

Le Vice-président

Chargé du logement,
de l'aménagement durable du territoire
et du SDRIF Environnemental

Saint-Ouen-sur-Seine, le **04 DEC. 2024**

MONSIEUR PASCAL LEROY
MAIRE DE CARNETIN
HOTEL DE VILLE
32, RUE ALBERT MATTAR
77400 CARNETIN

Réf : CR/POLAT/DADT/D24-CRIDF-002580

Monsieur le Maire,

Par courrier daté du 25 juin 2024 reçu le 27 juin 2024, vous avez saisi la Région pour avis sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Carnetin, arrêté par votre conseil municipal du 21 juin 2024.

Le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF), approuvé par décret le 27 décembre 2013, est le cadre de cohérence des documents d'urbanisme locaux, notamment en matière d'aménagement. Il a été conçu pour garantir le caractère durable et équilibré du développement de notre région et pour mettre en place des conditions favorables à la réalisation des projets portés par les collectivités. Atteindre les objectifs du projet spatial régional nécessite un travail partagé ; chaque PLU est un élément-clé de sa mise en œuvre.

Votre projet de PLU respecte les orientations de la Région en matière d'aménagement durable du territoire inscrites dans le SDRIF en vigueur.

En matière de développement des mobilités, votre projet de PLU favorise les déplacements doux et préserve les chemins du territoire en vue notamment de développer les activités de loisir. Ainsi, votre projet d'aménagement et de développement durable (PADD) intègre le développement des liaisons douces qui a pour objectif de proposer une alternative à la voiture.

En matière d'équilibre territorial, votre projet de PLU s'articule autour de trois orientations qui contribuent à valoriser le patrimoine paysager et environnemental, à préserver et à améliorer le cadre de vie et le fonctionnement urbain et, enfin, à favoriser le renouvellement urbain. Il vise ainsi à développer et à diversifier l'offre d'habitat au sein du tissu urbain en prenant en compte un objectif démographique modéré. Cet objectif est matérialisé par la création de logements collectifs au droit de l'ancienne ferme rue de la Croix qui fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle spécifique. Cette démarche s'accompagne d'une attention particulière visant à réduire l'artificialisation des sols. Par votre action qui vise à lutter contre l'étalement urbain, votre projet de PLU préserve ainsi le patrimoine paysager et l'identité rurale du bourg ancien.

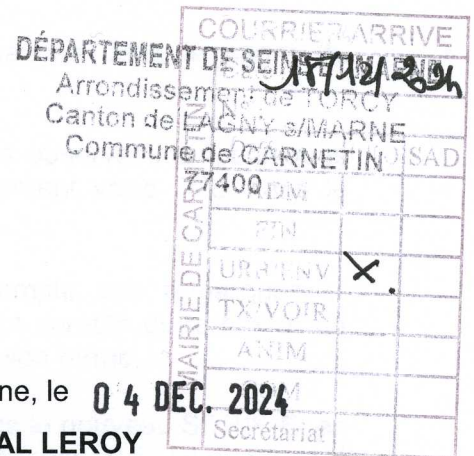
En matière de préservation de l'environnement, votre projet de PLU conserve les continuités écologiques, ne prévoit aucune extension sur des espaces naturels, agricoles et forestiers

Conseil régional

2, rue Simone Veil – 93400 SAINT-OUEN-SUR-SEINE

Tel : 01 53 85 53 85

www.iledefrance.fr



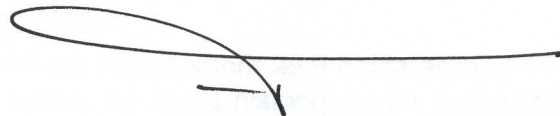
(ENAF) et prend en compte les risques naturels et les nuisances dans le cadre du développement urbain.

Vous trouverez, jointes en annexe par grandes thématiques, des observations techniques complémentaires qui, je l'espère, contribueront à inscrire pleinement votre PLU dans le cadre de cohérence du schéma directeur.

Je vous serais reconnaissant de bien vouloir prendre en compte ces remarques et d'adresser aux services de la Région (direction de l'aménagement durable du territoire) un exemplaire du document approuvé une fois la procédure menée à son terme.

A toutes fins utiles, je vous précise que le Conseil régional a adopté le nouveau SDRIF-E, en séance du 11 septembre 2024, afin de prendre en compte les exigences de la loi du 22 août 2021 visant le « *zéro artificialisation nette – ZAN* » en 2050. Après son approbation définitive par décret en Conseil d'Etat, les documents d'urbanisme locaux devront se mettre en compatibilité avec ses orientations et prescriptions. Vous pouvez ainsi utilement consulter le site : <https://www.iledefrance.fr/objectif2040>.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de toute ma considération.



Jean-Philippe DUGOIN-CLEMENT

ANNEXE TECHNIQUE

Référent territorial : Thibault de LALEU, direction de l'aménagement durable du territoire
thibault.de-laleu@iledefrance.fr

Observations et analyse des services de la Région Ile-de-France sur le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Carnetin (77)

Population (2019 - INSEE) : 456 habitants

Superficie : 160 hectares

Emplois (2013) : 78

Carnetin appartient à la communauté d'agglomération de Marne-et-Gondoire, territoire de 20 communes et 108.417 habitants (INSEE 2021). Au regard de l'analyse des grandes entités géographiques du schéma directeur, la commune fait partie de l'ensemble « *agglomération centrale* » qui correspond aux 414 communes franciliennes aux grandes polarités urbaines à conforter entre cœur de métropole et espace rural, de manière à ajuster développement urbain et préservation des espaces ouverts ; elle reprend l'unité urbaine de Paris telle que définie par l'INSEE. La commune a décidé, par délibération du conseil municipal du 21 juin 2024, de procéder à la révision de son plan local d'urbanisme (PLU) sachant que le précédent avait été arrêté par le conseil de municipal du 28 octobre 2022. La commune de Carnetin fait partie de la communauté d'agglomération de Marne-et-Gondoire dont le SCoT a été approuvé le 1^{er} septembre 2021.

1 – Qualité du projet spatial et consommation d'espace

Les espaces construits artificialisés de la commune représentent 29,9 hectares, soit 18% du territoire. Ils sont principalement circonscrits autour du bourg historique, sur le promontoire et, sous forme d'habitat pavillonnaire peu dense, le long de la RD 105, et, au nord, le long de la rue des Gloriettes et, au sud, le long de la rue Albert-Matta. Quelques implantations urbaines plus extérieures sont localisées le long de la rue des Combeaux en partie orientale du lieu-dit « *Le Parc* », rue des Hauts de Vallières (partie du lotissement situé sur Thorigny) et un habitat plus disséminé est localisé à l'ouest du bourg, aux abords de la rue des Plâtrières. L'habitat, essentiellement concentré au sein du centre-bourg, représente la quasi-totalité de cet espace urbanisé (79%), le reste concerne notamment les activités, les transports et les équipements.

Le projet spatial du projet de PLU consiste à préserver l'existant et à urbanisation des dents creuses (en renouvellement urbain) ; aucune extension n'est ainsi prévue sur des espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF). Ainsi, la différence principale avec le précédent projet de PLU concerne la suppression de la zone à urbaniser dans le cœur du bourg, qui reste dans la présente version classée en « *N* ».

Le projet de PLU présente quatre orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :

- Trois OAP thématiques :
 - « *OAP pour la prise en compte du développement durable dans la mise en œuvre de projets urbains et de constructions* » : des dispositions générales en matière de développement durable concernent le respect de la nature et du paysage, intègrent des prescriptions pour favoriser la biodiversité, ainsi que des thématiques liées au confort et à la santé ;
 - « *OAP à l'échelle de la construction* » : encourage, pour les nouvelles constructions, à favoriser les principes de l'habitat bioclimatique et à inciter aux économies d'énergies tout en favorisant l'utilisation des énergies renouvelables ;
 - « *OAP Trame verte et bleue* » : des dispositions contribuent à participer au renforcement du réseau bocager, à protéger les boisements ou bien encore à maintenir les espaces naturels ouverts et les fonds de jardin.
- Une OAP sectorielle : « *OAP de la ferme* » : ce secteur de 0,43 hectare se situe au centre du village, rue de la Croix. Il envisage d'accueillir de 12 à 20 logements et peut accueillir à la marge des activités. L'opération d'ensemble devra toutefois respecter l'identité de l'ancien corps de ferme.

Globalement, le projet de PLU préserve l'identité rurale du village, ainsi que la qualité du cadre de vie.

2 – Environnement et développement durable

Le paysage communal s'inscrit dans un ensemble paysager de plateau agricole et de côteaux boisés, avec un relief relativement marqué. La commune est entourée par des espaces de nature remarquables qui se prolongent sur son territoire : elle est concernée par des ZNIEFF 1 et 2, une zone de protection spéciale « *Natura 2000* », un périmètre de protection des espaces agricoles et naturels périurbains (PPEANP) et un boisement d'importance régionale (forêt de la Vallières) qui longe la limite communale à l'est. De même, le belvédère, dit « *Calvaire de Carnetin* », offre une vue remarquable sur la boucle de la Marne.

Le projet de PLU préserve les espaces naturels, agricoles et forestiers, que l'on retrouve déclinés dans le PADD et les OAP thématiques, notamment au sein de l'OAP dédiée à la trame verte et bleue.

Le projet présenté est globalement cohérent avec les orientations du SDRIF en vigueur, notamment en ce qui concerne l'enjeu de préserver et de valoriser les espaces naturels (préservation des continuités écologiques), forestiers et agricoles, de maintenir les cônes de vue, et de densifier le tissu existant.

3 – Développement économique

Le territoire communal ne comporte aucun commerce ou zone d'activités, aussi, les Carnetinois utilisent les équipements publics et commerciaux des communes voisines et les actifs se dirigent principalement vers les principaux pôles d'emplois localisés sur le territoire de Marne-la-vallée ainsi que ceux situés à Paris et dans ses environs.

Au regard de la perte d'emplois que connaît le territoire communal, le projet de PLU est favorable à l'implantation d'activités sur son territoire, notamment celles liées à l'artisanat, aux services ou à la restauration. Le projet de PLU vise également à favoriser le développement de l'activité touristique en s'appuyant sur les dimensions paysagères, naturelles et touristiques de l'aqueduc de la Dhuis ainsi que sur son patrimoine historique, architectural et urbain.

4 – Transports et déplacements

La commune est desservie par la gare de Lagny-Thorigny (ligne P), située à 2 km et une ligne de bus intercommunale. Une grande partie des actifs de Carnetin travaille à Lagny-sur-Marne, Thorigny-sur-Marne, et plus largement à Marne-la-Vallée et à Paris.

Mis à part le chemin mixte de l'aqueduc de la Dhuis, qui est principalement utilisé pour le loisir, le territoire communal ne dispose pas de piste ou de bande cyclable. En vue de proposer une alternative à la voiture, des itinéraires sécurisés (ou tout du moins des bandes cyclables) sur la route départementale ou communale et des emprises pour stationnements vélos dans le bourg gagneraient à être inscrites dans le projet de PLU.

5 – Logement

Face au ralentissement de la croissance démographique et au vieillissement de la population, la commune souhaite mettre en œuvre une politique mesurée de construction de nouveaux logements adaptés en vue d'atteindre 565 habitants à l'horizon 2030.

Si entre 2013 et 2020, 19 nouveaux logements ont été créés, la population se sédentarise et la taille des ménages diminue depuis quelques années. Pour la période 2024 et 2030, la commune annonce vouloir créer 35 logements supplémentaires : 20 logements pour l'OAP ferme et 15 logements dans le diffus. La volonté de diversifier le parc est à souligner, avec pour objectif de créer quelques logements collectifs et locatifs sociaux : le site de l'ancien hôtel, situé en face de l'église, prévoit l'intégration des premiers logements sociaux de la commune.