

77

Seine-et-Marne

C|a.u.e

Conseil d'architecture, d'urbanisme
et de l'environnement

Commune de Carnetin

Révision du Plan Local d'Urbanisme
Conseil sur le PLU arrêté le 20/06/2024

Le 02/09/2024



A :

Mairie de Carnetin

Monsieur le Maire

Mairie de Carnetin – 32 rue Albert Mattar 77400 Carnetin

01 64 30 24 20 – mairie.carnetin@wanadoo.fr

De :

Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement 77 - Tel : 01 64 03 30 62

- Isabelle RIVIERE - 06 82 08 37 38 – isabelle.riviere@caue77.fr

Architecte-urbaniste CAUE 77

Le 02/09/2024

CONTEXTE

La commune de Carnetin a prescrit la révision de son PLU le 11/05/2023.

La commune de Carnetin a transmis le 28/06/2024 au CAUE 77 le dossier de PLU arrêté le 20/06/2024 par le conseil municipal pour recueillir son avis.

RAPPEL

Le CAUE n'est pas considéré comme personnes publiques associées conformément aux articles L. 121-4 et L 123-6.

Il est consulté par la commune de Carnetin en tant qu'organisme ou association compétent en matière d'architecture, d'urbanisme d'environnement et de paysage (article L.123-8 dernier alinéa).

Le conseil qui suit a pour objectif d'apporter des éléments de réflexion sur la forme et sur le fond du document notamment en posant des questions qui sont, pour certaines d'entre elles, celles que les habitants et les usagers peuvent se poser. Il est important que le futur PLU soit compréhensible par tout un chacun afin de répondre aux attentes ou inquiétudes légitimes du public et de conforter les actions de concertation et faciliter l'enquête publique à venir.

Certaines observations qui suivent ont pour objet d'alerter sur un certain nombre de points relevés dans le dossier de PLU arrêté qui pourraient être améliorés dans le but de sécuriser l'application du futur PLU.

Les observations portent sur le contenu de certaines pièces du dossier, à propos des thématiques architecturales, urbanistiques, paysagères et environnementales.

CONSEIL :

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET PROGRAMMATION

LES OAP THEMATIQUES

Les thématiques développées sont intéressantes, cependant il y a des orientations qui ne seront pas vérifiables lors de l'instruction des permis de construire et des déclarations préalables. Les pièces obligatoires de ces dossiers ne permettront pas d'évaluer la compatibilité. Toutefois, le caractère pédagogique et informatif est indéniable et nécessaire.

Par exemple :

Proscrire l'utilisation des produits phytosanitaires et assurer une gestion différenciée des espaces verts en fonction de la nature du sol, du relief... : préférer une prairie fleurie plutôt qu'un gazon classique (facilité d'entretien).

Ou

Privilégier des matériaux à forte inertie (par exemple matériaux à base d'argile, fibre de bois, de chanvre, cellulose, liège, pierre...) qui permettent de stocker la chaleur ou la fraîcheur en freinant ainsi les variations de température au sein du logement. Choisir la bonne technique d'isolation (intérieur, extérieur ou bien répartie) : pour le neuf, privilégier l'isolation extérieure, et pour l'ancien, l'isolation par l'intérieur, en particulier si le bâti présente un intérêt architectural remarquable.

De plus, le PLU ne peut imposer un mode cultural comme la prairie, ce n'est pas sa vocation que ce soit pour des terres de culture ou pour l'exploitation des boisements. Cette phrase ne peut être qu'un conseil.

Le PLU ne peut imposer l'utilisation d'un matériau mais seulement un aspect extérieur et encore moins des matériaux utilisés à l'intérieur. La phrase telle que rédigée emploie le mot « privilégier » elle n'est donc pas prescriptive, c'est un conseil.

L'utilisation de termes comme favoriser, privilégier, conseiller ou limiter au maximum, conserver au maximum ... n'est pas prescriptif, le degré de prise en compte sera au bon vouloir du pétitionnaire.

Dans les orientations thématiques du PLU l'emploi de ces verbes est courant, il s'agit donc de bien mesurer ce qui sera applicable et ce qui ressort de la sensibilisation.

L'OAP SECTORIELLE

Dans le document OAP, il est précisé :

Elles (les OAP thématiques) concernent toutes les demandes d'autorisation d'urbanisme sur la totalité du territoire. Les demandes déposées doivent intégrer au préalable les principes développés dans les OAP thématiques. Les projets s'efforceront de démontrer leur compatibilité avec l'ensemble des principes et objectifs globaux ici développés. Les exemples et illustrations ont pour objectif de guider les porteurs de projets et de détailler les différents outils ou solutions techniques pouvant être mobilisés pour atteindre les objectifs fixés.

Au regard des réserves exprimées ci-dessus, on peut s'interroger sur le contenu des « principes développés dans les OAP thématiques ». Ne pourront faire l'objet d'une vérification de la compatibilité, lors de l'instruction, que ceux qui sont exprimés de manière prescriptive.

Les OAP thématiques s'appliquant à la totalité du territoire, la déclinaison de leurs orientations dans l'OAP sectorielle serait utile pour s'assurer de la facilité d'application de leur contenu. Ainsi l'OAP sectorielle aurait un caractère démonstratif et exemplaire en mettant en œuvre de manière plus précise l'ensemble des orientations thématiques.

Par exemple, page 5 est écrit « Adapter le projet aux plantations existantes », il serait utile d'orienter dans l'OAP sectorielle la façon dont le projet s'adapte : pourquoi les arbres existants côté rue ne sont pas conservés, en quoi le projet s'y adapte ? Comment adapter la future aire de stationnement aux arbres et autre végétation existante sur le site ? La végétation existante dans ce qui est nommé « insertion paysagère » pourrait être conservée. Également si le stationnement est végétalisé autant utiliser ce qui existe et organiser cet espace en fonction de l'existant.

D'autant que plus loin est indiqué :

- *Limiter au maximum l'imperméabilisation des sols,*
- *Veiller à conserver au maximum les arbres existants dans les vergers et les jardins,*
- *Prévoir des aménagements favorables à la nidification et l'alimentation de l'avifaune (cabanes à oiseaux, ...).*

L'OAP sectorielle peut rappeler la nécessité de prévoir des nichoirs, à l'échelle de cette opération, on peut être plus ambitieux que d'installer « au moins un nichoir » d'autant que les différentes espèces d'oiseaux n'ont pas les mêmes besoins en matière de nichoir et plusieurs types de nichoirs seront nécessaires.

Dans l'OAP sectorielle, par exemple, l'intérêt des toitures terrasses végétalisées pour la biodiversité peut être rappelé (voir page 15 de l'OAP thématique). Ce type de toiture pourraient être préconisée pour des bâtiments annexe en rez de chaussée.

L'OAP thématique indique :

Penser l'implantation du bâtiment en fonction de l'environnement immédiat pour profiter du solaire passif.

L'OAP sectorielle pourrait contenir des orientations à l'échelle de l'opération sur cette thématique en tenant compte du contexte bâti.

Cette liste n'est pas exhaustive, on voit que l'OAP sectorielle pourrait être enrichie de la réflexion qui a été menée sur les OAP thématiques et en montrer la pertinence à l'échelle d'un aménagement.

De même, la préservation de la trame noire est un des éléments mis en avant dans le PADD, la déclinaison à l'échelle de l'OAP sectorielle serait intéressante à prescrire.

Le périmètre de l'OAP sectorielle inclus la parcelle 846 qui, à l'analyse de la photographie aérienne ne semble pas faire partie de la même propriété que la parcelle 913, par ailleurs il est indiqué que :

L'aménagement de cet espace se fera selon une seule opération d'aménagement d'ensemble afin de garantir la cohérence globale de l'aménagement.

Si tel est le cas, l'opération risque de ne pas se faire et de nécessiter une modification du PLU pour débloquer la situation, si l'ensemble des propriétaires ne sont pas vendeurs. Les OAP sectorielles sont aussi faites pour assurer la cohérence de l'aménagement d'ensemble.

Sur le thème du développement durable qui fait l'objet d'une OAP thématique, il conviendrait de rechercher à conserver le bâti existant et d'éviter les démolitions systématiques qui sont coûteuses, engendrent des déchets, du trafic de camions, des poussières etc. Il conviendrait de reformuler cela et d'inciter à réemployer sur place ou dans une filière de réemploi les matériaux. Il s'agit d'éviter la tabula rasa. Par exemple, les hangars pourraient accueillir le stationnement sous leur toiture qui pourrait être enrichie de panneaux solaires.

La localisation du stationnement sur l'espace le plus éloigné de l'accès depuis la rue est à interroger, car cela nécessite une voie qui va traverser le site, donc une circulation des voitures proches des futurs logements et de l'espace vert collectif, une insécurité, une imperméabilisation, ... et à proximité de maisons d'habitation existantes. De plus, concentrer toutes les voitures au même endroit produira un paysage « de parking » malgré le sol perméable. L'idée déjà exprimée de localiser les stationnements en divers endroits est à développer et rendre plus prescriptive.

La vue sur Google maps ci-dessous montre le mur aveugle de la construction mitoyenne, dans le cadre de l'orientation « valoriser le front de rue » il serait intéressant de demander à ce qu'une construction vienne s'y adosser ou qu'un traitement qualitatif soit mis en œuvre, par exemple végétalisation du mur afin d'améliorer le paysage de la rue.



La mare existante à préserver pourrait être identifiée au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme. Sa protection serait ainsi renforcée. Des prescriptions particulières peuvent être inscrites en fonction du contexte de l'opération.

RAPPEL

Le C.A.U.E. vous écoute,
Il vous conseille,
Vous décidez ...

Ce document d'analyse et de conseils préalables a été établi dans le cadre de la mission de conseil aux collectivités et aux administrations publiques, impartie aux C.A.U.E. par la loi du 3 janvier 1977 sur l'Architecture.

Il a pour but d'aider la commune à définir ses objectifs d'aménagement, en amont des phases de conception et de réalisation.
Il ne remplace en aucun cas l'intervention des professionnels compétents (selon les questions évoquées : architectes, paysagistes, urbanistes, géomètres ou ingénieurs, ...); au contraire, il devrait faciliter leur intervention sur les bases d'un programme plus précis et d'une commande d'étude plus claire.

Le C.A.U.E. 77 reste à l'entière disposition de la commune pour poursuivre sa mission de conseil et l'assister tout au long de sa démarche.

Loi n°77-2 du 3 janvier 1977 - Extraits des articles 6 et 7 de la Loi N° 77-2 du 3 janvier 1977, amendée par les Lois N°2016-925 du 7 juillet 2016 et N°2016-1087 du 8 août 2017.

« (article 7)

- *Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement a pour mission de développer l'information, la sensibilité et l'esprit de participation dans les domaines de l'architecture, l'urbanisme, l'environnement et du paysage.*
- *Il contribue, directement ou indirectement, à la formation et au perfectionnement des élus, des maîtres d'ouvrage, des professionnels et des agents des administrations et des collectivités qui interviennent dans le domaine de la construction.*
- *Il fournit aux personnes qui désirent construire ou rénover un bâtiment ou aménager une parcelle, les informations, les orientations et les conseils propres à saisir les enjeux paysagers des sites urbains et ruraux concernés et à assurer la qualité architecturale des constructions, sans toutefois se charger de la maîtrise d'œuvre.*
- *Il est à la disposition des collectivités et des administrations publiques qui peuvent le consulter sur tout projet de paysage, d'urbanisme, d'architecture ou d'environnement.*
- *Les interventions du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement sont gratuites ».*

CAUE77

[27 rue du Marché](#)

[77120 COULOMMIERS](#)

01 64 03 30 62 – accueil@caue77.fr

www.caue77.fr