déclaration préalable (art. R. 421-23, d). À défaut de déclaration ou si cette dernière fait l'objet d'une opposition car la zone est inconstructible, ce qui est le cas, car la mairie a engagé une procédure judiciaire en cours auprès du préfet, il s'agit d'une infraction pénale au code de l'urbanisme.

Merci donc pour votre vigilance sur ce sujet.

Comprenez donc l'importance que j'accorde au suivi et aux modifications que la ville souhaite apporter au PLU pour sa révision.

Je me mets donc à votre disposition pour vous accompagner dans ce projet, car notre communauté ne souhaite pas découvrir une fois le projet quasi-finalisé les modifications qui vont être proposées.

Bien à vous,

Florian Rasse

Secrétaire de la Commission Cévalia pour le Ministère du Logement et de l'Habitat Durable.

Le 28 avr. 2021 à 16:36, Pierre BERNARD <P.Bernard@claye-souilly.fr> a écrit :

Bonjour monsieur,

Je fais suite à votre courriel, ci-dessous, envoyé à l'adresse plu@claye-souilly.fr.

Nous ne pouvons, à ce jour, vous communiquer d'élément pour relecture. En effet, la phase actuelle porte sur la conception du projet. Aucun élément précis n'est encore établi.

Vous pouvez participer en communiquant, par l'intermédiaire de l'adresse courriel PLU, l'ensemble des éléments qui vous semble pertinent, afin que nous puissions l'étudier.

Lors d'une seconde étape, celle de l'enquête publique, vous pourrez obtenir communication des éléments rédigés.

Je reste à votre disposition.

Bien cordialement,

Pierre BERNARD
Directeur de l'Urbanisme et de l'Aménagement
Mairie de CLAYE-SOUILLY
Mail : p.bernard@claye-souilly.fr

-----Message d'origine-----

De : nairolf <florian.rasse@yahoo.fr>

Envoyé : vendredi 23 avril 2021 18:15

À : PLU <plu@claye-souilly.fr>

Objet : Révision du PLU

Bonjour,

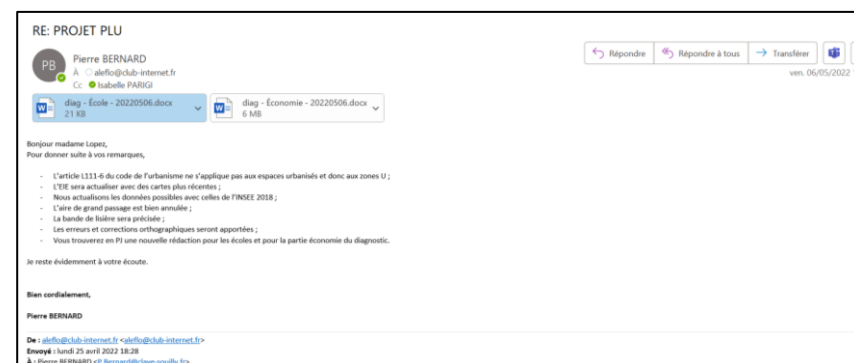
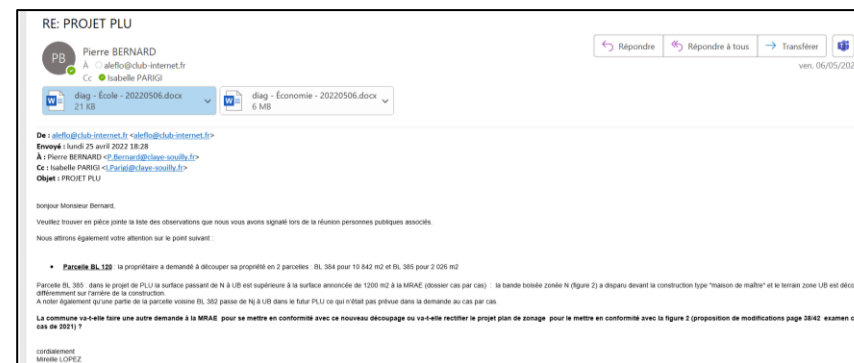
Suite à la parution de l'article sur la révision du PLU dans le magazine de Claye-Souilly, vous nous invitez à nous manifester.

C'est dans cet objectif que je vous contacte afin d'être impliqué dans cette révision.

Pourriez-vous s'il vous plaît me communiquer le projet en cours d'écriture afin de pouvoir travailler dessus.

Mes commentaires vont seront alors transmis par suite.

Bien cordialement,
Florian Rasse



De : Pierre BERNARD

Envoyé : vendredi 26 novembre 2021 09:41

À : florent.andreani@orange.fr

Objet : RE: Re : A l'attention de Monsieur le Maire

Monsieur Andreani, bonjour,

Responsable de l'urbanisme, j'ai la charge de la procédure de révision du plan local d'urbanisme.

M. Jacquin a pu évoquer avec moi votre rencontre et votre interrogation sur la possibilité de changer le zonage du centre équestre de Bois Fleuri. Pour l'heure, nous sommes toujours en phase d'élaboration des documents et les arbitrages ne sont pas totalement définitifs.

Toutefois, je dois vous informer que les axes principaux de la présente révision sont d'une part la réduction drastique des projets immobiliers et d'autre part la non-transformation des terrains agricoles et naturels.

Pour ces deux raisons, il apparaît difficile d'envisager l'évolution de votre terrain dans le cadre de la présente procédure.

Vous aurez, évidemment, l'occasion de vous exprimer, si vous le souhaitez, lors de l'enquête publique qui devrait se tenir au premier semestre 2022.

Pour l'heure, je reste à votre disposition.

Bien cordialement,

Pierre BERNARD

Directeur de l'Urbanisme et de l'Aménagement

Mairie de CLAYE-SOUILLY

Mail : p.bernard@claye-souilly.fr



De : Florent ANDREANI <florent.andreani@orange.fr>

Envoyé : mardi 23 novembre 2021 12:45

À : Florent ANDREANI <florent.andreani@orange.fr>; GD-Contact <Contact@mairie-claye-souilly.fr>; PLU <plu@claye-souilly.fr>

Objet : Re : A l'attention de Monsieur le Maire

Bonjour

Sauf erreur je n'ai pas reçu de réponse suite au message ci-dessous.

Vous en remerciant par avance

Bien cdt

Florent ANDREANI

Envoyé depuis l'application webmail Orange

Le 25/10/2021 à 12h38, Florent ANDREANI a écrit :

Monsieur le Maire,

Nous avons échangé il y a quelques mois avec Monsieur JACQUIN et vous-même concernant le PLU, s'agissant de mon Centre Equestre situé à Bois-Fleuri.

Je n'ai pas eu de nouvelles suite à cet entretien, et me permets ainsi de revenir vers vous.

Vous remerciant par avance pour votre écoute,

Bien cdt

Florent ANDREANI

Bien cordialement,

Pierre BERNARD

De : Pierre BERNARD <P.Bernard@claye-souilly.fr>

Envoyé : lundi 14 février 2022 16:17

À : Florent ANDREANI <florent.andreani@orange.fr>

Cc : Isabelle PARIGI <I.Parigi@claye-souilly.fr>

Objet : RE: Re : A l'attention de Monsieur le Maire

Monsieur bonjour,

En réponse à vos demandes :

l'arrêt du projet est estimé vers juin ou juillet 2022;

L'enquête publique est prévue au quatrième trimestre 2022 ;

L'approbation du projet est prévue pour la fin d'année ou tout début 2023.

Bien cordialement,

Pierre BERNARD

Directeur de l'Urbanisme et de l'Aménagement

Mairie de CLAYE-SOUILLY

Mail : p.bernard@claye-souilly.fr



De : Florent ANDREANI <florent.andreani@orange.fr>

Envoyé : lundi 14 février 2022 15:50

À : Pierre BERNARD <P.Bernard@claye-souilly.fr>

Cc : Isabelle PARIGI <I.Parigi@claye-souilly.fr>

Objet : RE: Re : A l'attention de Monsieur le Maire

Bonjour Monsieur BERNARD,

Je vous remercie pour votre réponse.

Pourriez-vous par ailleurs m'indiquer si l'enquête publique est en cours (ou le cas échéant les dates prévues pour celle-ci) et si le Conseil Municipal a voté l'arrêt du projet de PLU ?

Vous remerciant par avance pour votre diligence,

Bien cdl

Florent ANDREANI

envoyé : 10 février 2022 à 17:45

de : Pierre BERNARD <P.Bernard@claye-souilly.fr>

à : Florent ANDREANI <florent.andreani@orange.fr>

cc : Isabelle PARIGI <I.Parigi@claye-souilly.fr>

objet : RE: Re : A l'attention de Monsieur le Maire

Monsieur Andreani, bonjour,

Vous trouverez en pièce-jointe le plan de zonage du PLU en vigueur en 2007 sur la ville de Claye-Souilly.

Je vous confirme que votre parcelle se situait en zone UB à l'époque.

La modification du zonage de votre parcelle ne correspondait pas à un besoin de compensation de surface. Elle répondait à une mise en cohérence avec l'article L311-1 du Code rural et de la pêche maritime, qui définit, depuis 2005, comme agricole "les activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation".

Comme évoqué précédemment, je vous confirme que nous avons enregistré votre requête de modifier le zonage de votre parcelle pour la faire basculer en zone urbaine.

Un arbitrage devra être effectué. Toutefois, je préfère vous prévenir que les prévisions actuelles ne vont pas dans ce sens, d'autant que la consommation de surfaces agricoles (puisque'il s'agit administrativement de cela) doit être approuvée par différents services et commissions préfectorales.

Bien cordialement,

Pierre BERNARD

Directeur de l'Urbanisme et de l'Aménagement

Mairie de CLAYE-SOUILLY

Mail : p.bernard@claye-souilly.fr



De : Florent ANDREANI <florent.andreani@orange.fr>

Envoyé : mercredi 2 février 2022 19:15

À : Pierre BERNARD <P.Bernard@claye-souilly.fr>; PLU <plu@claye-souilly.fr>; GD-Contact <Contact@mairie-claye-souilly.fr>

Objet : RE: Re : A l'attention de Monsieur le Maire

Monsieur,

Sauf erreur ou omission, je n'ai pas eu de retour suite au message ci-dessous.

Vous en remerciant par avance,

Bien cordialement

Florent ANDREANI

envoyé : 25 janvier 2022 à 15:48

de : Florent ANDREANI <florent.andreani@orange.fr>

à : Pierre BERNARD <P.Bernard@claye-souilly.fr>, contact <contact@mairie-claye-souilly.fr>, plu@claye-souilly.fr

objet : RE: Re : A l'attention de Monsieur le Maire

Monsieur,

Je fais suite à notre dernière entrevue, et à ma visite de ce jour dans vos locaux.

A cette occasion, j'ai eu l'occasion de consulter le PLU de Claye-Souilly, entré en vigueur en 2007, et de vérifier que mon Centre Equestre situé à Bois Fleuri, ainsi que certaines maisons individuelles environnantes, étaient classés « UB ».

Je ne peux donc que légitimement m'interroger sur le déclassement en zone agricole d'une partie du quartier de Bois Fleuri, et ce de façon concomitante avec le projet de création de la nouvelle zone commerciale

« Shopping Promenade », qui était classée en zone agricole sur le PLU de 2007. Il apparaîtrait donc qu'une logique de compensation se soit opérée pour permettre la construction de ladite zone commerciale, et ce à mon détriment, sans compter les innombrables projets immobiliers qu'a connu Claye Souilly ces dernières années, sur des terrains auparavant agricoles.

Je vous laisse en effet mesurer les conséquences d'un tel déclassement sur la valeur de mon terrain, et l'argument selon lequel mon activité est agricole ne saurait fonctionner puisque j'ai bien acheté ce terrain comme constructible, et l'activité ne saurait déterminer le classement d'un terrain. Et que dire des maisons individuelles environnantes !

Comme convenu avec vos collaboratrices ce jour, je vous saurai gré de bien vouloir me transmettre une copie du PLU entré en vigueur en 2007, ainsi que le règlement associé.

Enfin, dans votre courriel ci-dessous, vous sembliez d'emblée refuser la possibilité de restaurer la classification de mon terrain. Vous voudrez bien ainsi me communiquer les voies et recours possibles, car je ne saurai accepter un tel préjudice.

Restant à votre disposition, je vous prie d'agréer, Monsieur Bernard, mes sincères salutations.

Florent ANDREANI

envoyé : 26 novembre 2021 à 09:41

de : Pierre BERNARD <P.Bernard@claye-souilly.fr>

à : "florent.andreani@orange.fr" <florent.andreani@orange.fr>

objet : RE: Re : A l'attention de Monsieur le Maire

Monsieur Andreani, bonjour,

Responsable de l'urbanisme, j'ai la charge de la procédure de révision du plan local d'urbanisme.

M. Jacquin a pu évoquer avec moi votre rencontre et votre interrogation sur la possibilité de changer le zonage du centre équestre de Bois Fleuri.

Pour l'heure, nous sommes toujours en phase d'élaboration des documents et les arbitrages ne sont pas totalement définitifs.

Toutefois, je dois vous informer que les axes principaux de la présente révision sont d'une part la réduction drastique des projets immobiliers et d'autre part la non-transformation des terrains agricoles et naturels.

Pour ces deux raisons, il apparaît difficile d'envisager l'évolution de votre terrain dans le cadre de la présente procédure.

Vous aurez, évidemment, l'occasion de vous exprimer, si vous le souhaitez, lors de l'enquête publique qui devrait se tenir au premier semestre 2022.

Pour l'heure, je reste à votre disposition.

Bien cordialement,

Pierre BERNARD

Directeur de l'Urbanisme et de l'Aménagement

Mairie de CLAYE-SOUILLY

Mail : p.bernard@claye-souilly.fr

De : Florent ANDREANI <florent.andreani@orange.fr>

Envoyé : mardi 23 novembre 2021 12:45

À : Florent ANDREANI <florent.andreani@orange.fr>; GD-Contact <Contact@mairie-claye-souilly.fr>; PLU <plu@claye-souilly.fr>

Objet : Re : A l'attention de Monsieur le Maire

Bonjour

Sauf erreur je n'ai pas reçu de réponse suite au message ci-dessous.

Vous en remerciant par avance

Bien cdl

Florent ANDREANI

Envoyé depuis l'application webmail Orange

Le 25/10/2021 à 12h38, Florent ANDREANI a écrit :

Monsieur le Maire,

Nous avons échangé il y a quelques mois avec Monsieur JACQUIN et vous-même concernant le PLU, s'agissant de mon Centre Equestre situé à Bois-Fleuri.

Je n'ai pas eu de nouvelles suite à cet entretien, et me permets ainsi de revenir vers vous.

Vous remerciant par avance pour votre écoute,

Bien cdl

Florent ANDREANI

De : Pierre BERNARD
Envoyé : mardi 17 mai 2022 10:05
À : aleflo@club-internet.fr
Cc : Isabelle PARIGI <I.Parigi@claye-souilly.fr>
Objet : RE: oap parking mariette

Madame Lopez,

Merci pour votre retour.

Vous avez parfaitement raison, de nombreuses coquilles se sont glissées dans la version envoyée au PPA, qui reste un document de travail.

Pour autant, si le texte doit être repris, vous constaterez que les éléments graphiques montrent bien que la construction ne s'implanterait pas sur le parking, mais seulement sur les espaces bâtis.

N'hésitez pas à me faire part d'autres observations. Je reste à votre disposition pour cela.

Bien cordialement,

Pierre BERNARD

De : aleflo@club-internet.fr <aleflo@club-internet.fr>
Envoyé : lundi 16 mai 2022 21:56
À : Pierre BERNARD <P.Bernard@claye-souilly.fr>
Cc : Isabelle PARIGI <I.Parigi@claye-souilly.fr>
Objet : oap parking mariette

Bonsoir Monsieur Bernard,

Suite à la réunion de ce jour veuillez trouver en pièce jointe le document que vous m'avez transmis concernant l'OAP sur le parking Mariette (page

6)
document à rectifier

cordialement
Mireille LOPEZ

De : Pierre BERNARD <P.Bernard@claye-souilly.fr>
Envoyé : vendredi 29 avril 2022 08:49
À : aleflo@club-internet.fr
Objet : RE: Elargissement rue de la Guette

Bonjour madame Lopez

il s'agit des parcelles BL1 et BL8 ; possiblement, la BL2 également.

Bien à vous,

Pierre Bernard.

De : aleflo@club-internet.fr <aleflo@club-internet.fr>
Envoyé : jeudi 28 avril 2022 20:39
À : Pierre BERNARD <P.Bernard@claye-souilly.fr>
Cc : Isabelle PARIGI <I.Parigi@claye-souilly.fr>
Objet : Elargissement rue de la Guette

Bonjour Monsieur Bernard,

L'élargissement rue de la Guette (134 m2) est prévu sur quelles parcelles ?

Cordialement
Mireille LOPEZ

Ci-joint le document transmis par la SCI 10 Avenue du Général Leclerc annoncé dans le mail du 13/05/2022 à 14h11.

SCI 10. Avenue du GI Leclerc
10. Avenue du GI Leclerc
77410 Claye-Souilly

Monsieur Jean-Luc Servières
Maire de Claye-Souilly

Claye-Souilly, le 13 Mai 2022

Objet : Projet de PLU, densification rue du GI Leclerc

Monsieur le Maire,

Dans le futur PLU l'implantation des zones de développement de l'habitat ne doit pas accroître les risques d'exposition aux polluants et à la canicule des populations les plus fragiles (enfants, personnes âgées ou malades).

Une étude du 15/2/2022 de l'association Respire, basée sur des données d'Airparif, nous apprend que la qualité de l'air est mauvaise aux abords de l'école maternelle du centre rue du GI Leclerc, notamment une pollution aux particules fines PM 2.5 y est pointée, au-dessus des recommandations de l'Organisation Mondiale de la Santé 2021.

Or nous venons d'apprendre que vous projetez dans le futur PLU d'implanter, en face de la cour de récréation de cette école, un espace réservé de 1025 m2 aux 8 et 10 rue du GI Leclerc pour y construire 25 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 25 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 îlot 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.

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.

Pour la protection de la santé des enfants de l'école maternelle du centre et du cadre de vie des habitants de ce secteur nous vous informons que nous sommes défavorables à ce projet, c'est pour ces raisons que nous ne sommes pas vendeurs du terrain situé 10 rue du GI Leclerc, parcelle BN 85.

La commune dispose de parcelles situées dans des secteurs moins contraints, c'est sur ces parcelles qu'elle doit envisager de construire des logements sociaux et ne plus céder, comme par le passé, ses terrains à des promoteurs immobiliers sans leur imposer la construction de logements sociaux.

Veuillez croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de nos sentiments les meilleurs.



2.3.3 Réponse aux observations du public

Courriel :

16/04/2022 à 11h10

Monsieur le Maire,

Vous avez bien voulu nous convier à une réunion des Personnes publiques dans le cadre de la révision du PLU de Claye-Souilly, en date du 21 avril prochain.

Nous avons essayé en vain d'accéder à la copie du dossier mis en ligne, soit en utilisant l'adresse internet indiquée sur la convocation en PJ, soit également sur le site internet de votre ville.

Aussi, nous vous remercions de nous communiquer le dossier concerné par tout moyen de votre choix, soit de nous communiquer une adresse internet fonctionnelle.

Avec nos remerciements, cordialement

Réponse par mail du service urbanisme de la commune :

19/04/2022 à 8h59

Pour répondre à votre courriel ci-dessous, je vous ai adressé l'intégralité du dossier par lien WE TRANSFER.

N'hésitez pas à me faire savoir si cela pose problème ?

Courriel :

09/06/2022 à 13h34 et 04/07/2022 à 11h14

Bonjour,

Suite aux réunions publiques sur le PLU, j'ai bien noté que vous cherchiez de la place pour les quotas de SRU et que la Place de Souilly était l'un des lieux possibles pour un projet de petite taille.

J'habite au 3 place de Souilly, est-ce que nos parcelles pourraient vous intéresser pour ce projet ? J'imagine que seule la place serait

insuffisante mais en démarchant les voisins cela pourrait être suffisant.

Merci

Réponse par mail du service urbanisme de la commune :

04/07/2022 à 14h06

J'accuse bonne réception de votre courriel du 9 juin dernier.

Je vous prie de m'excuser pour l'absence de réponse ; l'adresse PLU@claye-souilly.fr est avant tout destinée à laisser des observations et remarques. Elle n'est donc pas consultée quotidiennement. Si vous souhaitez une réaction plus rapide, n'hésitez pas à utiliser le formulaire de contact de la commune ou l'adresse courriel du service urbanisme@claye-souilly.fr.

Lors des réunions publiques, il était effectivement évoqué la possibilité d'un projet au niveau de la place de Souilly.

Plus précisément, en utilisant le bâtiment actuel de la juste pression. L'espace vert de la place n'a jamais été concerné directement. Au contraire, son classement en espace naturel serait confirmé.

Pour ce qui est de votre proposition, j'entends que vous ne seriez pas opposé à céder pour permettre une construction. Il est, toutefois, trop tôt pour vous répondre. En effet, les retours formulés depuis les réunions publiques vont probablement amener la commune à modifier le zonage du PLU.

Courriel :

19/09/2022 à 14h52

Bonjour Monsieur,

Je vous adresse ce mail car une nouvelle DP (DP 077 118 22 000 75 à M. DIAS PEREIRA JAIME) vient d'être acceptée à côté de chez moi.

Je suis passé ce matin au service d'urbanisme et ai pu constater que deux terrains à bâtir (de 90 M2 !) ont été autorisés.

Les terrains se trouvent dans le nouveau PLU en zone UB.

Dans le nouveau PLU, Mr DIAS pourrait construire de limite en limite sur les limites séparatives, à une hauteur de 9 m.

Si MR DIAZ est concerné par le nouveau PLU.

N'ayant pas été indiqué dans le nouveau PLU, qu'il doit laisser en fond de parcelle 8 m (pour faire un pavillon classique avec ouverture à l'arrière).

Mr DIAS pourrait et je pense va construire deux pavillons jumelés en fonds de parcelle, avec un toit une pente en mur aveugle de 9 m de hauteur.

Sachant que mon pavillon est juste derrière en descente d'environ 2 m de dénivelé.

J'aurais dans mon jardin un mur de 16 m de long avec 11 m de hauteur.

Donc plus de soleil et un mur horrible !

Pouvez-vous ajouter au nouveau PLU qu'il faut laisser 8 m en fonds de parcelle ?

Est-il possible également d'ajouter le mur de chez moi en pièce jointe en monument remarquable ou autres (mur de l'église de Souilly).

Réponse :

Pour connaître les règles applicables aux autorisations et déclarations d'urbanisme déposées sur le territoire de Claye-Souilly, il faut se référer aux pièces opposables qui le composent : le zonage, le règlement écrit et les OAP.

Le nouveau PLU, en cours de révision, s'imposera sur l'ensemble du territoire de la commune de Claye-Souilly à partir du moment où celui-ci sera devenu exécutoire. Au terme de l'article R. 123-25 du code de l'urbanisme, la date exécutoire est la dernière des dates suivantes :

- date de réception en (sous-)préfecture de la délibération et des dossiers au titre du contrôle de légalité (cf date cachet) ;
- 1er jour de l'affichage en mairie ;
- date de parution du journal dans lequel mention a été faite de l'affichage de la délibération.

Courriel :

02/06/2022 à 11h57

Bonjour,

Je vous remercie tout d'abord pour les réunions tenues lors des lundi 9 et 16 mai concernant, en outre, la zone de Claye-centre.

Nous avons pris note que la nouvelle équipe municipale souhaite mettre une barrière aux promoteurs pour la zone Ub, celle qui nous concerne, afin de préserver un tissu pavillonnaire. Pour rappel notre adresse est le 22 rue des Gouttes d'or.

Nous disposons d'une vaste parcelle d'environ 2400m2 très arborée mais dotée d'une petite maison plain-pied avec des annexes en dépendance. Nous souhaitons réaliser un agrandissement en plain-pied de notre maison avec l'ajout d'une piscine et d'un patio léger afin de nous protéger de notre voisinage qui a réalisé des ouvertures ou constructions en quasi limite de propriété. Vous disposez de notre projet encore une fois en PJ.

Nous comprenons également que notre projet ne représente pas le gros de la zone mais il présente une caractéristique qui ne peut être négligée, surtout pour les terrains en arrière position.

Notre parcelle doit être considérée selon son environnement, c'est pourquoi il est important d'y jeter un œil sur place. D'une part nous avons un véritable chemin d'accès et, d'autre part, sommes entourés par des constructions hautes et situées en quasi limite de notre propriété, c'est pourquoi les propositions que nous évoquons ci-après tiennent compte de nos besoins mais également d'une cohérence de maintien de la ventilation des espaces avec un contrôle des hauteurs.

En effet, voici les différents points importants à considérer :

- 1- *Certains de nos voisins ont réalisé des ouvertures de baies en quasi limite de leur propriété donnant vue directe sur notre terrain, et disposent même d'un R+1 sous-combles avec baies. Notre besoin est justement de créer un patio léger afin de cacher cette vue en se plaçant en limite de propriété, bien-sûr avec mur aveugle. Nous souhaitons donc la possibilité de réaliser une structure type patio ou pool house en limite de propriété hauteur 4m.
Il est également difficile de nous restreindre toute extension à une distance de l'ordre de 4m de la limite de propriété car serions les seuls contraints par rapport à notre voisinage. Notre besoin est de réaliser une extension de notre maison « en L » jusqu'à une distance de 3m de la limite de propriété. Ceci ne gênera pas le voisinage, n'apportera aucune ombre et nos baies seront à +6m de leur axe ne générant donc aucune gêne.*
- 2- *Nous sommes d'accord pour subir la limite de hauteur à 4,7m au faitage si toiture ou 4m si toit terrasse, vous permettant de limiter les constructions à un 1 seul niveau, et nous permettant la construction d'un RDC avec belle hauteur sous plafond.*
- 3- *Nous souhaiterions une possibilité d'emprise au sol de 20% de la parcelle **sans compter les piscines, terrasses, patios et chemins**. Notre besoin est de 360m² SHAB (hors piscines, terrasses, patios et chemins) ou 300m² SHAB (hors piscines, terrasses, annexes, patios et chemins). Petite aparté, l'emprise au sol doit tenir compte de la surface des terrains car il est cohérent de pouvoir construire plus sur une grande parcelle que sur une petite. La limite de hauteur et l'interdiction de construire après 20m sauf extension ne permettra pas aux promoteurs de venir. Le fait de limiter à 20% l'emprise au sol (EAS) pour les terrains d'arrière position permettra encore une fois d'empêcher toute extension incohérente avec la parcelle d'un bien existant :
Exemple 1 : terrain de 500m² avec EAS existante de 100m², le bien est limité.
Exemple 2 : terrain de 1500m² avec EAS existante de 150m², extension possible de 150m², cohérent !*

Important de ne pas mélanger la construction SHAB avec les piscines, terrasses, patios et chemins. Et évidemment, tout terrain doit disposer d'un accès VL à la voie publique.

- 4- *En termes d'architecture, nous souhaitons réaliser un style contemporain avec jeu de volumes, toits terrasses, grandes baies vitrées et jeu de nuances de couleurs et de matériaux (bien-sûr en restant sobre, avec des couleurs/textures blanc, blanc cassé, brun léger, bois, gris anthracite ou rose pâle). L'idée est de permettre la réalisation de biens de qualité.*
- 5- *Concernant les espaces verts, notre parcelle est très arborée et serions d'avis à insister pour un minimum de l'ordre de 40% de traitement paysager incluant l'evergreen ou le traitement par matériaux non imperméables.*

Cela fait 3 générations que nous sommes Clayois (autant que monsieur le Maire depuis 78), et souhaitons préserver cette belle commune ainsi que nos rapports avec cette dernière.

Nous avons accepté de ne pas déposer de PC sur le PLU actuel comme discuté ensemble, afin de montrer notre bienveillance, et dans la démarche de travailler ensemble sur votre nouveau projet de PLU2.

Il a été parfaitement dit en réunion publique « une maison c'est l'histoire d'une vie », c'est pourquoi nous ne souhaitons pas être lésé dans notre projet personnel d'agrandissement, d'autant plus sur une grande parcelle comme la nôtre.

Nous vous prions de nous faire un retour favorable sur ces points clés et sommes très disponibles pour vous afin d'engager des discussions ensemble afin de vous aider dans votre démarche du PLU2.

Réponse :

Pour connaître les règles applicables aux autorisations et déclarations d'urbanisme déposées sur le territoire de Claye-Souilly, il faut se référer aux

pièces opposables qui le composent : le zonage, le règlement écrit et les OAP.

Le nouveau PLU, en cours de révision, s'imposera sur l'ensemble du territoire de la commune de Claye-Souilly à partir du moment où celui-ci sera devenu exécutoire. Au terme de l'article R. 123-25 du code de l'urbanisme, la date exécutoire est la dernière des dates suivantes :

- date de réception en (sous-)préfecture de la délibération et des dossiers au titre du contrôle de légalité (cf date cachet) ;
- 1er jour de l'affichage en mairie ;
- date de parution du journal dans lequel mention a été faite de l'affichage de la délibération.

Courriel :

26/03/2022 à 08h11

Bonjour Madame, Monsieur,

Avec mon mari, nous souhaitons acheter une maison à Claye Souilly mais nous avons vu sur le site de la mairie que le PLU était en cours de modification.

Pourriez-vous me préciser si des évolutions notables sont prévues pour le quartier autour du collège des Tilleuls ?

Peut-être puis je passer dans vos services mercredi 30 mars en début de matinée ou dans l'après midi ?

Réponse :

La zone pavillonnaire située à proximité du collège des Tilleuls est classée en zone UB. Cette zone a vocation à préserver ce caractère pavillonnaire. Pour connaître la réglementation applicable à celle-ci, il faut se référer au règlement écrit de cette zone, pièce n°4 du PLU.

Courriel :

18/05/2022 à 14h36

Madame, Monsieur,

Je vous fais part de mon questionnaire vis à vis des caractéristiques urbanistiques d'une zone à Claye-Souilly.

En effet, le plan local d'urbanisme permet-il l'installation d'une tente de stockage de matériaux rattachée à une activité de commerce de gros au sein de la ZAC des Sablons (zone UX) ? Si oui, sous quelles conditions ?

La tente de stockage ayant un caractère mobile de par sa structure, il est difficile de se fier aux lignes du PLU actuel.

Réponse :

Si le projet a une emprise au sol et une surface de plancher inférieure à 5 m², il n'est pas soumis à autorisation d'urbanisme. Vous devez, cependant, consulter le PLU pour respecter les règles présentées.

Si la surface de votre projet de construction est comprise entre 5 et 20 m², vous devrez déposer une déclaration préalable de travaux. Si la surface est supérieure à 20 m² alors un permis de construire est exigé.

Cependant, si la construction démontable est rangée moins trois mois après son édification, alors elle est exemptée d'autorisation d'urbanisme. Quatre exemples sont cependant présentés à l'article R421-5 du Code de l'urbanisme, à savoir :

a) Un an en ce qui concerne les constructions nécessaires :

- au relogement d'urgence des personnes victimes d'un sinistre ou d'une catastrophe naturelle ou technologique ;

- à l'hébergement d'urgence des personnes migrantes en vue de leur demande d'asile ;

b) Une année scolaire ou la durée du chantier de travaux en ce qui concerne les classes démontables installées dans les établissements scolaires ou universitaires pour pallier les insuffisances temporaires de capacités d'accueil ;

c) La durée du chantier, en ce qui concerne les constructions temporaires directement nécessaires à la conduite des travaux

ainsi que les installations liées à la commercialisation d'un bâtiment en cours de construction et pour une durée d'un an en ce qui concerne les constructions nécessaires au maintien des activités économiques ou des équipements existants, lorsqu'elles sont implantées à moins de trois cents mètres du chantier ;

d) La durée d'une manifestation culturelle, commerciale, touristique ou sportive, dans la limite d'un an, en ce qui concerne les constructions ou installations temporaires directement liées à cette manifestation.

Pour connaître les autres exceptions, se référer aux article R.421-2 à 17 du Code de l'urbanisme.

Si la construction est soumise à déclaration préalable ou à permis de construire, alors elle devra respecter les règles présentées dans le règlement écrit (pièce n°4-1) correspondant à la zone identifiée sur le plan de zonage (pièce n°5).

Réponse au courrier de la SCI située 10 Avenue du Général Leclerc :

La commune doit répondre à un certain nombre d'obligations. Le sujet du logement social a été mis sous le tapis depuis plusieurs années. Seulement une carence ou une urbanisation non maîtrisée ne serait pas bon. Il faut trouver la solution la moins pire.

Comprenez la difficulté pour la commune, il est à la fois fixé les objectifs de ne pas artificialiser les sols et de densifier toujours davantage.

2.4 Des réunions publiques d'information et de débat

2.4.1 Réunion publique du 09 mai 2022

Réunion générale
09 mai 2022 – 19h-22h
Salle Planète Oxygène, Claye-Souilly

Personnes présentes :

Public :

50 personnes

Commune de Claye-Souilly :

Jean-Luc SERVIERES, Monsieur le Maire

Laurent JACQUIN, Élu à l'urbanisme

Pierre BERNARD, Directeur de l'Urbanisme et de l'Aménagement

Ville Ouverte :

Domitille ANORGA, Chargée d'affaire

Célia DESCARGUES, Chargée de mission

Question n°1 : De plus en plus de personnes transforment leur garage en pièce d'habitation, ainsi ils ne peuvent plus stationner leur véhicule sur leur parcelle et se garent sur l'espace public. Les voitures circulent mal dans la rue. Qu'est-il fait pour y remédier ?

Réponse : C'est pour éviter ce type de situation que deux places de stationnement sont imposées à la parcelle dans le règlement du PLU. Ce

type de transformation d'aménagement ne peut faire l'objet d'un contrôle. La commune ne peut pas non plus réprimander la vente séparée des appartements et des espaces de stationnement.

Le maire présente deux situations où la commune a fait face à un phénomène accru de stationnements sauvages :

- *La ZAC de la Bois des Granges : le parking souterrain a été choisi afin d'aérer les espaces extérieurs, cependant les personnes voulaient quand même stationner dans la rue, surtout les visiteurs.*
- *La ZAC du centre-ville de Claye, de nombreuses places sont disponibles dans la ZAC car les personnes préféraient se garer dehors. Ils ont donc choisi de mettre des « zones bleues ».*

Cependant, l'usage des espaces de stationnement ne peut être encadré.

Question n°2 : Au Bois des Granges, les visiteurs rencontrent des difficultés pour se garer.

Réponse : Des espaces de stationnement sont prévus spécialement pour les visiteurs. Ils peuvent également utiliser le parking de la maison médicale et du gymnase.

Question n°3 : Une seule place de parking est demandée par logements sociaux. Les quartiers sont déjà saturés. Comment la commune va-t-elle gérer cela ?

Réponse : Au niveau du centre-ville, des espaces de stationnement ont été créés à plusieurs endroits : au niveau de la Poste, autour du centre administratif.

Ensuite, la commune ne souhaite pas construire des logements sociaux dans les zones pavillonnaires, donc il est choisi de construire dans des entités disponibles. La commune a ainsi localisé plusieurs emplacements réservés, c'est-à-dire des parcelles qui seront vendues en priorité à la commune, pour y accueillir des logements sociaux. Cependant, la commune travaille d'abord sur des zones de projets existantes, telle qu'avec l'EPFIF ou Rue de Solidarité. La commune a pour obligation de tendre vers ses objectifs de logements sociaux pour éviter d'être sanctionnée.

Question n°4 : Les constructions à proximité de Grand Champ ne respectent pas les réglementations présentées dans le PLU en terme de stationnement. La personne s'interroge sur les possibilités de se garer. En zone UB, si des logements sont construits, feront-ils du R+1+C ?

Réponse : Les promoteurs de logements sociaux doivent prendre en compte de nombreuses normes telles que les bas loyers et les normes d'isolation, ainsi, en contrepartie les normes de stationnement sont assouplies.

En zone UB, l'objectif est de ne plus rendre possible ce type de construction. L'un des objectifs de la loi ALUR est de densifier et la commune en est victime. Il n'a pas été choisi de modifier la hauteur car une construction avec R+1+C correspond à une maison pavillonnaire. Cependant, il a été choisi de jouer sur :

- L'emprise au sol des constructions : en interdisant les constructions de plus de 250m² on ne permet pas l'implantation d'un immeuble collectif.
- La distance par rapport aux tiers : avant c'était 6 mètres et dorénavant 8 mètres.
- La part d'espace vert a augmenté.

Concernant les places de stationnement, celles-ci sont règlementées par le PDUIF (Plan de Déplacement Urbain d'Île de France), donc le maire ne peut pas imposer plus de 2 places.

Enfin, concernant l'emprise au sol, un pourcentage est mis en place au regard de la surface de l'unité foncière pour éviter que les grandes parcelles puissent construire de grandes constructions.

Question n°5 : Qu'est-ce qu'un espace vert ? Peut-on bétonniser un espace vert ?

Réponse :

- La pleine terre ne peut rien accueillir au-dessus, ni en dessous du sol,
- L'espace vert comprend entre autres les dalles de parking,

- L'emprise au sol ne correspond qu'aux constructions,
- Les espaces libres permettront d'accueillir les espaces de stationnement.

Question n°6 : Quelle typologie de constructions est visée en zone UB, en comparaison avec le précédent PLU ?

Réponse : Les zones ont changé, la zone UB correspond seulement à du pavillonnaire.

Question n°7 : A partir d'où calcule-t-on la bande des 25 mètres ?

Réponse : A partir de la rue, c'est-à-dire à partir d'une voie accessible aux pompiers.

Question n°8 : Conserver les espaces verts dans le pavillonnaire est une bonne idée.

Cependant, limiter à 4 mètres les hauteurs au-delà de 25 mètres est problématique pour les grandes propriétés déjà implantées au-delà de la bande des 25 mètres.

- **Pourquoi mettre en place une bande de constructibilité ? Pourquoi ne pas parler de parcelle ?**
- **Pourquoi limiter l'emprise au sol ? Pourquoi ne pas permettre à ceux qui ont de grandes constructions à s'étendre ?**
- **Pourquoi bloquer les annexes ? Pourquoi ne pas permettre aux grandes propriétés de se construire ?**

Réponse : L'objectif est de limiter la construction dans ces espaces de fond de parcelle afin de préserver les jardins. Si on autorise la construction au-delà de 25 mètres alors les logements collectifs pourront s'y implanter.

Question n°9 : Pourquoi ne pas inscrire que le collectif est interdit ?

Réponse : Cela est interdit, on ne peut pas limiter le nombre de logements à la parcelle. Il est plutôt décidé de limiter la profondeur car c'est au-delà de la bande de 25 mètres que les fenêtres sont sources de conflits. Les

fenêtres sur rue, ou sur l'arrière des jardins ne dérangent pas. Mais le problème est lié aux constructions avec des fenêtres qui longent les jardins.

Question n°10 : Est-ce obligé de construire de nouveaux logements pour répondre aux obligations de logements sociaux ou peut-on créer du logement social sur de l'existant ?

Réponse : Le travail vise à rattraper les constructions récentes qui ont été réalisées sans logement social. La ZAC du Bois des Granges a été « rattrapée ». La commune a su négocier avec l'aménageur pour imposer du logement social, là où ce n'était pas prévu à la création du projet.

L'objectif aujourd'hui est de répondre aux objectifs le plus rapidement possible, cela peut passer par des opérations sur de l'ancien, comme rue Victor Hugo ou sur le quartier de la Solidarité.

Le maire souhaite également permettre aux personnes âgées de rester sur le territoire communal, ainsi il est important de prévoir des aménagements pour permettre cela.

Enfin, la commune fait face à des hôtels qui accueillent des familles pour des raisons sociales. La mairie essaie de reprendre un hôtel pour en faire un véritable établissement social. Des discussions sont en cours avec Trois Moulins Habitats, mais le projet n'est pas suffisamment avancé pour en dire plus.

La commune a une amende à payer pour ce manque de logement social, mais n'est pas carencée, ainsi la commune maintient tout de même sa compétence pour délivrer les permis de construire sur sa commune

Question n°11 : Les communes ont-elles pour obligation d'être propriétaires des lieux pour faire du logement social ou peuvent-elles être locataires ? Car ce dispositif de location sociale existe.

Réponse : A Claye-Souilly les gens louent leur terrain très cher car le territoire est très demandé. La commune n'a pas les moyens d'utiliser de tels processus, et cela ne permettrait pas de répondre aux objectifs.

Question n°12 : L'objectif est de construire 1500 logements, où allez-vous les mettre ?

Réponse : Un ensemble de projets a été lancé depuis l'élaboration du PLU en 2016. Des objectifs ont été présentés par le SDRIF et le PLHi pour des périodes différentes. La commune doit construire 1500 logements à l'échelle de 2030, depuis 2016.

Question n°13 : Combien faut-il construire de nouveaux logements sociaux ?

Réponse : Cela ne se calcule pas comme ça car il s'agit d'un pourcentage. Dans certains secteurs des projets auront 30% de logements sociaux et d'autres 100%. L'objectif à l'échelle communal est d'avoir 25% de logements sociaux dans l'ensemble du parc de logements. De plus certains projets en cours de finalisation étaient déjà comptés dans la triennale précédente car la livraison peut être plus tardive que prévu.

Question n°14 : Parmi les propriétaires privés impactés par les emplacements réservés, il y a une usine.

Réponse : Monsieur le Maire a rencontré des propriétaires et des voisins de cette usine. Il n'y a plus d'activité, il s'agit de bureaux. De plus, l'emplacement réservé signifie que si le propriétaire vend, il sera réalisé des logements sociaux par la commune et non des logements collectifs.

Question n°15 : Comment est règlementé les parkings, les piscines, les terrasses ?

Réponse : Il est donné un exemple : la construction peut avoir une emprise au sol de maximum 50% de l'unité foncière, et le minimum d'espaces verts requis est de 50%, ainsi il faut réduire la surface de l'emprise au sol pour réaliser des parkings, piscines et terrasses. Ils ne font pas partis de l'emprise au sol mais il doit y avoir sur la parcelle un minimum de 50% d'espaces verts.

L'emprise au sol correspond à du bâti, les annexes n'en font pas partie.

Question n°16 : Pourquoi limiter l'emprise au sol des constructions à 150 m² ? Cela force à faire de petites constructions.

Réponse : L'emprise au sol est calculée de manière horizontale. Il est possible de faire des étages, ce qui double ou triple la surface totale.

Cependant s'il est autorisé de grandes constructions, alors il est permis des bâtiments collectifs.

Question n°17 : Quelle zone règlemente dorénavant l'ancienne zone UA, au-delà des Rue Jean- Jaurès et Rue des Voisins. La personne habite Cour de la Guette, un logement collectif a été construit et cette personne ne souhaite pas que cela se reproduise. La Cour de la Guette est-elle en zone UA ?

Réponse : La Cour de la Guette est en effet encore en zone UA.

Cette zone comprend également le projet de l'EPPFIF : l'objectif est de limiter ce projet et la capacité d'accueil. L'objectif initial était de 350 logements cependant la commune souhaite désormais en faire moins et est en train de négocier une baisse des capacités d'accueil.

Question n°18 : Dans quelle zone est classé le site de l'ancien site EDF ? Beaucoup de camions stationnent et génèrent beaucoup de bruit.

Réponse : Ce secteur a été classé en zone UE, pour les équipements. Il y a eu plusieurs réunions au sujet de cette parcelle. Beaucoup de promoteurs sont intéressés, cependant cela correspondra à des équipements publics : maison médicale...

Question n°19 : Est-ce qu'on maintient la bande de 20 mètres d'espaces verts le long de l'ancien site EDF ?

Réponse : Oui

Question n°20 : Est-ce que le PLU prend en compte les zones de bruit, pour lutter contre les nuisances sonores ?

Réponse : Un merlon sera réalisé si le projet de l'EPPFIF se réalise, cela pourra être utile pour le quartier situé derrière. Si le site WABCO change des contraintes pourront s'ajouter, mais lorsqu'il y a des abus, la commune ne peut faire que du curatif.

Question n°21 : A Bois Fleury, est-ce que les activités sont autorisées ? Certaines activités sauvages situées dans ce secteur font fuir les gens.

Réponse : La commune a observé cela. Pour lutter contre l'augmentation des activités proliférantes dans les fonds de parcelle, il est mis en place une bande de constructibilité.

Contre les pratiques illégales, le maire établit des procès-verbaux, prend des arrêtés. Il attend de rencontrer le procureur pour discuter de plusieurs procédures dans lesquelles la commune est engagée. Cependant, les services de justice sont surmenés, les délais sont très longs et les plaintes n'ont généralement pas de poursuite.

Les services de l'État ont été consultés sur ce problème-là, et la réglementation mise en place dans le cadre du PLU vise à préserver ces espaces autant que possible. L'idée est d'avoir plus d'arguments pour le Procureur, c'est pour cela que la commune cherche à préserver ces espaces de jardins. Enfin la commune ne peut constater de telles infractions que depuis le domaine public, ce qui limite les preuves possibles.

Question n°22 : Concernant les propriétés situées sur Claye-Souilly et Villeparisis, comment s'applique la réglementation ?

Réponse : Chaque commune est compétente sur son territoire. Deux PC doivent être déposés, respectant le règlement de chaque commune. Les pourcentages ne s'appliquent que sur la partie de l'unité foncière présente sur le territoire de Claye-Souilly.

Question n°23 : Que peut-on réaliser en zone Nj ?

Réponse : L'objectif de la zone Nj est de conserver l'agrément paysager et naturel en centre-ville et d'éviter la construction d'extension qui pourrait être réalisée dans ces parties-là.

Réponse de la population : Cependant des personnes se sont installées en zone Nj.

Réponse : Les personnes qui construisent illégalement des bâtiments en zone Nj ont une astreinte de 22 000 € à payer aujourd'hui à la ville. Les terrains situés dans le secteur sont rachetés au fur et à mesure par la commune. La police municipale a été envoyée, le maire les a rencontrés. La personne devra également remettre en état le terrain lors de son départ. La justice met du temps à agir et les décisions mettent longtemps à être mises en œuvre. La commune rachète petit à petit ces terrains, l'objectif est que cela redevienne des jardins. L'idée est de redonner dans ce quartier l'histoire de Claye avec des jardins familiaux.

Question n°24 : Qu'est-ce qui sera permis dans la zone Nh ?

Réponse : Une seule extension au sol de 30m² sera autorisée.

Question n°25 : L'espace vert dans la zone de la solidarité sera-t-il maintenue ?

Réponse : Actuellement, aucun projet n'est arrêté, mais il n'est pas souhaité de densifier. La commune va rencontrer Trois Moulins Habitat. L'objectif est de préserver l'espace vert du secteur de la Solidarité, surtout s'il sera accueilli des personnes âgées. Lorsque le projet sera suffisamment avancé, une concertation avec les locataires et les propriétaires sera réalisée.

Question n°26 : Qu'a-t-on le droit de faire le long de la lisière de la forêt, car des constructions légères s'y installent ?

Réponse : Une procédure de contentieux est en cours.

Question n°27 : Un mur de 3 mètres de haut a été construit, que va-t-il être fait ?

Réponse : Aucun document n'avait été déposé en mairie. La commune est en discussion avec le propriétaire.

Question n°28 : Est-ce qu'on a gagné 3 ans sur la loi SRU ?

Réponse : Non, la commune n'a pas gagné 3 ans, elle a répondu à des objectifs qu'elle s'était fixée sur trois ans. Elle présente des projets pour atteindre l'objectif de 25% de logements sociaux à l'horizon 2031.

Question n°29 : Sur la Place de Souilly, le carré vert va-t-il être détruit pour y construire des logements sociaux ? Ce projet correspond-t-il à aménager un bâtiment avec 100% de logements sociaux ?

Réponse : Non ce projet ne va pas avoir lieu sur les espaces verts mais sur des constructions existantes (600 m²). L'objectif est de garder des réserves sur un espace. L'objectif n'est pas d'exproprier, mais que la commune soit prioritaire en cas de vente.

Les Emplacements Réservés auront un caractère à 100% social. Pour les grands projets, tels que celui d'entrée de ville, ce sera 30% de logement social et 70% en accession.

Les projets prioritaires pour répondre à la demande en logements sociaux correspondent au quartier de la solidarité et au secteur EPFIF.

2.4.2 Réunion publique du 16 mai 2022

Quartiers de Claye-Voisins-Mauperruis

16 mai 2022 – 19h-22h

Salle Planète Oxygène, Claye-Souilly

Nota : le présent compte rendu ne se veut pas exhaustif mais représentatif des débats. L'enregistrement audio intégral est disponible.

Personnes présentes :

Public :

30 personnes

Commune de Claye-Souilly :

Jean-Luc SERVIERES, Monsieur le Maire

Laurent JACQUIN, Élu à l'urbanisme

Pierre BERNARD, Directeur de l'Urbanisme et de l'Aménagement

Introduction et présentation de la philosophie du projet par Monsieur le maire.

Question n°1 : Au rond-point de Chelles, il y a un panneau de permis de construire et on s'interrogeait sur la possibilité de nouvelles constructions sur la zone Agricole à côté de la ZAC.

Réponse : il n'y a aucun projet sur ce terrain. Toutes les zones agricoles qui restent agricoles, on les laisse en zone agricole. Les seules choses qui avaient été autorisées étaient des bulles de vente.

Prise de parole de monsieur Laurent JACQUIN, adjoint au maire et présentation des règlements par zone.

Question n°2 : j'habite rue de Messy et ce qui m'intéresse est le projet de la rue de la solidarité. Qu'est-ce que vous allez faire, sachant qu'il y a un grand espace vert où les gens se promènent. Qu'allez-vous faire de ce terrain ?

Réponse : le projet n'est pas bouclé encore. Rien n'est arrêté. Nous ne voulons pas trop densifier et ne pas faire de bâtiments trop hauts.

Relance du public : Les espaces verts dans la commune, il faut les garder. Sur cet emplacement, ils ont installé des activités pas trop désagréables.

Réponse : c'est la difficulté, il faut faire un peu plus de logements. Nous ne multiplions pas par deux ; nous n'avons pas de quota. Il faudra se revoir et en rediscuter.

Relance du public : il faut éviter les concentrations d'immeubles ; il faut garder les espaces verts pour laisser les gens se promener dans des espaces agréables.

Réponse : je suis parfaitement d'accord avec vous.

Question n°3 : il faut privilégier des petits immeubles de deux étages plutôt que des gros ensembles.

Réponse : il ne faut pas monter trop haut. Nous avons ciblé en centres villes des zones sur lesquelles on peut faire des petits ensembles. Des emplacements réservés pour ne pas concentrer.

Mais il faut faire le grand écart entre répondre aux exigences de l'État et ne pas dénaturer la ville.

La difficulté sur Claye est que nous manquons de logement mais pire que ça, nous manquons de logements PLAI.

Avec les emplacements réservés nous n'expulsons pas mais créons une réserve foncière pour éviter d'avoir à faire de gros immeubles.

Question n°4 : En complément, Nous, nous habitons un pavillon rue de la solidarité depuis 40 ans, nous y sommes très bien, c'est très sympathique. Il y a deux placettes, une qui vient de la rue de Charny et une de l'autre côté. Dans le cadre de l'opération, allez vous refaire les égouts qui sont dans un état déplorable dans certains endroits ? Vous aviez également parlé d'accentuer la sécurité ; qu'entendez-vous par là ? Pour ne rien vous cacher votre prédécesseur nous avait promis une caméra et un lampadaire supplémentaires ?

Réponse : je vais vous répondre tout de suite sur les caméras, cela va être fait rapidement. Pour les placettes, je vous rassure, vous serez associés aux premières esquisses. Mais il n'y a rien de défini. Tout est à faire rue de la solidarité. La première chose est de repenser aux circulations.

La rue de la solidarité était la voie de dévoiement lorsqu'il y avait le feu au niveau du pont.

Relance du public : C'est parfait, le feu avec ce fonctionnement. Avant c'était invivable.

La solidarité est un plan d'ensemble. Il faut repenser le quartier. Le quartier est très sympa avec ses pavillons.

Question n°5 : J'habite à Claye-Souilly depuis 1950. Je voulais vous parler de l'intégration des questions de santé dans le PLU et réduire l'exposition de la population à la pollution de l'air. Vous voulez implanter 50 logements au minimum en centre-ville face à l'école maternelle du centre et proche de l'école des filles. L'association Respire a constaté que les environs de ces deux écoles étaient très pollués. C'est à dire que vous voulez remettre de 50 à 100 véhicules de plus dans ce quartier. Il faut penser aux enfants de l'école, aux personnes âgées de la résidence, les pensionnaires du centre de la Gabrielle, et les personnes âgées du secteur ?

Si vous densifiez à cet endroit-là, allez-vous agrandir la rue ? où allez-vous faire des parkings ?

Parce que vous ne l'avez pas signalé mais vous supprimez un emplacement réservé pour des stationnements dans les environs de l'école.

Réponse : c'est effectivement ce que je disais que la commune allait réserver des emplacements.

Sur la problématique de la pollution en ville, nous avons insisté sur les espaces verts de pleine terre. L'arbre en ville a un rôle à jouer. Ça permet de baisser la température des villes. Je suis attaché à l'environnement mais je ne peux pas combattre l'automobiliste.

Bien sûr que nous sommes conscients de la pollution. Je resterai toutefois mesuré ; ce ne sont pas l'ajout des quelques logements qui risqueraient de faire mourir les populations fragiles.

Par ailleurs, ce ne seront pas 25 logements mais de petites unités de 10 ou 15 logements. C'était certainement mieux avant mais il faut s'adapter. Mais ces quelques unités, c'est peut-être ce qui va sauver la commune de la carence et éviter de se trouver avec de grands projets de logements.

Question n°6 : Vous avez des terrains communaux. Avez-vous l'intention de faire des logements dessus : parking Mariette ? Une OAP y est prévue.

Réponse : Nous nous efforçons à faire revenir des commerçants dans la rue Jean Jaurès, ce n'est donc pas dans notre projet que de supprimer des places de stationnements. Nous n'allons pas construire à la place du parking Mariette.

Relance du public : C'est pourtant marqué dans le projet de l'OAP.

Réponse : L'OAP permet l'élargissement de la rue de Verdun avec la démolition de bâtiments dont le garage automobile. Derrière le garage, il y a un parking. La mention d'une construction sur le parking est une erreur, qui sera corrigée.

Question n°7 : je suis membre de l'association de Mauperthuis. Quel est le lien entre le PLU et le règlement des copropriétés. Quel est le document le plus fort ?

Réponse : Ce sont deux règlements différents sur la base de législations différentes. Le maire ne répondra que sur la base du code de l'urbanisme et la copropriété sur la base du règlement civil.

Il n'y a pas de document plus fort que l'autre. Pour faire un projet, il faut respecter les deux règlements.

L'idée dans le PLU est d'unifier les règles de toutes les zones pavillonnaires. Il est possible que certaines subtilités locales ne puissent être prise en compte. Dans le cadre de la concertation, vous pouvez faire des remontées de terrain.

Question n°8 : je suis de Grand Champs. Parmi les parcelles réservées pour le logement social. Est-ce que ce seront des parcelles consultables et quand ?

Réponse : oui, toutes les parcelles envisagées à l'heure actuelle seront en ligne.

En tout cas, il n'y a pas de projet dans le secteur de Grand Champ. L'idée est de limiter les projets dans les secteurs pavillonnaires.

Les débats s'orientent vers les sujets de circulations, de sécurités routières et de signalisations routières.

Question n°9 : je rebondis sur ce qui a été dit pour les piétons et m'interroge sur l'intérêt de mettre un bouton poussoir pour les piétons.

Réponse : la commune s'est interrogée. Cela est compliqué car cela implique le changement de tout le système. Le budget pour tout refaire est supérieur à 180 000 €.

Question n°10 : J'habite rue des Gouttes d'or, en ce qui concerne la vitesse, je trouve que la rue Pasteur est une autoroute. Je trouve que

le feu de la rue du 8 mai 1945 n'a que peu d'intérêt car peu de Traffic. Sur la rue Pasteur, c'est une autoroute. C'est mon avis.

J'ai une question ; en zone UB on a le droit de construire 250 m² au sol sur trois niveaux, soit pour le propriétaire d'un terrain de 550 m², la possibilité d'avoir une maison de 750 m² habitables. Alors que d'autres qui auraient un terrain de 2 500 m² seraient plafonnés à 250 m².

Réponse : Pour éviter les remembrements fonciers, et empêcher les promoteurs d'acheter plusieurs parcelles, il a été décidé de fixer un coefficient variable pour limiter l'emprise au sol à 250 m² environ.

Il y a deux cas différents, sur les premiers 25 mètres, sont autorisées les constructions de R+1+C alors qu'au-delà de 25 mètres, il n'est possible qu'un niveau.

L'objectif est de limiter la construction d'un immeuble en deuxième rang.

Ce que vous dites est également l'objectif de la concertation. Vous estimez que cette règle n'est pas la bonne. Nous l'entendons mais l'assemblée peut donner son avis.

Relance de la personne du public ayant posé la question : encore une fois, la notion de casser le coté promoteur est une bonne idée ; préserver les espaces est une dynamique intelligente. Laisser la possibilité de laisser aux propriétaires de laisser 250 m² et R+1, pourquoi pas ;

il y a des terrains en arrière-position qui sont mal connus ; limiter les constructions en arrière-plan je ne pense pas que c'est une bonne idée.

Les propriétaires de terrain comme moi se trouvent complètement bridés avec de beaux terrains. Peut-être donc de se dire qu'il faut ouvrir sur les seconds rangs.

Question n°11 : Bonjour, je suis dans la zone UB, dans la rue des trois Tilleuls ; vous parlez d'uniformité, est-ce seulement pour les constructions ? aujourd'hui il existe des exceptions pour la hauteur des murs des clôtures comme dans notre rue où la hauteur maçonnée est limitée à 1,20 mètre. Ce type d'exception va-t-il disparaître ?

Réponse : oui, il faut que nous uniformisons. Après il restera des exceptions autour de certains lotissements dans lequel il y avait des règles dès le début.

Les débats s'orientent vers les sujets de circulations, de sécurités routières et de signalisations routières.

2.4.3 Réunion publique du 19 mai 2022

Quartier de Souilly
19 mai 2022 – 19h-22h
Salle Planète Oxygène, Claye-Souilly

Nota : le présent compte rendu ne se veut pas exhaustif mais représentatif des débats. L'enregistrement audio intégral est disponible.

Personnes présentes :

Public :

30 personnes

Commune de Claye-Souilly :

Jean-Luc SERVIERES, Monsieur le Maire

Laurent JACQUIN, Élu à l'urbanisme

Pierre BERNARD, Directeur de l'Urbanisme et de l'Aménagement

Introduction et présentation de la philosophie du projet par monsieur le maire.

Prise de parole de monsieur Laurent JACQUIN, adjoint au maire pour présenter :

- **Le règlements zone par zone ;**
- **L'évolution du zonage ;**
- **Un point focus sur le site anciennement propriété d'EDF ;**
il est précisé que cette zone serait dédiée pour les équipements publics et notamment pour des équipements médicaux.

Dans tous les cas, l'aménagement de pavillons n'est pas souhaitable. On ne veut pas densifier dans cette zone-là.

La zone N, zone non aedificandi, faisant office de barrière verte, est maintenue.

Question n°1 : je suis riverain de ce terrain et nous subissons des nuisances liées aux activités actuelles sur le site.

Réponse : ce qui s'est passé est que le propriétaire a loué le terrain ; maintenant ce sont des camions qui sont installés.

Relance du public : les riverains sont excédés par ces nuisances, le bruit le Week end, les klaxons... il faut faire quelque chose.

Et quel est le règlement pour cette zone ? parce que nous comprenons que ce seront des services publics mais ne savons pas la hauteur des bâtiments ou la distance par rapport aux tiers.

Réponse : Pour cette zone, il n'y a pas de règlement défini pour le moment. Après nous n'avons pas l'intention de faire des bâtiments en hauteur. Aujourd'hui le bâtiment Decathlon fait 12 mètres de haut, nous ne le ferons pas.

Nous n'avons pas encore défini de règles d'emprise au sol et de pleine terre. Cela fait partie des réflexions que nous devons avoir.

Reprise de parole de monsieur Laurent JACQUIN, adjoint au maire pour présenter la zone commerciale, notamment :

- **La zone des sablons ;**
Le projet d'aménagement commercial autour du rond-point du Dragon ;

Reprise de parole de monsieur le maire pour présenter :

- **le site WABCO ;**
- **les zones naturelles avec l'absence de consommation de terres ;**

- **le projet de piste cyclable entre Shopping promenade et Bois Fleuri ;**

Question n°2 : L'état de la voie de la RN3 est sale. Je n'en reviens pas de la saleté de ces voies et du manque de civisme dans les zones naturelles.

Réponse : Je sais. Sachez qu'à l'occasion d'une opération de ramassage et en 2 heures de temps, on a récupéré 2 500 L de déchets avec le conseil municipal des jeunes. Ce débat est vaste.

Après je sais aussi que l'on se demande comment il est possible que des travaux soient réalisés dans les forêts. Nous avons plusieurs procédures en cours justement sur ce sujet.

Question n°3 : Pour revenir sur le PLU, sur Souilly, la spécificité de toute cette zone sont les terrains profonds et étroit en façade. Ne peut-on pas inclure dans le PLU une obligation pour les constructeurs d'avoir une façade plus importante pour les obliger à acheter deux terrains s'ils veulent construire des immeubles ? Ne peut-on pas mettre cette règle en place plutôt que de jouer sur les obligations d'espaces verts ou de stationnement ?

Réponse : ce n'est plus possible de limiter le linéaire en façade.

Relance du public : on ne peut pas limiter ?

Réponse : il faut avoir en tête que depuis plusieurs années, les gouvernements successifs poussent à la densification. Des règles qui servaient à lutter contre la densification ont ainsi disparu, notamment le coefficient d'occupation des sols, la surface minimale des parcelles et la largeur minimale. Toutes ces règles ont disparu.

Relance du public : il n'y a pas de possibilité de limiter le nombre de constructions en fonction de la largeur ?

Réponse : non, sinon nous l'aurions mis tout de suite car il s'agit de l'un des meilleurs moyens pour empêcher les immeubles.

Question n°4 : si on parle d'emprise au sol, est ce que c'est une notion qui sera prise en compte ? est-ce que cette emprise au sol sera différente pour le propriétaire d'une parcelle ou pour plusieurs parcelles sur des zones différentes ?

Réponse : la notion de parcelle n'est pas une notion que nous prenons en compte. Nous parlons de terrain d'opération, à savoir l'ensemble des parcelles qui appartiennent à un même propriétaire.

L'emprise au sol, de 250 m², est à l'échelle du terrain d'opération.

Sinon on retombe dans les travers des promoteurs qui réalisent des remembrements fonciers et qu'ils mettent un collectif au milieu des pavillons. Une densification sur l'arrière qu'était possible mais que nous ne voulons pas.

Après il y a toujours des nuances. Notamment si vous avez un grand terrain et que vous voulez construire plusieurs maisons, vous pouvez le diviser et revendre l'une des parcelles à une SCI. Et on ne peut pas lutter contre cette méthode de division.

Cependant, en fixant une bande constructible de 25 mètres, l'objectif est d'empêcher de construire des pavillons en second rang. La seule solution pour les promoteurs seraient d'aménager une rue nouvelle, nécessairement large et dotée d'équipement type raquette de retournement pour les pompiers ou espaces dédiées aux ramassages des ordures ménagères.

Question n°5 : Je voulais vous remercier d'avoir signalé que le village de Souilly a été très fortement impacté par la construction des zones commerciales et industrielles avec les désagréments engendrés. Pour le projet de logements sociaux aux bords de la place de Souilly. Ce n'est pas le bon endroit. Après on se pose beaucoup de question : combien de logements ? comment garer les véhicules ? on se pose beaucoup de questions.

La place est déjà le parking de toute la rue. Les maisons de la rue n'ont pas de garage. C'est déjà du n'importe quoi. Si on rajoute des logements, ce sera très compliqué.

Réponse : la réflexion de la commune est de savoir ce qu'il est possible de faire ou pas faire. Il y a un vrai sujet de stationnement. J'en suis conscient, d'autant qu'il n'est fixé qu'une seule place par logement social.

Après la commune a des obligations. Le sujet du logement social a été mis sous le tapis depuis plusieurs années. Seulement une carence ou une urbanisation non maîtrisée ne serait pas bon. Il faut trouver la solution la moins pire.

Comprenez la difficulté pour la commune. Il est à la fois fixé les objectifs de ne pas artificialiser les sols et de densifier toujours davantage.

Question n°6 : justement pour le nombre de voiture, je suis proche de la place, les gens viennent se garer dans des lotissements privés. Il y a un vrai sujet de parking. La deuxième problématique est que l'on construit. Lorsqu'on sort de Souilly, je peux mettre maintenant 20 minutes. Il n'y a rien de fait pour les voiries. Claye-Souilly est une voie parallèle ; les gens passent tous par là. Depuis 7 8 ans, c'est très difficile de sortir de la ville.

Réponse : je vais être brutal, je ne sais pas quoi faire. Encore qu'il y a des solutions. Claye-Souilly est une zone de passage. Une solution qui devrait apporter du plus est l'ouverture de la liaison Meaux-Roissy qui avance. Il passera au nord de la ville puis entre Messy et Gressy.

le développement économique amène aussi un flux de circulation. Au niveau des maires, on n'arrivera pas à agir sur ce sujet.

Relance du public : la zone artisanale au rond-point du dragon, cela ne va-t-il pas amené d'avantage de camions ?

Réponse : avant c'était une zone de construction de logements. Dans le principe de la cohérence territoriale, nous avons fait le choix de remettre de l'activité. Un promoteur parisien s'intéressait au sujet et s'apprêtait à y mettre 100 logements sociaux. Avec l'aide d'un avis du département, nous avons refusé ce projet.

Ainsi nous privilégions l'installation de nouvelles activités.

Question n°7: Est-il possible de prendre un petit bout des trois parcelles de la nouvelle zone du rond-point du Dragon pour faire un passage depuis le canal ?

Réponse : il y a déjà un circuit de 12 km au départ de la mairie que nous voulons réaliser pour lier les forêts. Nous allons prévoir un chemin vers la zone d'activité et le parc Papillon de la prée.

On peut toujours regarder cette proposition.

Question n°8: Dans la zone où il y a la Foir'fouille, vous voulez y faire des espaces verts ?

Réponse : il y a un changement radical de comportement dans le commerce. Dans cette vieille zone, l'idée est de ne pas la densifier mais de la revoir complètement pour s'adapter à l'évolution des concepts.

Sur cette zone, il y avait des velléités de densifier. Nous ce que nous souhaitons est d'ajouter des zones vertes.

Pour exemple, O Marché Claye a racheté l'ancien bâtiment Boulanger pour y déménager ses activités. La commune a défendu ce projet car cela permettait de désengorger le secteur. il y a eu des recours qui se basait sur une remarque liée à l'absence de végétation.

Dans l'air du temps, il est demandé de désartificialiser les sols. Il a donc été indiqué au propriétaire de cette ancienne zone qu'il ne pourrait pas densifier plus.

A mon avis, il y a trop de commerces sur la ville. Ce qu'il faudrait est de faire évoluer cette zone vers de l'activités. La tendance, aujourd'hui, est d'avoir des zones vertes. L'idée est ainsi de contraindre une modification de comportement et requalifier ce secteur.

Question n°9: J'habite la place de Souilly. Qu'est ce qui ne nous dit pas que sur les terrains de l'activité Albarello, il n'y aura pas d'immeuble et que cela densifiera d'avantage le secteur ? Si le propriétaire vend et qu'un promoteur acquiert ?

Réponse : il est effectivement en zone UA donc il est possible d'y faire un immeuble. Il faut rappeler la zone. Il faut conserver une cohérence. Lorsque vous comparez les PLU, il y a une sacrée différence et la zone densifiable a été largement réduite.

On ne peut pas arrêter toute construction. on ne serait plus dans la logique nationale et régionale où il faut construire du logement. Le risque est que l'on se fasse retoquer le PLU s'il n'est pas conforme aux exigences.

Question n°10: le propriétaire du bâtiment sur lequel est prévu l'ER est un gérant et ne veut pas partir.

Réponse : L'idée n'est pas d'exproprier les gens. Simplement marquer les terrains. Nous n'avons pas de projet mais une réflexion sur ce qui peut se faire.

Par ailleurs la vérité d'aujourd'hui chez un propriétaire n'est pas forcément celle d'après-demain. Le bâtiment pourrait être vendu dans l'avenir.

Relance du public : Vous avez un droit de préemption...

Réponse : oui mais ce serait avec notre argent que nous préempterions.

Relance du public : dans le cas d'un achat pour fabriquer des logements sociaux, il faudrait qu'un propriétaire voisin vous vende un bout de son terrain. Or il ne sera pas d'accord.

Réponse : nous le savons et avons pas de projet d'expulsion. Nous souhaitons nous préserver et faire un espace réservé pour empêcher les promoteurs. L'emplacement réservé est la meilleure raison pour préempter.

Question n°11: et si la zone basculait en UB ? il n'y aurait plus de construction immobilière ?

Réponse : il faut garder une cohérence et il n'est pas possible de tout placer en zone pavillonnaire.

Il y a un autre risque qui est la transformation du bâtiment existant pour y aménager des logements. La seule règle sur laquelle la commune pourra agir est le stationnement.

Relance du public : le bilan financier du promoteur ne sera pas satisfaisant.

Réponse : Vous êtes catégorique sur le fait que ce soit impossible. Nous vous alertons sur le fait que le PLU devrait rester tel quel encore 10 ans. D'ici 10 ans le projet ne sera-t-il pas rentable ?

Or il est possible d'affecter des places de stationnement dans un rayon de 300 mètres même si cela n'est pas opérationnel. L'emplacement réservé pourrait apporter un élément réglementaire de plus pour la commune ; il permettrait de préempter et de choisir le maître d'ouvrage.

Question n°12 : est-il possible de créer une règle différenciée qui dit que pour les logements de moins de 40 m², il suffit d'une place ; et pour les logements de plus de 40 m², deux places ? cela existe sur d'autres communes

Réponse : actuellement, dans le règlement, il est prévu deux places par logement quelque soit la taille du logement.

Et surtout, nous n'en voulons pas. Nous voulons obliger les promoteurs à mettre deux places.

2.4.4 Réunion publique du 20 mai 2022

Quartier de Bois Fleuri

20 mai 2022 – 19h-21h

Salle Planète Oxygène, Claye-Souilly

Nota : le présent compte rendu ne se veut pas exhaustif mais représentatif des débats. L'enregistrement audio intégral est disponible.

Personnes présentes :

Public :

25 personnes

Commune de Claye-Souilly :

Jean-Luc SERVIERES, Monsieur le Maire

Laurent JACQUIN, Élu à l'urbanisme

Pierre BERNARD, Directeur de l'Urbanisme et de l'Aménagement

Introduction et présentation de la philosophie du projet par monsieur le maire.

Prise de parole de monsieur Laurent JACQUIN, adjoint au maire pour présenter :

- Les règles de la concertation ;
- Le règlement de la zone UD

Question n°1 : Qu'est ce que la zone blanche représentée sur le plan ?

(NOTA : le plan présenté au public mettait en surbrillance la zone UD, en blanchissant ainsi le reste du territoire, dont le haras de Bois Fleuri, objet de la question)

Réponse : il s'agit de la zone équestre. Il fut un temps où cette zone était classée en UB (jusqu'en 2016).

Les propriétaires sont venus me voir pour indiquer qu'ils s'étaient sentis lésés lorsque le changement de zone a été opérée sans qu'ils ne soient informés.

Question n°2 : Quid du terrain du propriétaire voisin du site équestre ?

Question n°3 : ce n'est pas la fonction qui fait le terrain. Le terrain nous l'avons acheté « constructible ». il perd de la valeur. Lorsque vous dites vouloir classer Bois Fleuri en une unique zone, vous n'avez pas inclus le site du centre équestre.

Réponse : ce n'est pas lié à Shopping promenade et à une éventuelle compensation.

Pour la construction de la voisine du centre équestre, il s'agit bien d'une erreur.

Pour le centre, c'est considéré comme agricole. Pourquoi cela s'est fait ? aujourd'hui, l'exploitation est dans la zone qui va bien sur le plan de l'urbanisme. C'est un club hippique.

Relance du public : admettons qu'il y ait le feu, demain il n'y a pas moyen de reconstruire. Donc on ne pourrait faire qu'un champ de betterave.

Réponse : le code rural dit que les centres hippiques sont des activités agricoles. Or le règlement des zones urbaines interdit les activités agricoles. Ainsi le classement en zone agricole vous permet d'agrandir.

Ainsi si le terrain était classé en zone urbaine, vous ne pourriez pas agrandir votre activité agricole.

En 2016, le terrain a été classé en zone agricole. Si l'on déclassé une zone agricole, il faut trouver des terrains de compensation.

Question n°4 : On nous avait promis un mur anti-bruit.

Réponse : les nuisances de la nationale sont l'une des raisons pour laquelle toute la zone en bordure de nationale a été classée en zone UD.

Il faut que nous retravaillions vraiment avec l'État. C'est une route nationale. C'est une discussion difficile avec les services de l'État.

Relance du public : je parlais de la francilienne.

Réponse : ce sont les mêmes intervenants. La RN 3, comme la francilienne, font partie du réseau magistrale.

La conversation s'oriente vers des sujets d'ordre circulations sur la francilienne.

Le font bâti de la RN3, il faudra y réfléchir. Il y a une vraie reconstruction à faire. Un travail de longue haleine.

Question n°5 : Y aura-t-il une modification sur la largeur maximale des portails, qui est aujourd'hui de 3 mètres.

Réponse : c'est le règlement de voirie qui traite ce sujet. Pas le PLU. Pour autant, il conviendra d'y travailler également.

Une étude de circulation est en cours sur Bois Fleuri.

La priorité est de régler le problème des zones et des constructions en R+2 ou à l'arrière des terrains. Lorsqu'on achète une maison, il s'agit de l'histoire d'une vie. La construction d'immeubles au fond du jardin peut faire baisser le prix.

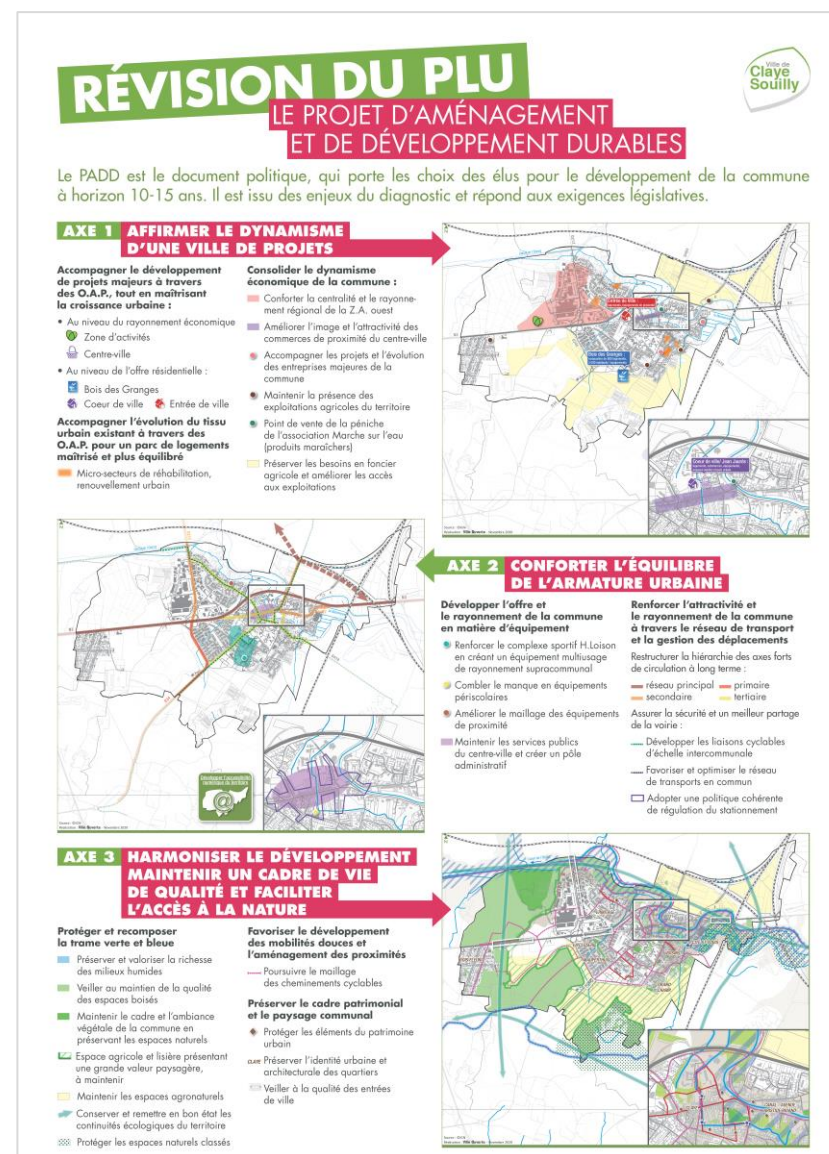
Il y aura la ZAC et le terrain de la rue de Paris, où il y aura des collectifs.

Question n°6 : N'est-il pas possible de réaliser une passerelle sur la RN3 ?

Réponse : objectivement je ne connais pas le coût mais la ville de Claye ne peut pas porter ce financement.

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

Deux panneaux de concertation ont été présentés en mairie à partir de l'été 2021.



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

2.6.1 Registre de la concertation

Aucune remarque manuscrite n'a été laissée dans le registre de la concertation.

DEPARTEMENT de Seine-et-Marne
COMMUNE CLAYE SOUILLY

Registre de concertation du public

Cocher la case correspondante

- ☐ Schéma de Cohérence Territorial (S.C.O.T.)
- ☒ Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)
- ☐ Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.)
- ☐ Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.)
- ☐ Opération d'aménagement
- ☐ Autre

relatif à : la Revision Générale du
Plan local d'Urbanisme

lieu de la concertation :

berger-levrault

Registre de concertation du public

Concertation préalable à : la réunion générale du Plan local d'urbanisme

En exécution de la délibération du (1) Conseil Municipal

en date du 9 octobre 2019

je soussigné(e) ⁽²⁾ YVO ALBARELLO, Maire de Claye-Senilly

ai ouvert, ce jour, le présent registre coté et paraphé, pour recevoir les observations du public.

A CLAYE-SOUILLY

, le 14/10/2019

signature

Pour le Maire,
l'Adjoint Délégué

(1) Conseil Municipal
Comité Directeur
Conseil Communautaire

(2) Maire de ..., Président du...

ref. 508 071 Berger-Levrault (0210). 141 : 01 83 38 83 83

SUIVI DE LA CONCERTATION

2.6.2 Courrier reçu en mairie

Dans le présent chapitre, sont regroupés les échanges manuscrits entre la commune et des pétitionnaires.

2.6.2.1 Échange avec une propriétaire au sujet du classement de la cour de la Guette

Hélène Bédoucha
24 cour de la Guette
77410 Claye-Souilly
06.61.94.52.04
helenebedoucha@hotmail.com

Destinataire :
SERVICE URBANISME
Révision du PLU
Hôtel de Ville
Allée André Benoist
77414 Claye-Souilly cedex,

À Claye-Souilly, le 3 octobre 2021,

Madame, Monsieur,

Dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées à l'enquête publique en vue de la révision du PLU, je tiens à vous faire part d'une requête, concernant le lieu où je vis : la cour de la Guette.



La cour de la Guette est composée de maisons, de taille peu élevée, possédant pour la plupart un petit extérieur. La cour est commune. Ses habitants se connaissent et vivent de manière relativement harmonieuse.

La cour de la Guette est située en zone UAa : « La zone UA correspond au tissu le plus ancien de la commune. Elle présente une vocation première d'habitat et de petit artisanat, de commerce et de services. Les bâtiments y seront construits en ordre continu. Le secteur UAa qui correspond au centre ancien dense, mitoyen et aligné en front de rue, à Claye autour de la rue Jean Jaurès. »



La cour est effectivement proche du centre-ville, en revanche, comme son nom l'indique, c'est une cour et non une rue, elle est isolée de la route et est uniquement constituée d'habitations.

C'est pourquoi les règles de constructibilité s'appliquant à la zone UAa semblent inadaptées à l'identité de la cour.

Il y a quatre ans, la construction d'un immeuble de quinze mètres de haut fut autorisée à l'entrée de la cour. Ce projet insensé était pourtant toléré, selon les règles du PLU.

Notre intervention a abouti à l'annulation du permis de construire initial, mais sans notre contestation, un immeuble d'une hauteur de quinze mètres serait aujourd'hui érigé ici.



Outre la hauteur, l'emprise au sol de 80% autorisée en zone UAa est également problématique.

Un immeuble a finalement bien vu le jour, et son implantation sur la quasi-totalité du terrain a eu pour conséquence le massacre de la vue et de l'ensoleillement des administrés voisins, dans l'impossibilité de profiter pleinement de leur extérieur.



Ce type de projet immobilier ne doit plus, à mon sens, être autorisé au sein de la cour de la Guette.

Par son côté pittoresque, elle reflète avec charme le visage ancien de notre ville et n'a pas vocation à devenir un espace densifié et urbanisé.

Aussi, je souhaiterais que tout comme moi, la mairie ait à cœur de protéger ce lieu, qu'il soit identifié comme un îlot à préserver, en adaptant pour lui le zonage ou les règles du PLU.

Je sais que l'équipe municipale élue est soucieuse de maintenir un contrôle des programmes de constructions en ville pour les années à venir, je ne doute pas que ma requête sera comprise et espère qu'elle sera entendue.

Je me tiens à votre disposition pour tout complément d'informations que vous jugerez nécessaire, et vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes sincères salutations.

Hélène Bédoucha

Réponse de la commune :

À la suite de cette sollicitation, il a été décidé de modifier le zonage de la cour de la Guette de la zone UA vers la zone UB.

Cette place a une morphologie typique des cours briardes autour de laquelle est aménagée une succession de maisons de ville mitoyennes.

La déconstruction de ces maisons et leur remplacement par des constructions nouvelles portent donc atteinte à ses caractéristiques historiques et patrimoniales.

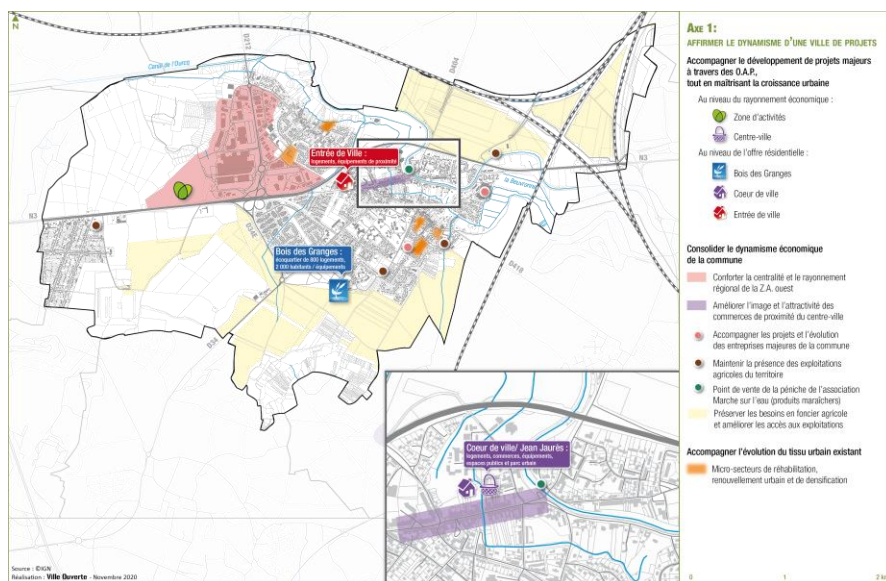
Par ailleurs, l'évolution de maisons en collectifs plus hauts impacterait l'ambiance générale.

2.6.2.2 Réponse au courrier de Drouot avocats et à la demande d'un propriétaire pour le changement de zonage d'un site agricole :

Réponse de la commune :

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

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



Bilan de la co

Drouot
avocats

D
Alliance Drouot Juris

PARIS

Bernard MANDEVILLE
Associé gérant

Claudine COUTADEUR
Alexandre DAZIN
Florian de MASUREAU
Benoit SEVILLIA
Marie SOYER
Sophie MARQUES
Lucille TEBoul
Yves LACHAUD
Ancien membre du Conseil de l'Ordre
Avocats associés

Patricia FRANC
Lucile PAYEC
Anais BERTIAUX
Juliette DUBOIS
Simon MOINS
Ophélie MONNIER
Eve AUBISSE
Manon REYNIS
Julien DUBARRY
Avocats à la Cour

BORDEAUX

Anne-Sophie VARGUES
Avocat associée

Juliette BUREAU SIMONPIETRI
Alicia du FOUSSAT
Camille CROYERE
Henri VERCASSON
Maïleen TROTTA
Laure MALARTIC
Alexia LOTARD
Avocats à la Cour

Alliance Drouot Juris

PARIS

Boissieu
avocats

Thierry de BOISSIEU
Avocat associé

BOURGES

TerraJuris
avocats

Marie MANDEVILLE
Avocat associée

Camille WAUTIER
Avocat à la Cour

Chloé BARAILLE
Juriste

Drouot Avocats

Société Civile Professionnelle d'Avocats | SIRET 394 467 427 00024 RCS Paris
Paris : 8 rue Drouot 75009 | Tél : 01 44 82 73 82 | Fax : 01 40 26 41 51
Bordeaux : 104 Cours du Médoc 33300 | Tél : 05 35 54 10 70
Bourges : 4 rue Mayet Genet 18000 | Tél : 02 48 70 21 04
Courriel : lmca@drouot-avocats.fr
www.lmca-avocats.fr

MAIRIE DE LA CLAYE-SOUILLY

Monsieur le Maire
Hôtel de Ville
Allée André Benoist
BP 92
77414 LA CLAYE-SOUILLY Cedex

Paris, le mercredi 11 mai 2022

Lettre recommandée avec accusé de réception n° 1A 197 481 2823 5

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

Viréf. : CONCERTATION REVISION DU PLU

Monsieur le Maire,

Je me permets d'intervenir après en vous en qualité de Conseil de Monsieur Florent ANDREANI, propriétaire d'une parcelle cadastrée section BO n° 165, située 1 bis chemin de Chelles sur le territoire communal.

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

C'est dans ce cadre que Monsieur ANDREANI souhaite faire valoir les observations qui suivent.

*

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

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

Compte tenu des caractéristiques objectives de sa parcelle et des objectifs déterminés par le SCOT de la communauté d'agglomération de Roissy Pays de France et le SDRIF, Monsieur ANDREANI sollicite qu'elle retrouve le caractère constructible qui était auparavant le sien.

S'agissant tout d'abord des caractéristiques objectives de la parcelle, il y a lieu de relever qu'elle est enserrée dans la partie agglomérée de la commune et entourée de parcelles bâties, qu'elle est elle-même bâtie et qu'elle est desservie par les réseaux et par deux voies asphaltées et équipées que sont le chemin de Chelles et la route nationale 3.

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

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

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

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

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

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

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

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

En l'occurrence, le maintien en zone A de la parcelle de Monsieur ANDREANI, alors même qu'ainsi qu'il a eu l'occasion de vous l'expliquer que le centre équestre a vocation à brève échéance à être relocalisé, aura pour effet, à l'inverse de ce que préconisent le SCOT et le SDRIF, de créer une dent creuse au milieu d'une zone agglomérée.

Dans ces conditions, son reclassement en zone U ne s'apparenterait pas « une consommation de terres agricoles et naturelles » comme vous le soutenez dans votre envoi du 26 avril dernier.

De la même manière, dans le cadre d'une révision générale du PLU, comme celle qui est actuellement en cours, la Commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers est toujours consultée au titre des personnes publiques associées, de sorte que l'ouverture à l'urbanisation de parcelles agricoles dans ce cadre n'entraîne aucun allongement de procédure. Il s'agit en effet d'une procédure de révision normale.

Le maintien en zone A inconstructible empêchera donc toute construction nouvelle ou tout changement de destination des bâtiments existants qui, en tout état de cause, n'auront plus lieu d'être maintenus en l'état une fois le centre équestre relocalisé, et le maintien d'une activité agricole autre sera rendu impossible précisément par le fait que la parcelle est enserrée au sein d'une zone pavillonnaire.

Au contraire de ce que vous mentionnez dans votre courrier du 26 avril 2022, c'est le classement en zone A de la parcelle de Monsieur ANDREANI qui fige les capacités d'évolution du centre équestre. De fait, c'est parce que le site n'est plus adapté qu'il doit être relocalisé. Or pour ce faire, il convient que la parcelle puisse être cédée. En l'état toutefois, ne pouvant plus être utilisée pour les besoins d'un centre équestre ni d'une autre activité agricole, elle est invendable. A terme donc c'est l'existence même du centre équestre du Bois Fleuri qui se trouve directement menacée.

Enfin et pour répondre à l'argument que vous avancez dans votre courrier selon lequel l'équipe municipale souhaiterait stopper le phénomène de constructions massive, je me permets de vous indiquer qu'il suffit pour cela d'adapter le règlement pour autoriser seulement, dans la zone U concernée, les constructions à usage d'habitation de gabarit limité (maison individuelle ou petit collectif à titre d'exemple) comme dans les actuelles zones UBb et UBc (hauteur limitée à 9m et emprise au sol de 30 et 20%).

* * *

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

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



Sophie MARQUES
s.marques@drouot-avocats.fr

**Ville de Claye-Souilly**

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Département de Seine-et-Marne

Madame et monsieur ANDREANI
Chemin de Chelles
77410 Claye-Souilly

SERVICE URBANISME ET
AMÉNAGEMENT

Dossier suivi par : M. Pierre BERNARD
N° 01 60 26 92 00.
NOM :

Objet : Centre équestre de Bois Fleuri / révision du
plan local d'urbanisme

Claye-Souilly, le 26 avril 2022

Madame, monsieur,

Je fais suite à notre entretien en mairie relatif à la destination du terrain dont vous êtes propriétaires à Bois Fleuri. Au cours de celui-ci, vous m'aviez exposé les difficultés rencontrées avec le changement de zonage de votre propriété intervenu en 2016 pour lequel vous n'aviez, visiblement, pas été informés.

Avant toute chose, je voulais vous faire un retour sur les investigations auxquelles je m'étais engagé et que j'ai fait mener à notre directeur de l'urbanisme et son service, à la suite de votre exposé sur le changement de destination de votre parcelle.

Ce changement de zonage de votre parcelle a bien été entériné par la révision générale du plan local d'urbanisme de 2016. Par ailleurs, le terrain accueillant Shopping promenade a, lui, été rendu constructible à l'occasion d'une révision simplifiée de 2013. Il n'y a donc aucune corrélation entre ces deux évolutions.

La motivation de la commune à l'époque, en 2016, venait de la volonté de mettre en cohérence la réglementation de l'urbanisme avec celle du code rural. Ainsi, aux termes de l'article L311-1 de ce dernier, les centres équestres sont réputés agricoles. La commune a donc adapté le règlement pour faciliter vos futurs aménagements en ce sens.

Le classement en zone urbaine interdirait toute construction de bâtiment agricole et figerait vos capacités d'évolution.

Par ailleurs, si je comprends bien que votre volonté n'est pas de cesser prochainement votre activité, le changement de zonage aboutirait probablement à la réalisation d'un programme immobilier. Or, comme je vous l'ai exposé, l'équipe municipale actuelle souhaite stopper ce phénomène de constructions massives qui contribue à une évolution notable du cadre de vie et un déséquilibre entre la population et la capacité des services.

Le futur plan local d'urbanisme vient justement servir notre engagement de campagne. Vous constaterez, avec la présentation en réunions publiques des projets de règlement et de zonage, une réduction nette des zones densifiables et des droits à construire.

Page 1 sur 2

www.claye-souilly.fr

HÔTEL DE VILLE
Allée André-Benoist - BP 92
77414 Claye-Souilly Cdx

01 60 26 92 00
contact@claye-souilly.fr

Enfin, d'un point de vue réglementaire, la mutation de votre parcelle s'apparenterait à une consommation de terres agricoles et naturelles. La législation s'est durcie sur cet aspect en intégrant, dans le code de l'urbanisme, la notion de zéro artificialisation nette.

Le préfet donne d'ailleurs des consignes en ce sens, confirmées lors de ma dernière réunion préalable à la révision de notre PLU, qui s'est tenue jeudi 21 avril dernier avec les PPA (personnes publiques associées). La mutation d'une parcelle agricole doit nécessairement être visée par l'autorité environnementale et par la commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, allongeant de fait la procédure en cours.

Au regard de ces éléments, il apparaît difficile dans l'immédiat de vous donner satisfaction dans le cadre de la présente procédure. Il me semble préférable d'aborder ce sujet lorsque vous souhaiterez mettre un terme à votre activité.

Je vous prie d'agréer, **madame, monsieur**, l'assurance de mes salutations distinguées. *et pas plus cordiales*

Bien à vous

Le Maire,
Vice-Président de la Communauté
d'agglomération Roissy-Pays de France,

Jean-Luc SERVIÈRES



Florent ANDREANI
Propriétaire du Centre Equestre
Sis 18 Chemin de Chelles
77410 CLAYE SOUILLY

Claye-Souilly, le 13 juillet 2022

Objet : remarques relatives au projet de PLU, à inclure dans le Registre de Concertation
Lettre remise contre décharge

A l'attention de Monsieur le Maire

Monsieur le Maire,

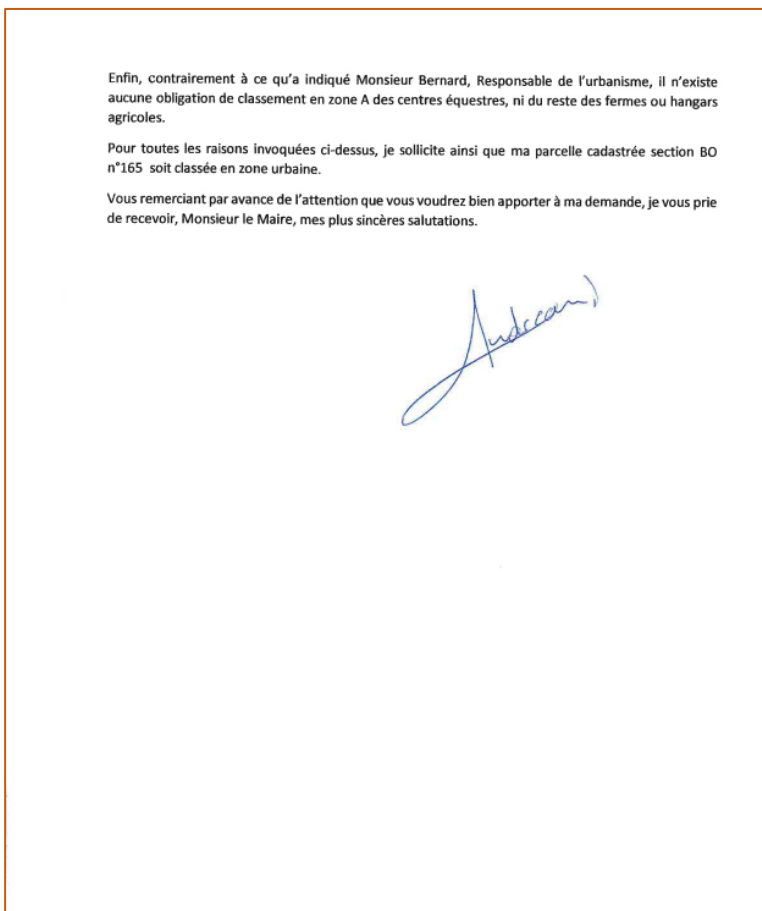
Je fais suite à notre rendez-vous, suivi d'un courrier de notre Conseil en date du 11 mai dernier, et à la réunion publique du 20 mai dernier. Nous tenions ainsi à vous apporter les éléments suivants.

Je sollicite que ma parcelle cadastrée section BO n°165 retrouve le caractère constructible qui était historiquement le sien, avant la modification apportée par le PLU de 2016. Il est à noter que le Centre Equestre a été construit en 1972, et a depuis lors toujours été classée en zone urbaine.

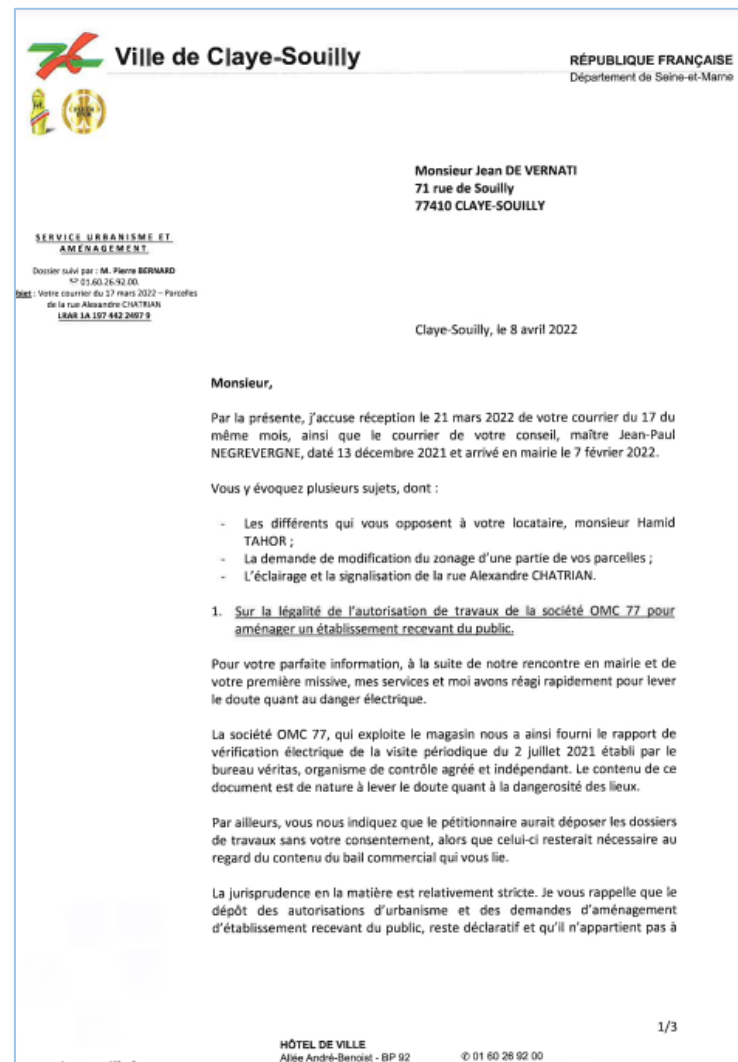
En effet, ainsi que nous avons pu l'évoquer, ma parcelle est enserrée dans la partie agglomérée de la commune et entourée de parcelles bâties, qu'elle est elle-même bâtie et qu'elle est desservie par les réseaux et par deux voies asphaltées et équipées que sont le Chemin de Chelles et la Route Nationale 3. La parcelle répond donc aux critères du terrain constructible devant en conséquence être classé en zone U (comme l'étaient les parcelles dans le PLU de 2007) conformément aux dispositions de l'article R.151-18 du Code de l'urbanisme.

Par ailleurs, nous avons eu l'occasion d'évoquer la relocalisation à brève échéance du Centre Equestre. Ainsi, le maintien en zone agricole de ma parcelle aura pour effet, à l'inverse de ce que préconisent le SCOT et le SDRIF, de créer une dent creuse au milieu d'une zone agglomérée. Le maintien en zone A inconstructible empêchera donc toute construction nouvelle ou tout changement de destination des bâtiments existants qui, en tout état de cause, n'auront plus lieu d'être maintenus en l'état une fois le centre équestre relocalisé, et le maintien d'une activité agricole autre sera rendu impossible précisément par le fait que la parcelle est enserrée au sein d'une zone pavillonnaire.

En l'état toutefois, ne pouvant plus être utilisée pour les besoins d'un centre équestre ni d'une autre activité agricole, la parcelle est invendable. A terme donc c'est l'existence même du Centre Equestre de Bois Fleuri qui se trouve directement menacée.



2.6.2.3 Echange avec un propriétaire pour le changement de zonage d'une parcelle lui appartenant.



l'autorité compétente de vérifier, dans le cadre de l'instruction de la demande de permis, la validité de l'attestation ainsi établie par le pétitionnaire (Conseil d'État, arrêt n°354703 du 6 décembre 2013 / articles R423-1 du code de l'urbanisme et R122-10 du code de la construction et de l'habitation).

Toutefois, dans le cas où, en attestant remplir les conditions pour déposer un dossier, le pétitionnaire procède à une manœuvre de nature à induire l'administration en erreur, le permis qui lui est délivré doit, effectivement, être regardé comme ayant été frauduleusement obtenu.

Si vous estimez, que dans le cas d'espèce, votre locataire aurait agi de la sorte, vous ne nous communiquez pas d'éléments suffisamment probants, permettant d'établir la fraude, près de trois années après l'ouverture du magasin. Vous comprendrez que votre seule déclaration ne peut suffire puisqu'elle s'inscrit dans une opposition franche entre deux versions. Ainsi, à moins que vous ne puissiez compléter votre assertion avec des documents circonstanciés, je ne pourrai engager de procédure de retrait.

Enfin, j'attire votre attention sur la possibilité de défendre vos droits devant le tribunal judiciaire. Les autorisations d'urbanisme, ainsi que celles relevant de la réglementation des établissements recevant du public sont délivrées sous réserve du droit des tiers. Si vous estimez être bafoué dans vos droits, je vous invite, après conseil de votre avocat, à saisir le juge civil.

2. Sur votre volonté de modifier le zonage du plan local d'urbanisme au niveau de vos parcelles.

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.

2/3

3. Sur la sécurisation de la rue Alexandre Chatrian.

Je vous confirme qu'une grande partie de cette voie appartient au domaine communal. Le maire est donc détenteur du pouvoir de police de la circulation. Je ferai un point rapide avec les services de la communauté d'agglomération et ceux de mon adjoint à l'environnement.

Dans l'attente, je vous prie d'agréer, **Monsieur**, l'assurance de mes salutations distinguées.

Le Maire,
Vice-Président de la communauté
d'agglomération Roissy Pays de France



JEAN-LUC SERVIERES

Copie :

- Maître Jean-Charles NEGREVERGNE, 6 rue Aristide Briand, 77100 Meaux.

Mr et Mme JEAN de VERNATI
71, Rue de souilly
77410 CLAYE SOUILLY
France

Téléphone : 01 60 26 03 18
Port : 06 18 49 20 61

Monsieur J.L. SERVIERE
Maire de Claye Souilly
Mairie de Souilly
77410 CLAYE SOUILLY

Recommandé AR 1A 190 475 8072 7

Claye Souilly le 17 Mars 2022

Monsieur le maire,

J'ai demandé le 02/02/2022 des certificats d'urbanisme pour l'ensemble des parcelles de la zone des Biens Venus dont je suis propriétaire, les certificats d'urbanisme délivrés ne tiennent pas compte des accords notariés avec la commune du 20 Octobre 1988. Je vous demande de bien vouloir me faire communiquer de nouveaux certificats d'urbanisme en tenant compte de l'ensemble des accords notariés. Veuillez faire reporter les conditions particulières portées sur l'acte notarié en page 5

la zone des Biens venus a perdue son caractère agricole le 20 octobre 1988 : elle est passée en zone constructible UX sur toute sa surface suivant l'acte notarié suite à la transaction avec la commune

Sans cette transaction je n'aurais pas donné 6500m² de terrain à la commune et fait, et donner une route « rue Alexandre Chatrian » que la DDE de chelles aurait voulu me facturer 180.000.000fr avec l'accord du Maire.

Le classement de la zone NJ sur ma propriété n'a pas lieu d'être, ce classement est une atteinte à nos accords et à ma profession de loueur et, est illégal.

Il y a 25 ans que j'ai demandé à la commune que la rue Alexandre Chatrian soit éclairée, faut-il attendre qu'il y est un accident ou un drame pour que cette rue soit éclairée ? (c'est la seule rue de claye souilly qui n'est pas éclairée et elle borde la zone commerciale et industrielle) en 25 ans la Mairie n'a rien fait !!!

lors de la réunion en mairie du 21 avril 2021, j'ai demandé pour la sécurité de poser un panneau de vitesse limité aux véhicules, et une plaque de rue Alexandre Chatrian. en votre présence tout devait être réalisé, rien na été fait

Je vous joins de nouveau une photocopie de l'acte notarié, je vous rappelle que j'ai, en votre présence remis cet acte à la réunion à la mairie du 21 avril 2021 à Messieurs Jacquin et Bernard les responsables de l'urbanisme, et que vous avez l'original dans vos archives.

D'autre part le dossier de OMC 77 est il volontairement bloqué par votre service de l'urbanisme ? êtes vous au courant ? ou approuvez vous cette façon de faire ? pour faux usage de faux, il vous appartient monsieur le Maire d'annuler l'autorisation de travaux et l'ouverture au public. Je 21 avril 2021, lors de la réunion en votre présence j'ai remis le dossier des infractions à la loi vous aviez 2 mois pour annuler ces autorisations rien a été fait, pour qu'elle raison ? vous ne répondez pas aux courriers de mon Avocat. !!! jusqu'à présent vous n'avez rien fait, cette situation ne peut plus durer.

Veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mon grand mécontentement.

Jean de Vernati

PJ : copie de l'acte notarié du 20 octobre 1988
Copie du document INSEE



Ville de Claye-Souilly

en page 6 21/11
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Département de Seine-et-Marne

Monsieur Jean DE VERNATI
71 rue de Souilly
77410 CLAYE-SOUILLY

SERVICE URBANISME ET
AMÉNAGEMENT

Dossier suivi par : M. Pierre BERNARD
N° 01.60.26.92.00.

N° de
Objet : Votre courrier du 2 octobre 2021
(LRAR1A19047580598)

Claye-Souilly, le 14 octobre 2021

Monsieur,

Par la présente, j'ai l'honneur d'accuser réception le 6 de votre courrier du 2 octobre 2021, dans lequel vous nous demandez de revoir le classement d'une partie de votre propriété sise rue Alexandre Chatrian en zone Nj.

Dans le cadre des études en cours concernant la révision de notre Plan Local d'Urbanisme, votre demande sera étudiée avec attention.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'assurance de mes salutations distinguées.



Maire,
Jean-Luc SERVIERES

Hôtel de Ville de Claye-Souilly
COURRIER ARRIVÉ LE : 06 OCT. 2021
N° 3412
DESTINATAIRE : Mairie
Copie(s) : ARK SR

M. et Mme JEAN de VERNATI
71, Rue de souilly
77410 CLAYE SOUILLY
France
Téléphone : 01 60 26 03 18
Fax : 01 60 26 97 80
Port : 06 18 49 20 61

Monsieur le Maire
Jean- Luc SERVIERE
Mairie de Claye Souilly
77410 CLAYE SOUILLY

OBJET : demande d'annulation
d'une emprise au PLU sur ma propriété
située rue Alexandre Chatrian et rue
Victor Drouet et CD 212, zone commerciale
des biens venus 7740 Claye Souilly
parcelle ZB 10 précisé sur l'acte notarié

lettre recommandée A.R. N° 1A 190 475 80 59 8

Claye Souilly le 2 octobre 2021

Monsieur le Maire

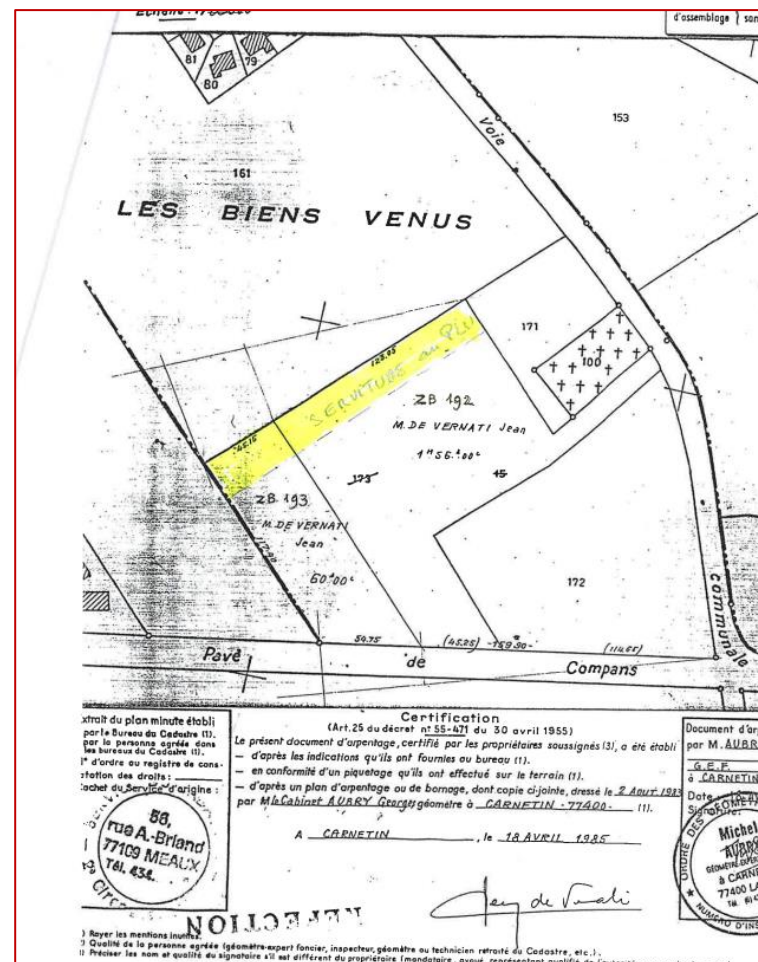
Le PLU de Claye Souilly est en cours de révision, je sollicite une demande de rétablissement des droits sur ma propriété passées avec la Mairie de Claye Souilly et moi-même, par acte notarié le 20 octobre 19 88 en l'étude notariale de Maître Philippe GOKELAERRE à Claye Souilly, aucune servitude de toute nature n'est prévue, présente ou future dans l'acte notarié.

Vous avez dans les archives de la Mairie l'acte notarié du 20 octobre 1988 qui a été enregistré.

Monsieur le Maire, je vous remercie par avance, et vous prie d'agréer mes sincères salutations.

Jean de Vernati

Pj : -double de l'acte notarial du 20 octobre 1988
-Plan de la propriété



Réponse de la commune :

La commune a répondu par courrier à ce pétitionnaire. Aucun élément connu actuellement ne contraint la commune dans ses choix d'aménagement.

Par ailleurs, le changement de zonage n'est pas prévu car il ne s'inscrit pas dans l'objectif politique de préservation des espaces naturels en ville.

2.6.2.4 Échanges avec des propriétaires pour le changement de zonage d'une parcelle leur appartenant.

Mr et Mme Mangin Jacques
Résidence de l'Ourcq
Rue de Messy
77410 CLAYE-SOUILLY

MAIRIE DE Claye-Souilly
Service de l'Urbanisme
77410 CLAYE-SOUILLY
A l'attention de Monsieur le Maire

Hôtel de Ville de Claye-Souilly
COURRIER ARRIVÉ LE :
20 JAN. 2021

N° 200
DESTINATAIRE : URB
Copie (s) :
AR SR

Claye-Souilly, le 18 novembre 2018

Objet : Demande de modification du PLU
Parcelle N° 40 rue de Messy
77410 CLAYE-SOUILLY

Monsieur le Maire,

Suite à mon entretien de ce jour avec votre collaboratrice, nous vous confirmons notre demande de modification du PLU, pour toute ou partie de la parcelle N° 40, sise rue de MESSY à CLAYE-SOUILLY en terrain constructible collectif.

Afin de vous permettre d'analyser la demande vous trouverez, joint à ce courrier :

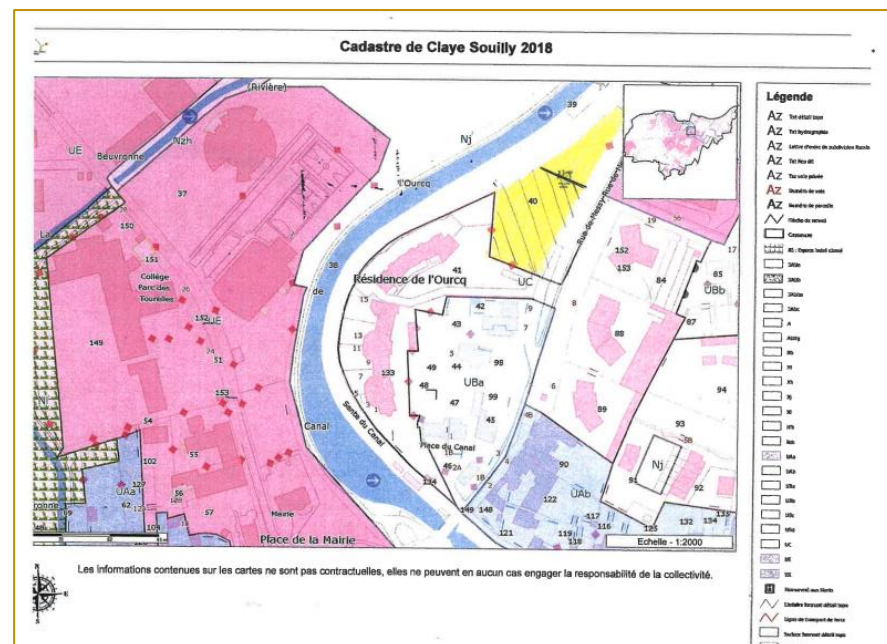
- Un plan de cadastre (partie jaune hachurée)
- Un plan de situation (partie jaune Hachurée)

Nous restons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire ou rendez-vous,

Dans l'attente d'une réponse favorable de votre part,

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, L'expression de nos sentiments distingués.

Mr. et Mme MANGIN Jacques



Réponse de la commune :

Le zonage de la parcelle n'a pas été modifié. Le projet de PLU prévoit la préservation au maximum des zones agricoles ou naturelles.

2.6.2.5 Echanges avec des propriétaires pour le changement de zonages de leur parcelles

Mr KHALDI et Mme MANGIN-KHALDI
5 Sente de la Cressonnière
77410 CLAYE-SOUILLY
Tel : 06.24.56.46.93
@ : melainemangin@gmail.com

Mairie de CLAYE-SOUILLY
Service Urbanisme
77410 CLAYE-SOUILLY

Hôtel de Ville de Claye-Souilly
COURRIER ARRIVÉ LE :
20 JAN. 2021
N° 193
DESTINATAIRE : URB
Copie (s) :
AR ☒ SR ☐

A CLAYE-SOUILLY, le 18 janvier 2021

Objet : Demande de modification de zonage

Monsieur le Maire,

Dans le cadre de la modification du Plan Local d'Urbanisme actuellement en cours, nous vous prions de bien vouloir étudier notre demande de rattachement des parcelles cadastrées **BK 2 et BK 111** au zonage UBb nouvellement créé (et déjà partiellement applicable sur la parcelle BK 111).

Pour parfaite compréhension, vous trouverez ci-joint plan de situation, modèle 1 et plans de zonage concernant lesdites parcelles.

Nous restons évidemment à votre entière disposition pour toutes précisions complémentaires.

Dans l'attente d'une réponse favorable de votre part,

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, à l'expression de nos sentiments respectueux.

Mr Kader KHALDI et Mme Méline MANGIN-KHALDI



Réponse de la commune :

La commune a modifié le zonage de la parcelle BK2, classée jusqu'alors en zone Nj.

Le terrain est occupé par une maison. Il n'a donc aucune caractéristique des zones naturelles. Il n'a pas vocation à devenir une zone naturelle en raison de sa localisation.

PLU de Claye-Souilly | 7. Bilan de la concertation

2.6.2.6 Echanges avec des propriétaires sur le changement de zonage d'une parcelle leur appartenant.

Carole LEBKOWSKI

De: amandineselles@gmail.com
Envoyé: mardi 19 janvier 2021 17:29
À: GD-Contact
Objet: Demande de RDV avec Monsieur Le Maire.

Bonjour Madame, Monsieur;

Je fais suite à la conversation téléphonique que vous avez eu avec mon frère Monsieur Julien SELLES lui demandant de vous adresser un e-mail afin de planifier un rendez-vous avec Monsieur Le Maire dans le but de faire le point sur le terrain que nous possédons lui et moi à Claye-Souilly.

Voici les éléments cadastrales : section BM Numéro 2 - 42 Rue Fleury 77410 CLAYE SOUILLY.

Nous souhaitons qu'il devienne constructible avec pour projet la construction d'une maison individuelle.

Nous avons des acheteurs avec un projet solide et fiable.

Je vous remercie par avance pour votre retour.

Cordialement,

Amandine LOPES

Hôtel de Ville de Claye-Souilly
COURRIER ARRIVÉ LE :

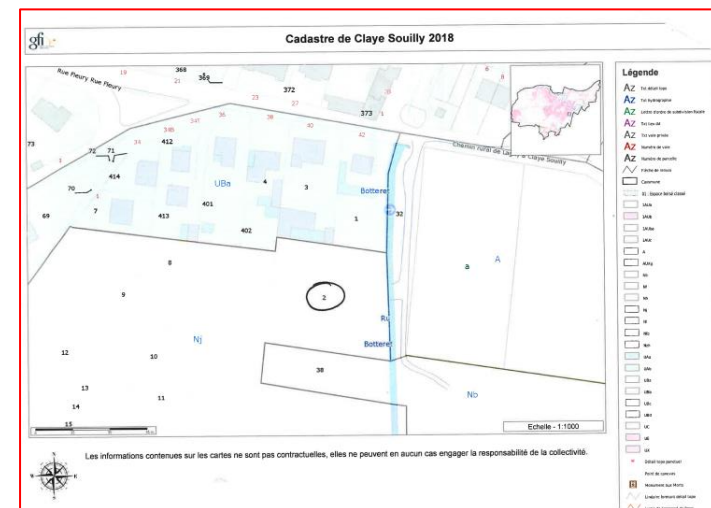
20 JAN. 2021

N° 205
DESTINATAIRE : LT + M. le Maire

Copie(s) :

AR ☒ SR ☐

vu UB
Copie le 20 janvier 2021



Laurent JACQUIN

De: Laurent JACQUIN
Envoyé: vendredi 22 janvier 2021 11:23
À: 'amandineselles@gmail.com'
Cc: Isabelle PARIGI; Urbanisme Claye-Souilly
Objet: demande de rendez vous

Bonjour, Madame

Tout d'abord, je vous présente mes meilleurs vœux pour cette nouvelle année. Vous avez sollicité Mr le Maire pour un rendez vous afin de lui faire part de vos projets. Etant actuellement en révision du PLU, les différentes réflexions sont actuellement en cours avec notre bureau d'étude. Il nous est difficile dans l'immédiat de pouvoir définir l'avenir de votre parcelle BM n° 2. Néanmoins, je pense qu'il y a peu de chance que cette parcelle située en zone NJ (zone jardin) puisse passer en zone UBa (constructible). Nous ne manquerons pas de vous tenir informé de l'évolution de votre dossier. Cordialement

Laurent JACQUIN

adjoint au maire chargé de l'urbanisme,
de l'aménagement du territoire,
des travaux et voirie

tél : 06 07 90 97 83



Réponse de la commune :

La parcelle est actuellement une zone naturelle Nj. Elle est occupée par un milieu semi naturel.

Le changement de zonage porterait atteinte à cet état.

Le zonage est donc inchangé.

2.6.2.7 Echanges avec des propriétaires pour faire évoluer les règles et permettre la construction d'un garage en limite de propriétés.



Réponse de la commune :

L'uniformisation des règles pour les quartiers pavillonnaires rend possible la construction d'un garage sur la limite séparative.

Par ailleurs, la forme urbaine du quartier justifie ce changement de règles.

2.6.2.8 Echanges avec des propriétaires pour faire évoluer les règles et permettre la construction d'un garage en limite de propriétés.

De : Franck Buissonnier <franck.buissonnier@gmail.com>

Envoyé : lundi 8 mars 2021 10:26

À : GD-Contact <Contact@mairie-claye-souilly.fr>

Objet : Demande de Permis de travaux pour un Garage

Mesdames, Messieurs, bonjour.

Comme convenu, je me permets de vous contacter concernant une demande de construction d'un garage dans le lotissement des Grands Champs.

En effet il y a deux ou trois ans j'ai demandé une modification de façade afin de supprimer un garage et de le transformer en buanderie et construire des clôtures. Il était prévu à ce moment-là qu'il serait possible de construire un garage plus tard à condition qu'il soit construit en limite séparative.

Aujourd'hui je suis en mesure de continuer les travaux, mais on me signifie que ce n'est plus possible, dicit le nouveau PLU.

J'ai actuellement un mur de séparation avec le voisin qui est commencé et s'arrête dans le vide.

Tout est prêt pour continuer, je n'ai plus de garage, le voisin est d'accord pour ce projet, plutôt qu'un autre qui serait à l'arrière lui cachant la vue.

De plus tous les voisins aux alentours ont effectué ce genre de projet.

Serait-il possible svp, d'étudier mon projet, je suis actuellement bien ennuyé avec ça.

Je vous remercie d'avance de l'attention que vous porterez à ma demande.

Cordialement

Mr Franck Buissonnier

3 place des Collbris
77410 Claye-Souilly
0660326687

Article Ub7
Secteur UBb

"En retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies"

Réponse de la commune :

L'uniformisation des règles pour les quartiers pavillonnaires rend possible la construction d'un garage sur la limite séparative.

Par ailleurs, la forme urbaine du quartier justifie ce changement de règles.

2.6.2.9 Echange avec un propriétaire au sujet d'un changement de classement

SCI 2MCE	
1 route d'Acy	
77139 Puisieux	Mairie de Claye Souilly
	A l'attention
	Du service urbanisme
	Révision du PLU
	Hôtel de ville
	Allée André Benoist
	77410 Claye Souilly
	Puisieux, le 10 août 2021.
Objet : Demande de reclassement.	
Recommandé n° 1A 187 140 45354	
Madame, Monsieur,	
Nous venons par ce courrier vous demander de bien vouloir reclasser la parcelle BC 171 en zone UB comme elle l'était avant votre modification de PLU de 2016 qui la classe en zone NJ.	
Par avance, merci pour votre retour.	
Sincères salutations.	
	

Réponse de la commune :

La parcelle est actuellement une zone naturelle Nj. Elle est occupée :

- En partie, par un milieu semi naturel.
- En partie par une plateforme en grave.

Le changement de zonage porterait atteinte à l'état. Semi naturel de la première partie.

Le classement en zone Nj permettra d'encourager l'évolution qualitative de ce terrain, en bordure de RN3.

3 BILAN DE LA CONCERTATION

3.1 LE RESPECT DES MOYENS

Les modalités initiales définies par la délibération prescrivant la révision étaient :

- 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.

Au regard des éléments listés ci-dessus, il est possible de constater que toutes les modalités ont été mises en œuvre.

Ces moyens ont permis à la population de se tenir au courant de l'évolution de la procédure et de connaître le contenu du document.

La population a également pu faire part de ses observations.

3.2 LES CARACTERISTIQUES DES REPONSES

La concertation a été menée tout au long de la procédure de révision du PLU.

La période de crise sanitaire, ses différents confinements et restrictions, n'a pas remis en cause le bon déroulement de la concertation.

La commune s'est efforcée à répondre aux différentes observations, adressées par courriels, courriers, ou via les réunions publiques.

Il ressort des éléments que la majorité des observations se focalise sur des sujets particuliers.

3.3 CONCLUSIONS

Au regard de l'ensemble de ces éléments, le conseil municipal peut arrêter le bilan de la concertation.

Le présent document, dans l'intégralité de ses 67 pages est donc joint à la délibération du conseil municipal du 8 novembre 2022.