



# PRÉFET DE SEINE-ET-MARNE

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Direction  
départementale  
des territoires

Torcy, le 03 OCT 2024

Service Territoires, Aménagements et Connaissances  
Pôle Stratégie et Planification Territoriale  
Unité Planification Territoriale Nord  
Affaire suivie par : **Anne-Typhaine ZANGELMI**  
Chargée d'études planification territoriale  
Tél : 01 60 32 13 38  
Courriel : [anne-typhaine.zangelmi@seine-et-marne.gouv.fr](mailto:anne-typhaine.zangelmi@seine-et-marne.gouv.fr)

**Le Sous-Préfet de Torcy**

à

**Monsieur le Maire de  
Carnetin**

Objet : Avis de l'État – PLU de Carnetin  
Ref: STAC PSPT 2024 – 142

En application des dispositions de l'article L.153-16 du Code de l'urbanisme, vous m'avez communiqué, pour avis, le projet de plan local d'urbanisme (PLU) révisé de la commune de Carnetin, arrêté par délibération en date du 20 juin 2024 et reçu en sous-préfecture de Torcy le 4 juillet 2024.

Cet avis est constitué du présent courrier, auquel sont annexés l'analyse technique de votre projet et les contributions des Personnes Publiques Associées. Il prend en compte les éléments qui s'imposent à la commune.

L'analyse détaillée de votre projet **fait ressortir des éléments à corriger et à compléter, notamment vis-à-vis du SCoT de Marne-et-Gondoire, mais aussi de la réglementation en vigueur :**

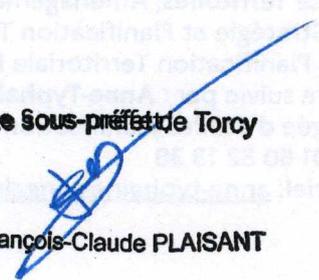
- les documents supérieurs intégrés par le SCoT (SDRIF, SRCE...) doivent être analysés au regard des prescriptions du SCoT et non directement ;
- la protection des espaces agricoles, boisés et naturels et des continuités écologiques, de même que celle des zones humides, est à améliorer pour être compatibles au SCoT ;
- concernant les risques, il manque des éléments concernant le plan de prévention des risques de mouvement de terrain -PPRMt- et concernant le risque retrait-gonflement des argiles, ainsi que les PPBE et la zone spéciale de recherche et d'exploitation de carrières ;
- concernant le stationnement, le projet doit respecter le seuil maximal de places fixées par le PDUIF ;
- des modifications sont à apporter au PADD, au règlement écrit, au règlement graphique et aux annexes, pour les rendre conformes à la réglementation.

**Ces réserves devront être levées avant l'approbation de votre projet.**

Par ailleurs, les observations suivantes devront être prises en compte dans le document finalisé ; le projet de PLU est compatible au SCoT sur les objectifs d'augmentation des densités humaine et des espaces d'habitat. Cependant, le mode de calcul de la densité humaine est à revoir.

**Au regard des éléments supra, j'émetts un avis favorable avec réserves et vous invite à vous rapprocher des services de la DDT pour faire évoluer votre document avant son approbation.**

**Le Sous-préfet de Torcy**



**François-Claude PLAISANT**



# PRÉFET DE SEINE-ET-MARNE

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Direction  
départementale  
des territoires

Torcy, le 03 OCT. 2024

Service Territoires, Aménagement et Connaissances  
Unité Planification Territoriale Nord  
Affaire suivie par : **Anne-Typhaine ZANGELMI**  
Chargée d'études planification territoriale  
Tél : 01 60 32 13 38  
Courriel: [anne-typhaine.zangelmi@seine-et-marne.gouv.fr](mailto:anne-typhaine.zangelmi@seine-et-marne.gouv.fr)

**Le Sous-Préfet de Torcy**

à

**Monsieur le Maire de  
Carnetin**

**Objet :** Avis de l'État sur le projet de révision totale du PLU arrêté de la commune de Carnetin  
**Références :** STAC 2024 – 142  
**Pièces jointes :** Avis de l'ARS et de RTE.

Par délibération en date du 20 juin 2024, le conseil municipal de Carnetin a arrêté le projet de plan local d'urbanisme de la commune. Le dossier a été reçu à la sous-préfecture de Torcy le 04 juillet 2024.

En application des dispositions de l'article L.153-16 du Code de l'urbanisme, je dois vous faire connaître l'avis de l'État sur ce projet, d'une part, au regard des éléments qui s'imposent à la commune et, d'autre part, sur les points appelant des compléments, des précisions ou des modifications.

## **1. PROCÉDURES**

### **1.1 – Modalités de la concertation**

Le bilan de la concertation est annexé à la délibération du 20 juin 2024, arrêtant le projet de PLU. Celui-ci reprend les modalités de concertation prévues dans la délibération du 11 mai 2023, prescrivant la révision du PLU.

**Conformément à l'article L.103-6 du Code de l'urbanisme, le bilan de la concertation devra être joint au dossier d'enquête publique.**

## **1.2 – Évaluation environnementale**

Le projet de PLU de Carnetin est soumis à la réalisation d'une évaluation environnementale, conformément à l'article R.104-11 du Code de l'urbanisme. **L'avis de l'autorité environnementale devra être joint au dossier d'enquête publique.**

## **2. CONTENU DU PLU**

### **2.1 – Rapport de présentation**

Le rapport de présentation est composé de deux parties :

- Partie I : Diagnostic socio-économique et état initial du site et de l'environnement ;
- Partie II : Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis – Justification des choix retenus – évaluation environnementale.

Dans la suite de l'avis, ces deux parties seront dénommées RP1 et RP2.

Conformément à l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme, le RP2 indique, en p.8, qu'aucune consommation d'espaces n'a eu lieu entre 2013 et 2024. Les capacités de densification sont estimées en p.9 à 13 du RP2. L'étude identifie 41 logements réalisables dans le tissu urbain, dont 6 logements sociaux, ce qui correspond aux chiffres du SCoT.

En p.25, le RP2 indique un objectif démographique de 550 habitants à horizon 2040, ce qui demanderait d'atteindre 236 logements au total sur la commune à cette échéance.

L'inventaire des capacités de stationnement est présenté p. 129 à 131 du RP1. Il dénombre 21 places au total, dont 2 réservées à la recharge des véhicules électriques. La commune compte également 3 bornes de stationnement vélo.

### **2.2 Le PADD**

Le PADD du projet de PLU de Carnetin définit et arrête 3 orientations générales :

- 1 : Valoriser le patrimoine paysager et environnemental ;
- 2 : Préserver et améliorer le cadre de vie et le fonctionnement urbain ;
- 3 : Favoriser un renouvellement urbain durable pour le développement de l'habitat et des activités

**Le PADD traite la plupart des thèmes exigés par l'article L.151-5 du code de l'urbanisme, à l'exception des réseaux d'énergie et du développement des énergies renouvelables. Ces deux items devront être ajoutés.**

La prévision démographique à l'horizon 2040 est de 550 habitants au total. Le projet prévoit la réalisation de 12 à 20 logements sur l'OAP « ancienne ferme » en centre-bourg et 6 logements sociaux par changement de destination d'un ancien hôtel. Le rapport de présentation compte également 15 logements réalisables dans le diffus. **Au total, afin de correspondre aux projections démographiques, le projet permet de réaliser au maximum 41 logements.**

En p.9, le PADD mentionne le SDRIF de 2013, alors que la commune est couverte par le SCoT de Marne-et-Gondoire, approuvé le 07 décembre 2020, et intègre par anticipation les objectifs chiffrés du futur SDRIF-E, non approuvé à ce jour. **Il n'est pas pertinent d'intégrer dans le PADD des éléments qui ne sont pas encore valables juridiquement. Ainsi, le document devra être corrigé pour n'intégrer que les objectifs définis dans le SCoT, qui sont ceux qui s'appliquent actuellement.**

Par ailleurs, sur la même page, le PADD fait référence aux objectifs du PLH (et non PLHi) de Marne-et-Gondoire, sans préciser que celui-ci n'est pas exécutoire. **Ce point doit être mentionné.**

Les nouveaux logements sont exclusivement prévus en renouvellement urbain, par la réhabilitation d'immeubles situés en centre-bourg, densification dans les dents creuses ou division de parcelles. En conséquence, le projet répond aux objectifs modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain (article L.151-5 du Code de l'urbanisme).

### **2.3 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

Le PLU doit comporter a minima une OAP. Conformément à l'article L.152-1, les OAP s'imposent en matière de compatibilité aux autorisations d'urbanisme.

Le projet de PLU comporte quatre Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

- OAP n°1, thématique, pour la prise en compte du développement durable dans la mise en œuvre de projets urbains et de construction ;
- OAP n°2, thématique, à l'échelle de la construction ;
- OAP n°3, thématique, « Trame verte et bleue » ;
- OAP n°4, sectorielle, « Secteur de l'ancienne ferme », à vocation d'habitat (environ 0,43 ha ; 12 à 20 logements, soit d'environ 28 à 46 logements/ha).

Le RP2, en p.18, indique que l'OAP n°4 se situe en zone humide potentielle (classe B DRIEAT). Dès lors, certaines mesures sont à prendre (voir 3.2.4 Zones Humides).

### **2.4 – Annexes**

Le périmètre de protection des espaces agricoles et naturels périurbains -PPEANP- pourrait être joint en annexe.

L'arrêté préfectoral 2022/DDT/SEPR/89, portant approbation du nouveau classement sonore des voies ferroviaires, doit être ajouté à la pièce n°11, en annexe.

Il faudrait également ajouter une autre annexe, comprenant :

- les cartes de bruits stratégiques tirées de la directive européenne 2002/49/CE ;
- l'arrêté 2023/DDT/SEPR/24 (routes et autoroutes non concédées ainsi que voies ferroviaires) ;
- la carte de bruit stratégique à l'échelle communale ;

Une ou plusieurs cartes de la zone spéciale de recherche et d'exploitation de carrières doivent être ajoutées, en application de l'article R.151-53 du Code de l'urbanisme.

### **3 – COMPATIBILITÉ AVEC LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE (SCoT) DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION MARNE-ET-GONDOIRE**

La commune de Carnetin est couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Communauté d'Agglomération Marne-et-Gondoire, approuvé le 07 décembre 2020. Ainsi, c'est au regard des orientations et des dispositions de ce document que doit être examinée la compatibilité du PLU. Le SCoT est notamment intégrateur du SDAGE et du SRCE.

La compatibilité au SDRIF est présentée des p.11 à 16 du RP1. **Le rapport de présentation devra être corrigé pour présenter directement la compatibilité du projet de PLU avec le SCoT de Marne-et-Gondoire sur les thématiques correspondant au SDRIF, au SRCE, au SDAGE et au PGRI.**

#### **3.1 – Urbanisation**

##### **3.1.1 Les espaces urbanisés – Densification**

Le SCoT de Marne-et-Gondoire fixe une densité moyenne communale de **30 logements/ha** pour la production de logements neufs, ce qui est rappelé en p.17 du RP1 et p.66 du RP2.

##### **S'agissant de la surface urbanisée de référence**

En p.69 du RP2, il est indiqué une surface de 23,9 ha pour l'espace urbanisé de référence 2012, ce qui correspond au chiffre de l'Institut Paris Région. Le **SCoT de Marne-et-Gondoire** indique quant à lui, dans le tome 3 du rapport de présentation, une superficie de **20,6 ha** pour l'enveloppe urbaine de référence 2014. **C'est donc ce dernier chiffre qui doit être repris pour servir de base aux calculs.**

##### **S'agissant de l'augmentation de la densité d'habitat et de la densité humaine**

Le DOO du SCoT, en p.9, indique que le PLU de Carnetin doit permettre, par rapport à 2014, une **augmentation de 10 % des densités d'habitat et humaine à horizon 2030**. Ces objectifs sont bien repris en p.6 du RP2 et développés p.67 à 69.

##### **Augmentation de la densité moyenne des espaces d'habitat**

Selon le SCoT, le projet de PLU doit permettre d'atteindre une **densité moyenne des espaces d'habitat de 10,2 logements/ha en 2030**, soit 22 logements de plus par rapport à 2013, pour arriver à **241 logements au total sur la commune**.

D'après le SCoT, 7 logements ont été construits entre 2014 et 2017 dans les espaces d'habitat de 2013. Le SCoT estime un potentiel supplémentaire de 41 logements dans ces espaces sur la période 2018-2030. **Cela amènerait à un total de 267 logements en 2030, avec une densité de 11,4 logements/ha d'espaces d'habitat.**

**Le tome 3 du rapport de présentation du SCoT, en p.36, évalue le potentiel de densification de Carnetin à 1,3 ha, en comprenant les parcelles non bâties, les grandes parcelles divisibles et les projets de renouvellement.**

Le RP2 du PLU précise que, depuis 2011, 14 logements ont été autorisés, tous en densification. **Le projet de PLU prévoit la réalisation d'environ 41 logements sur la période du PLU (p.68). Au total ; le projet prévoit que 49 logements auront été réalisés en densification entre 2013 et 2030.**

**Le projet de PLU est compatible au SCoT sur l'augmentation de la densité moyenne des espaces d'habitat.**

### Augmentation de la densité humaine des surfaces urbanisées 2013

Selon le SCoT, la densité humaine était de 25,8 habitants + emplois /ha en 2014 (453 habitants + 78 emplois pour 20,6 ha d'enveloppe urbaine de référence). **Le projet de PLU doit permettre d'atteindre une densité humaine de 28,4 habitants + emplois/ha en 2030.**

La démonstration concernant cette thématique est présentée en p.68-69 du RP2 du PLU. Bien que la définition de la densité humaine exposée en préambule soit correcte, dans la suite des explications, le rapport utilise des unités erronées: « *hab ou emplois/ha* » voire « *pers/ha* ». **Il convient de corriger ces termes pour habitants + emplois/ha.**

**Par ailleurs, en p.68, le RP2 utilise des données de référence différentes du SCoT, à savoir une densité humaine de 22,2 habitants « ou » emplois/ha en 2013, ce qui implique, selon l'étude, que le projet doit permettre d'atteindre 24,4 habitants « ou » emplois/ha en 2030. Les données du SCoT doivent être reprises.**

Cependant, le projet de PLU indique que **53 habitants et/ou emplois sont nécessaires pour atteindre l'objectif d'augmentation de 10 % de la densité humaine**, ce qui est identique au chiffre auquel aboutissent les calculs avec les données du SCoT.

Le projet de PLU permettant, en comptant les logements déjà réalisés, d'atteindre + 49 logements sur la période 2013-2030, le RP2 démontre p.68 que cela amènerait **112 habitants supplémentaires**, à raison de 2,3 personnes/ménage.

**Le projet de PLU est compatible au SCoT sur l'augmentation de la densité humaine, mais doit être corrigé sur les données et unités utilisées dans les calculs.**

### **3.1.2 Les capacités d'urbanisation nouvelles**

Le SCoT de Marne-et-Gondoire ne permet pas d'extensions urbaines pour la commune de Carnetin. **Le projet de PLU, conformément au SCoT, ne prévoit aucune consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers.**

## **3.2 – COMPATIBILITÉ AVEC LE SDAGE ET LE SAGE**

Le projet de PLU doit être compatible avec le SCoT. Ce dernier étant intégrateur du SDAGE, il est lui-même compatible avec les « orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux », soit le SDAGE Seine-Normandie.

Le SDAGE 2022-2027 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands et son programme de mesures (PDM) ont été approuvés par arrêté préfectoral publié au Journal Officiel de la République Française le 6 avril 2022. Ce point est abordé en p.24 du RP1.

### **3.2.1 SAGE**

**La commune de Carnetin est concernée par le SAGE Marne et Beuvronne, en phase d'émergence.** Les dispositions du SDAGE 2022-2027 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers Normands s'y appliquent donc. Ces outils de planification sont bien repris dans le rapport de présentation.

### **3.2.2 Assainissement**

**Un zonage d'assainissement en vigueur** (carte distinguant les zones de la commune bénéficiant à terme d'un réseau d'assainissement collectif de celles où les constructions doivent posséder des dispositifs d'assainissement non collectif) est joint au présent projet de PLU.

Un zonage eaux pluviales est également joint au présent projet de PLU.

### 3.2.3 Cours d'eau

Le ru de l'entonnoir, qui est identifié dans le PADD, apparaît sur les cartes IGN. Ce cours d'eau est en Nzh au règlement graphique, ce qui permet de le protéger. Une zone spécifique à l'aqueduc de la Dhuis est également créée.

Les constructions sont interdites aux abords des cours d'eau (p.7 du règlement écrit), avec une bande tampon inconstructible d'au moins 7 m de part et d'autre des berges, conformément aux dispositions du SCoT.

### 3.2.4 Zones Humides

Le SDAGE du bassin Seine-Normandie pose comme objectif, dans son orientation 1.1, la protection des zones humides par les documents d'urbanisme. Cette disposition est par ailleurs appuyée par la prescription « protection des réservoirs de biodiversité des milieux humides » de l'objectif 7 du DOO du SCOT Marne-et-Gondoire. Le PLU doit donc préserver les zones humides aux fonctionnalités avérées.

Selon la carte des enveloppes d'alerte des zones humides avérées et potentielles de la DRIEAT, la commune de Carnetin est concernée par la présence d'enveloppes de classe B, reprises dans le rapport de présentation.

Au vu de l'intérêt des zones humides de classe B présentes sur le territoire, il **conviendrait que le règlement mentionne leur existence et fasse un rappel réglementaire** afin d'assurer leur protection, en indiquant notamment que les projets d'aménagement sont susceptibles de faire l'objet d'un dossier d'autorisation ou de déclaration loi sur l'eau.

**Pour toute construction sur une zone en classe B supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>, le pétitionnaire devra réaliser une étude réglementaire zone humide (flore et pédologique), préalablement à toute construction.** Cette obligation ne ressort pas suffisamment. Si la zone humide est avérée, il conviendra d'appliquer la séquence « éviter-réduire-compenser », l'évitement étant à privilégier et la compensation étant en dernier recours.

Par ailleurs, le PLU ne répond pas à la prescription du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT de Marne et Gondoire, liée à la Protection des réservoirs de biodiversité des milieux humides : **« Poursuivre le recensement et l'identification des zones humides du territoire, notamment dans les secteurs de projet concernés par un réservoir de biodiversité, un espace relai ou par une enveloppe d'alerte. Il s'agira de vérifier le caractère humide des zones 3<sup>1</sup> "potentiellement humides", notamment dans les zones U, AU et A des PLU (fonctionnalité écologique et hydraulique de la zone), de les localiser précisément sur le plan de zonage et de proposer des règles de protection correspondantes ».**

Il convient donc de réaliser une étude de caractérisation des zones humides sur ces secteurs, notamment sur le 1AU et la zone A, qui, au vu du contexte communal, sont susceptibles de contenir une zone humide.

En effet, le PLU ne doit pas reporter sur le projet d'aménagement à venir la vérification du caractère humide des zones. L'étude d'identification et de caractérisation des zones humides

1 Suite à la mise à jour du système de classement de la DRIEAT, la catégorie 3 est devenue classe B.

doit être réalisée avant l'approbation du PLU, afin de proposer des règles adaptées, notamment en matière de constructibilité.

Enfin, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation trame verte et bleue vise à valoriser ces milieux par l'utilisation de zones humides ou de mares comme espaces verts, de repos, d'agrément, de jeux (p.13). Or, pour mémoire, si une zone humide est avérée sur un site, toute destruction est à éviter au maximum, le cas échéant, une mesure de compensation devra être recherchée.

### **3.2.5 Mares**

Les mares sont représentées sur le plan de zonage, avec un règlement adapté assurant leur protection.

## **3.3 – Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)**

Le schéma régional de cohérence écologique a été mis en place dans le cadre de la démarche concertée du Grenelle de l'environnement. Le SRCE est le volet régional de la trame verte et bleue et qui pour a pour objet principal la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques. Ce document est intégré par le SCoT, auquel le PLU doit être compatible.

**Le rapport de présentation aborde les obligations de compatibilité du PLU directement avec le SRCE. Il convient de corriger ce point pour présenter uniquement les éléments du SCoT sur les enjeux écologiques, notamment par rapport à la carte n°4 du DOO, qui identifie de nombreux éléments à préserver ou à restaurer.**

Par ailleurs, le SCoT fait apparaître, sur les cartes n°2 et 4 du DOO, une continuité graphique entre les espaces de nature à préserver à l'est de la zone Ubc et ceux à l'ouest de celle-ci. Ainsi, les parcelles n°777 et 10, classés en partie en Ubc et en partie en N devraient permettre d'assurer cette liaison, le classement est à ajuster en conséquence ; avec une attention particulière sur la coupure induite par la rue des Gloriettes.

## **3.4 – Espaces agricoles, boisés et naturels**

Il est à noter qu'un Périmètre de Protection des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains (PPEANP) couvre une partie du territoire. Ce périmètre a été créé par le Département de Seine-et-Marne, le 12 décembre 2012, et enrichi d'un programme de 34 actions le 14 mars 2014, et modifié le 15 mars 2021 pour un programme de 38 actions avec l'intégration des communes de Ferrières-en-Brie et Pontcarré. Il couvre près de 4 600 ha d'espaces agricoles, naturels et forestiers.

Périmètre Régional d'Intervention Foncière des Vallières (PRIF) :

Les parcelles OB 0777 et OB 0034 sont impactées par le PRIF. **Leur classement respectif en secteur Ubc et UA ne paraît pas cohérent avec la démarche de préservation des espaces ouverts et des paysages portée par le PRIF, il convient le modifier.**

### **3.4.1 Espaces agricoles**

Dans le projet de PLU, la plupart des espaces agricoles sont classés en zone agricole (A).

Néanmoins, le secteur Nm, dédié au maraîchage et au pâturage, est identifié au registre parcellaire graphique à la PAC en tant que prairie permanente. Au regard de la destination des sols, il aurait semblé plus pertinent de le classer en agricole.

Le règlement autorise « Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou équipements d'intérêt collectif ». Or, l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, au 1°, prévoit que les zones naturelles puissent « Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ». Le règlement doit donc être complété en ce sens.

Afin de limiter la constructibilité, le règlement doit également définir quelles sous-destinations sont autorisées, et pas seulement la destination principale.

Le PPEANP, qui couvre une majeure partie de la commune, est pris en compte dans le rapport de présentation (p.35 du RP1). **Cependant, il convient de mentionner que celui-ci a été modifié le 15 mars 2021 avec l'ajout des communes de Ferrières-en-Brie et Pontcarré dans son périmètre, ce qui entraîné une mise à jour du programme d'actions.**

### 3.4.2 Espaces boisés

#### Massifs boisés de plus de 100 hectares et lisières

La lisière de 50 m autour des espaces boisés de plus de 100ha se calque sur la carte des composantes de la trame verte et bleue du SRCE. Cependant, le SCoT prescrit, en p.26 du DOO, **une bande tampon autour des boisements de moins de 100ha, d'épaisseur à définir localement.** De ce fait, le boisement situé en frange ouest de l'urbanisation et en partie couvert par un zonage EBC, devrait comporter une lisière. Ceci est à corriger.

#### Boisements

Le boisement, à l'est de la fosse Colas, est en zone N et classé en EBC. Cependant, la partie située sur la parcelle OA 0134, incluse dans cet ensemble boisé doit bénéficier des mêmes protections, ce qui n'est pas le cas. Ce point est à modifier.

### 3.4.3 Espaces naturels

Dans le projet de PLU, la plupart des espaces naturels sont classés en zone naturelle (N), déclinée en 5 secteurs (Na, Nd, Nh, Nm, Nzh), avec un règlement permettant de les protéger.

Toutefois, le zonage agricole à l'ouest du territoire (parcelles 387 et 388), qui englobe les mares du vallon de l'entonnoir, interroge, car il permet les constructions agricoles, alors que ces espaces comportent de nombreux enjeux naturels.

En effet, le PADD identifie ce secteur (carte p. 12) comme « espace ouvert et végétalisé », l'OAP trame verte et bleue le classe en « espace naturel ouvert » à maintenir, et la carte n°2 du DOO du SCoT le catégorise en « espace de nature à préserver ».

Par ailleurs, le SCoT, sur la carte n°4, recense de nombreux enjeux sur ce site concernant les continuités écologiques à préserver et à restaurer, qui nécessitent une protection adaptée. Ces continuités sont également reprises par la carte de synthèse du PADD et l'OAP trame verte et bleue. **Le règlement graphique doit donc être mis en cohérence avec les autres pièces du PLU et en mis compatibilité avec le SCoT, en protégeant davantage ces terrains par un zonage adapté.**

### **3.6 – Conclusion relative à la compatibilité avec le SCoT**

Tout d'abord, les documents supérieurs intégrés par le SCoT (SDRIF , SRCE...) doivent être analysés au regard des prescriptions du SCoT, et non directement.

Le projet de PLU est compatible au SCoT sur les objectifs d'augmentation des densités humaine et des espaces d'habitat. Cependant, le mode de calcul de la densité humaine est à reprendre.

Le projet, du fait qu'aucune extension urbaine n'est prévue, est compatible avec le SCoT sur la consommation d'espaces.

Par rapport au SDAGE, les zones humides sont prises en compte dans le projet de PLU. Cependant, il conviendrait de réaliser des études de caractérisation des zones humides potentielles (classe B) sur les secteurs ouverts à l'urbanisation.

La protection des espaces agricoles doit être améliorée, en intégrant la totalité des dispositions de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme et en limitant davantage la constructibilité. Le projet de PLU doit également être mis en cohérence avec le PRIF.

Il en va de même pour les espaces boisés de moins de 100 ha, pour lesquels, selon le SCoT, une lisière doit être définie localement (p.26 du DOO).

Enfin, l'espace entourant les mares du vallon, zoné en A, est un espace de nature à préserver, selon le SCoT et doit donc être protégé par un zonage adapté.

Le projet de PLU est donc en majeure partie compatible au SCoT, mais quelques points doivent faire l'objet de corrections ou de compléments.

## **4. ANALYSE DE L'HABITAT DANS LE PROJET DE PLU**

### **4.1 – Objectifs du schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH)**

Le SRHH adopté le 07 mai 2024 fixe pour la CAMG, sur la période 2024-2030, un objectif de production de 1 002 logements/an, dont 442 logements sociaux (LLS) a minima. De plus le SRHH fixe des cibles annuelles minimum de rénovation énergétique du parc existant.

Sur cette thématique, il est à noter que le PLU doit également prendre en compte le Plan Climat Air Énergie des Territoires (PCAET), qui a été adopté par délibération du conseil communautaire le 15 mars 2021. Ce document est présenté p.27 du RP1 et p.77 du RP2. Le rapport précise que le secteur prévu pour le développement de l'habitat (OAP de l'ancienne ferme) se situe à proximité d'un arrêt de bus, ce qui limite potentiellement le recours à la voiture individuelle. Des éléments sont également présents sur les prescriptions réglementaires visant à assurer la qualité environnementale des constructions. Le projet prend donc en compte le PCAET sur ces aspects.

Le SCoT de la CAMG inscrit un objectif de production de 39 logements sur la commune de Carnetin pour la période 2018-2030, soit 3 logements/an en moyenne. La programmation de logements du SCoT est compatible avec celle du SRHH.

### **4.2 – Programme local de l'habitat (PLH)**

Un second programme local de l'habitat (PLH) a été engagé par délibération du 26 septembre 2016. Le projet a été arrêté par délibération du 26 mai 2019 par le conseil de la CAMG. Il a été soumis à l'avis du CRHH du 12 décembre 2019. Celui-ci a émis un avis favorable, assorti d'une réserve (localisation de deux aires d'accueil pour l'accueil des gens du voyage), ainsi que trois recommandations (constitution d'un observatoire foncier et d'un dispositif de prévention pour les copropriétés fragiles et garantir le besoin de logements de petites typologies).

En date du 7 décembre 2020, la CA a délibéré pour adopter le PLH. Cependant, ce dernier n'a pas totalement pris en compte l'avis du CRHH, puisqu'il ne permet pas de lever la réserve émise par celui-ci. Pour cette raison, le PLH n'est pas exécutoire à ce jour.

Le RP1, en p.31, fait mention de l'objectif PLH de création de 20 logements, dont 6 LLS, pour Carnetin. Il convient de préciser que le PLH n'est pas exécutoire, du fait de l'absence de réponse de la CA aux réserves émises par le CRHH.

#### **4.3 – Situation de la commune au regard de la loi SRU**

La CAMG, avec plus de 50 000 habitants et au moins une commune de plus de 15 000 habitants, est dans le champ d'application de l'article 55 de la loi SRU. La commune de Carnetin, qui comporte moins de 1500 habitants, n'entre pas dans le champ de la loi SRU.

Le projet de PLU permet au maximum la réalisation de 41 de logements, dont 6 LLS.

#### **4.4 – La thématique habitat dans le projet de PLU**

Au recensement de 2022, la population comptait 465 habitants, soit en baisse de 10 habitants par rapport à 2017. Il est à noter que la population de la commune est globalement vieillissante, avec +65 % de la tranche d'âge 45-89 ans.

Le parc de logements est en croissance régulière depuis 1968, avec 62 logements construits entre 1999 et 2012, soit + 5 logements/an en moyenne, pour atteindre 219 logements en 2022 (dont 197 résidences principales, 21 vacants et 1 résidence secondaire). La très large majorité des résidences principales est composée de maisons individuelles (80%), dont près de 80 % construites avant 1990 et un tiers avant 1946. Selon le PLH de Marne-et-Gondoire, Carnetin est dans une situation de sous-occupation des grands logements (p.34 du rapport de présentation).

Le calcul du point mort est présenté p.23 du RP2. Il permet de quantifier le nombre de logements nécessaire au maintien de la population, c'est-à-dire sans effet démographique, répondant notamment au desserrement des ménages. Avec une taille des ménages en 2040 estimée à 2,3 habitants/logement, 4 nouveaux logements seraient nécessaires au desserrement des ménages. Cependant, en déduisant 3 logements vacants, qui pourraient potentiellement de nouveau occupés, l'étude estime qu'un seul logement doit être réalisé d'ici 2040 pour maintenir le niveau de population actuel.

Le projet prévoit d'atteindre 550 habitants à l'horizon 2040, soit 0,94 % de croissance annuelle moyenne sur la durée du PLU (p.9 du PADD). Cela nécessiterait la réalisation d'environ 41 logements, en tenant compte du point mort (p.24 du RP2).

### **5. LE PLAN DE DÉPLACEMENT URBAIN D'ÎLE-DE-FRANCE (PDUIF)**

Le PDUIF, approuvé le 19 juin 2014, vise à coordonner à l'échelle régionale les politiques de mobilité en fixant des objectifs à l'horizon 2020. Le PLU constitue le principal levier d'action sur le stationnement privé, car il permet de « prévoir des obligations de réalisation d'aires de stationnement », dans le respect

des « objectifs de diminution de déplacements motorisés, de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile et de réduction de la consommation d'espace ainsi que de l'imperméabilisation des sols » (article R 151-44 du Code de l'urbanisme). Suivant les dispositions des articles L1214-4 du code des transports, le PDUIF (p. 149 à 151) définit des recommandations et des prescriptions s'appliquant aux normes de stationnement inscrites dans les PLU d'Île-de-France.

Le PDUIF et le Plan Local des Mobilités (PLM) de Marne-la-Vallée sont abordés en p.22-23 du RP1, et 70-71 du RP2. Les enjeux identifiés par le PLM sur la commune sont rappelés : développement d'itinéraires piétons et cyclables ; pacification et accessibilité de la voirie ; gestion du stationnement sur voirie ; favoriser les TC sur la commune.

La justification des choix en matière de déplacements est développée p.22 du RP2. Le PADD affiche la volonté de favoriser les transports en commun et liaisons douces, avec notamment l'aménagement et l'entretien des voies ou l'équipement en stationnement vélos. **Toutefois, il serait intéressant de prévoir des liaisons douces en limite nord-est de Carnetin, afin de rejoindre la gare de Lagny-Thorigny, et vers la ZAC des Valières, mieux desservie par les bus, pour rejoindre la gare.**

En voulant favoriser le covoiturage et l'autopartage, le PLU répond à l'enjeu de l'axe 17 du PLM, qui veut favoriser le développement des mobilités innovantes et partagées. **Pour cela, il est primordial d'optimiser le réseau d'autopartage existant sur l'intercommunalité en valorisant cette offre.**

### **5.1 – Stationnement voiture**

Un inventaire du stationnement sur la commune est présenté p.130-131 du RP1, conformément à l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme.

Le RP2, en p.70, calcule un taux de motorisation d'1,59 voiture par ménage, sans toutefois préciser pour quelle année. Le stationnement voiture pour les constructions à destination d'habitation ne devant pas, selon le PDUIF, excéder d'1,5 fois le taux de motorisation des ménages sur la commune, celui-ci devra être de 2,38 places/logement au maximum. **Or, le règlement du PLU demande, en p.12, « au moins deux places de stationnement par logement » pour les T3 et plus. Cette disposition doit être corrigée pour fixer un seuil maximal de places réalisables, en accord avec le PDUIF.**

De plus, aucune action n'est envisagée quant à la problématique du stationnement identifiée p.130 du RP1, notamment le long de la rue Mattar. **Cet enjeu devrait être traité dans le PLU, que ce soit dans le PADD, dans une OAP thématique ou en créant un emplacement réservé pour un nouveau parking.**

L'obligation de réaliser des places pré-équipées et points pour la recharge électrique des véhicules est inscrite dans les articles L.113-11 à L.113-17 du Code de la construction et de l'habitation. Le règlement écrit du projet de PLU intègre ces dispositions (p.11). **Pour rappel, le PLM prévoit le déploiement d'une borne supplémentaire d'ici 2028 sur la commune.**

### **5.2 – Stationnement vélo**

Le PDUIF définit un certain nombre de normes minimales à respecter pour la création de locaux à vélos dans les zones U et AU. Toutefois, l'arrêté du 30 juin 2022 du Code de la construction et de l'habitation (CCH) remplace les dispositions normatives du PDUIF et sont donc applicables pour les bâtiments neufs.

Les dispositions de l'arrêté du 30 juin 2022 sont reprises dans le règlement du PLU.

## **6. PRÉSERVATION DE L'ENVIRONNEMENT**

### **6.1 – Enjeux naturels**

#### **6.1.1 Incidences Natura 2000**

La commune de Carnetin est concernée par le site Natura 2000 n°FR1112003 dit « Boucles de la Marne » de type Zone de Protection Spéciale (ZPS).

Une évaluation des incidences Natura 2000 est bien présente et conclusive.

### **6.2 – Prise en compte des risques et nuisances**

#### **6.2.1 Risques d'inondation**

Le **Plan de Gestion des Risques d'Inondation 2022-2027 du bassin Seine-Normandie** a été approuvé par arrêté préfectoral publié au Journal Officiel de la République française le 7 avril 2022. Celui-ci est présenté p.75 du RP2.

Le rapport indique que le projet de PLU est compatible avec le PGRI par la prise en compte des zones humides potentielles et avérées, ainsi que par la préservation des cours d'eau, avec la mise en place d'une bande tampon inconstructible de 7 m de part et d'autre des berges. Le projet de PLU est compatible avec le PGRI.

#### **6.2.2 Plan de Prévention des risques naturels prévisibles révisé – mouvements de terrain**

La commune est concernée par le Plan de Prévention des risques naturels prévisibles révisé de mouvements de terrain sur la commune de Carnetin approuvé le 9 janvier 2004.

Sur le règlement graphique (pièce 6b), un risque « fort » et « très fort » sont représentés concernant les mouvements de terrain. Or, sur la carte d'aléas du PPRMt correspondant, il est représenté 4 niveaux d'aléas et 3 zonages sur la carte réglementaire. **La pièce 6b doit donc reprendre les 3 zonages réglementaires pour être en cohérence avec le PPRMt.**

#### **6.2.3 Retraits-gonflements des argiles**

La carte d'aléas est présente (p.94 du RP1). **La quasi-totalité de la commune est en aléa fort** concernant le phénomène de retrait/gonflement des argiles. **Cette classification entraîne, dans certaines conditions, la nécessité pour les constructions de réaliser une étude géotechnique.**

En application de l'article 68 de la Loi ELAN du 23 novembre 2018, le décret du conseil d'État n°2019-495 du 22 mai 2019 a créé une section de Code de la construction et de l'habitation spécifiquement consacrée à la prévention des risques de mouvements de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

L'objectif de cette mesure législative est de réduire le nombre de sinistres liés à ce phénomène, en imposant la réalisation d'études de sol préalablement à la construction dans les zones exposées au retrait-gonflement des argiles. **Les nouvelles dispositions réglementaires s'appliquent depuis le 1er janvier 2020 dans les zones d'exposition moyenne et forte, définies par l'arrêté du 22 juillet 2020 (JO des 9 et 15 août 2020).**

Il convient de se référer au Code de la construction (art. R.112-5 à R.112-9) concernant les actes de vente ou les contrats de construction conclus après le 1er janvier 2020. Le contenu des études géotechniques à réaliser (étude préalable et/ou étude de conception) est défini par un autre arrêté du 22 juillet 2020.

Sur cette base, selon le type de projet, il est à souligner que **l'étude de sol n'est pas seulement recommandée, mais obligatoire. Il convient donc de modifier le paragraphe du règlement écrit (p.9), qui présente cela comme une recommandation.**

La plaquette « Construire en terrain argileux : La réglementation et les bonnes pratiques » est annexée au projet de PLU. **Il convient également d'y faire référence dans le règlement.**

#### 6.2.4 Nuisances sonores

Le RP1 (p.98) mentionne le classement sonore de la RD 418 (en catégorie 4), défini par l'arrêté 99 DAI 1 CV 102, et celui du TGV EST (en catégorie 2). **Pour ce dernier, il manque cependant la référence à l'arrêté 2022/DDT/SEPR/89 du 08/07/2022, qui doit être ajoutée.**

Ces arrêtés sont consultables à l'adresse suivante :  
<https://www.seine-et-marne.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-et-cadre-de-vie/Bruit/Classement-sonore-des-infrastructures-terrestres/Principes-et-cartographie-interactive-du-classement-des-infrastructures>

Sur la thématique PPBE (p.99 du RP1), il convient de mentionner que pour la 3<sup>e</sup> échéance, deux PPBE ont été réalisés :

- PPBE État voies ferroviaires : AP 2018/DDT/SEPR/279 du 21/12/2018 ;
- PPBE État voies routières : AP 2019/DDT/SEPR/273 du 25/11/2019.

Dans le même sens, **les deux parties du rapport de présentation (RP1 p.98 et RP2 p.101 et 133) doivent être corrigées pour indiquer que les PPBE concernent les grandes infrastructures de transport terrestre (GITT), et non les seules infrastructures routières et autoroutières.**

Le RP1 (p.99) et le RP2 (p.101 et 133) indiquent que seule une petite portion au nord du territoire non urbanisée est exposée au bruit (supérieur à 55 dB). Or, **une partie urbanisée, au sud-est du territoire, est elle aussi incluse dans une zone exposée à un bruit supérieur à 55 dB. Ce point doit être corrigé dans les deux parties du rapport de présentation.**

**Le règlement écrit est aussi à modifier sur ce point (p.10), pour mentionner que les extrémités Sud-Est et Nord-Ouest de la commune sont concernées par les nuisances sonores.** Les nuisances sonores au Nord-Ouest sont provoquées par la ligne 5000 TGV-EST et les nuisances sonores au Sud-Est sont principalement provoquées par la RD 105B et la RD418, comme le montrent les cartes de bruits stratégiques de 4<sup>e</sup> échéance et le classement sonore.

Par ailleurs, en termes de forme, il convient de préciser la date des arrêtés du classement sonore routier (1999) et ferroviaire (2022) dans le règlement écrit p10 et de corriger le rapport de présentation (RP1 p.98 et RP2 p.101) en remplaçant le terme « niveau » par celui de « catégorie ».

#### 6.2.5 Risques liés aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

L'étude indique qu'aucun site BASOL n'est présent sur la commune. En revanche, un site CASIAS est identifié, avec une pollution avérée et fait l'objet d'un zonage spécifique Nd.

**Cependant, avant tout projet d'aménagement sur d'autres secteurs, il convient de vérifier l'historique des sites pour identifier d'éventuelles pollutions qui n'auraient pas été recensées par les inventaires nationaux.**

#### 6.2.6 Zone spéciale de recherche et d'exploitation de carrières

Le territoire communal est concerné par le périmètre C de la zone spéciale de recherche et d'exploitation de carrière définie par le décret du 11 avril 1969 dont la validité a été prolongée indéfiniment par la loi n°70-1 du 02 janvier 1970.

À l'intérieur de ce périmètre, peuvent être accordés :

- des autorisations de recherche, à défaut du consentement du propriétaire du sol, le titulaire d'une telle autorisation bénéficiant des dispositions du Code minier ;
- des permis exclusifs de carrière, conférant le droit à leur titulaire le droit d'exploiter la substance à l'exclusion de tout autre personne, y compris le propriétaire du sol, et d'invoquer le bénéfice du Code minier.

**L'existence de ce périmètre doit figurer dans les annexes du plan local d'urbanisme, à titre d'information, à l'aide d'un ou plusieurs documents graphiques, en application de l'article R.151-53 du Code de l'urbanisme.**

## **7. CONCLUSION GÉNÉRALE**

Au vu des éléments qui précèdent, j'émet un **avis favorable, sous réserve de la prise en compte des éléments mentionnés dans le présent avis**, au projet de PLU de Carnetin.

En effet, le projet de PLU doit davantage démontrer sa compatibilité avec le SCoT sur plusieurs points, sans analyser directement la compatibilité du projet avec les documents supérieurs, dont le SCoT est intégrateur.

Par ailleurs, diverses thématiques demandent des compléments ou corrections pour assurer la compatibilité du projet avec les réglementations en vigueur.

Le contrôle de légalité sera particulièrement vigilant sur la bonne prise en compte de l'ensemble des observations du présent avis notamment au regard des orientations du SCoT, intégrateur du SDRIF, du SRCE, du SDAGE, du PPRMT et du PGRI, ainsi qu'au regard des orientations du PDUIF.

Par ailleurs, je vous rappelle les dispositions de l'ordonnance n° 2013-1184 du 19 décembre 2013 relative à l'amélioration des conditions d'accès aux documents d'urbanisme. Lors de toute révision ou élaboration de document d'urbanisme entre le 1er janvier 2016 et le 1er janvier 2020, les collectivités territoriales doivent le numériser au format CNIG et le publier de préférence sur le Géoportail de l'urbanisme (GPU).

Le Sous-Préfet,

Le sous-préfet de Torcy

Christophe-Claude PLAISANT