



LES AMIS DE CARNETIN  
Association de protection de l'environnement – Loi 1901  
Créée le 21-03-1973, immatriculée n° W 771002701  
Adhérente à France Nature Environnement Seine et Marne  
Siège social en Mairie 77400 CARNETIN  
Mail : lesamisdecarnetin@free.fr

Carnetin, le 25 septembre 2024

## **AVIS SUR LE PROJET DE REVISION DU P.L.U.**

### **DE LA COMMUNE DE CARNETIN**

Monsieur le Maire,

Cet avis est émis par l'association de protection de l'environnement « LES AMIS DE CARNETIN ».

Celle-ci a pour objet social : la sauvegarde du caractère du village, la vigilance quant aux nuisances susceptibles de porter atteinte à l'identité du site, la protection et le maintien des chemins de promenade et de randonnée, la défense de l'environnement contre toutes ses formes de nuisance. Son champ d'action peut s'exercer sur les Communes, Communautés de Communes, Communautés d'Agglomérations avoisinantes actuelles ou futures.

Le projet de PLU présenté par la commune nous semble globalement de bonne qualité. L'ensemble des composantes environnementales sont identifiées, les orientations générales en matière d'urbanisation respectent le rôle du village comme pôle de respiration de la communauté d'agglomération de Marne et Gondoire. Nous saluons par ailleurs la réalisation d'une OAP thématique trames verte et bleue.

Nous tenons néanmoins à formuler quelques remarques ou propositions de manière positive dans le but de faire progresser le document.

## **1- LE PADD**

Une des orientations du PADD de Carnetin entend (Page 6) « **Préserver et améliorer le cadre de vie et le fonctionnement urbain** ». Il entend notamment « *Favoriser les modes de transport doux* ». On peut lire page 7 :

« Dans une optique de développement durable, les déplacements en transports en commun et les déplacements doux (piétons, cyclables) sont à favoriser, afin de réduire la pollution automobile et la consommation énergétique. De ce fait, les déplacements doux doivent être privilégiés. Cela implique un aménagement et un entretien des voies, ainsi que la présence d'équipements adaptés (tels que des emplacements pour les cycles). L'accessibilité de la commune en transport en commun doit également être maintenue et améliorée (en lien avec le gestionnaire),.....»

Il semble que la commune ait bien compris l'ensemble des enjeux mais cependant nous regrettons de n'avoir trouvé aucune nouvelle proposition allant dans le sens de **l'amélioration** du fonctionnement urbain : le projet de PLU répertorie et protège l'existant en matière de réseau et d'équipement ce qui est déjà très positif.

*Pour améliorer la traduction de cette orientation du PADD et la prise en compte des incidences de la mise en œuvre du projet de PLU qui prévoit une croissance de 20% de la population à l'horizon 2040 et inclure celles des communes limitrophes, nous pensons toutefois qu'il conviendrait de repenser le plan de circulation de la commune en accord avec les services du département afin de favoriser les circulations douces et les transports en commun notamment dans un premier temps rue Albert Mattar (D105a) itinéraire des bus où le croisement est devenu impossible et la circulation en vélo dangereuse. D'autre part la rue des Gloriettes comporte un vaste trottoir impraticable coté Vallières qui pourrait faire l'objet d'une valorisation à l'usage des circulations douces.*

## **2- LE REGLEMENT :**

### **2-1 LA ZONE UA :**

La zone UA correspond au cœur historique du village présentant une forte richesse patrimoniale.

La commune entend au travers de son PADD vouloir : « **Préserver l'identité urbaine et architecturale des parties historiques de la commune** ». Nous approuvons pleinement cette orientation prise afin de préserver l'identité du village classé « Village de Caractère » notamment l'aspect traditionnel du bâti ancien qui ne peut que passer par un règlement adapté.

Carnetin est situé en pays Briard où les maisons anciennes sont caractérisées par des volumes simples, une construction protégée par des enduits de plâtre/chaux et des annexes en pierre à vue. Leurs ouvertures sont plus hautes que larges. Leurs toitures sont sans débords et présentent deux pentes à 45° couvertes de tuiles plates, souvent percées de lucarnes à capucine.

Ces caractéristiques sont principalement prises en compte et figurent dans le règlement de la zone UA mais certaines pourraient être un peu plus restrictives moyennant un faible surcoût ou de faibles contraintes pour les porteurs de projets mais un gain pour la préservation de l'identité du village ou sa qualité de vie.

➤ Concernant les balcons, loggia ...

Dans le règlement (Page 35) on peut lire, « les balcons sont interdits en surplomb du domaine public ». Ainsi, avec un tel règlement, ils peuvent être réalisés en façade sur rue si la construction est située en retrait du domaine public et aussi sur cour. Ceci pose deux problèmes :

- ✓ Dégradation de l'authenticité des bâtiments que ce soit côté rue ou cour: cela ne correspond à aucun critère architectural ancien local et ne contribue ni à améliorer, ni à conserver le caractère d'origine des maisons ou encore à le restituer en construction neuve.
- ✓ Conflits de voisinage à l'arrière des bâtiments (bruit, vue sur les fonds voisins...) : devant la densité et la mitoyenneté des constructions par sagesse nos anciens, avaient créé des espaces d'intimité clos de murs à l'arrière des bâtiments qu'il convient de préserver.

*Nous proposons d'interdire la réalisation de balcons en zone UA que ce soit sur l'avant ou l'arrière des bâtiments*

➤ Aspect des ouvertures en façade

Le règlement (page 36) autorise sous conditions les volets roulants : « Les volets à enroulement sont admis, à condition que les coffres de ces volets soient placés à l'intérieur de la construction ou sous le linteau de la fenêtre, sans débord par rapport au nu de la façade. Les volets battants existants seront conservés. Des volets à enroulement pourront être apposés en complément, sous réserve de respecter la règle ci-dessus »

Sur une construction ancienne ou nouvelle contribuant à restituer un aspect ancien, les volets roulants sont anachroniques et inesthétiques, le coffre extérieur en matériau moderne même sous linteau modifie les proportions des ouvertures en réduisant leur hauteur.

*Nous proposons de les interdire ou à minima si la municipalité souhaite conserver cette possibilité de pose de volets roulants de retenir la proposition de rédaction réglementaire suivante : « Les volets battants sont prescrits. Les volets à enroulement sont admis à condition que les coffres des volets soient situés à l'intérieur de la construction et que des volets battants soient apposés en façade »*

➤ Réalisation de sous-sol

Le rapport de présentation tome 1 nous indique au sujet du risque de remontée de nappe (Page 91) : « Carnetin est située sur une nappe superficielle, à faible profondeur. Au niveau du centre bourg ancien, l'eau est à 50 cm sous la chaussée en hiver. Cependant, cela n'occasionne pas de problèmes d'inondations dus aux remontées de nappe. Il y a néanmoins des résurgences de la nappe en bordure de village. De ce fait, le PLU en vigueur n'autorise pas la réalisation de caves là où la nappe est la plus haute. Les sous-sols sont donc interdits sur tout le cœur du village (zone UA). »

Ces dires sont une réalité, les puits anciens attestent la présence de cette nappe affleurante mais nous n'avons pas trouvé de transposition d'interdiction de réaliser des sous-sols dans le règlement de la zone UA.

*Afin de limiter les perturbations hydrogéologiques par rabattement de nappe non autorisé allant à l'encontre d'une infiltration maîtrisée à la parcelle et de la préservation des bâtis anciens adjacents, il conviendrait d'inclure des préconisations à ce sujet dans le règlement (Interdiction de sous-sol, réalisation de cuvelage,.....)*

## **2-2 ZONE 1AU « OAP DE LA FERME »**

Cette zone correspond à la reconversion de la cour et certaines annexes de la ferme qui a perdu sa vocation agricole.

Ce programme se situe dans l'enveloppe urbaine de la commune sur des surfaces déjà artificialisées, il ne constitue donc pas de consommation d'espaces agricoles ou naturels mais une densification en accord avec les orientations supra – communales actuelles ce qui est très satisfaisant.

Cette zone a été réduite par rapport au PLU en vigueur à une surface de 0,43 hectares afin de s'adapter aux besoins actuels (12 à 20 logements) cadrés par le Plan Local de l'Habitat. Elle nous semble contenue et d'un volume acceptable pour la commune.

L'ensemble des enjeux environnementaux (Zone humide potentielle, trame verte urbaine, mare, PPRMT...) ont été correctement identifiés et pris en compte par les documents.

Le site de l'OAP (Cour de la ferme et annexes) est au centre du cœur historique du village rue de la Croix entre l'église, la ferme et le pigeonnier, éléments protégés du PLU: il fait partie intégrante du bourg ancien quant à lui est classé en UA.

L'OAP (Page 17 document OAP) affirme à juste titre vouloir « favoriser la qualité de l'insertion architecturale et urbaine » (Page 17 document OAP) et indique « l'opération d'ensemble devra respecter l'identité de l'ancien corps de ferme ce que nous approuvons pleinement. Cependant à la lecture du règlement de la zone 1AU nous avons certaines remarques à formuler concernant la qualité de l'insertion architecturale :

➤ Constructions situées en façade de la rue de la Croix.

Dans le règlement écrit (page 54) nous pouvons lire : « Les constructions situées en façade de la rue de la Croix auront un aspect identique en termes de toiture, façade, ouvertures, modénatures,... à celui du logis de l'ancien corps de ferme situé au 6 rue de la Croix ».

Nous sommes très favorable à cette obligation mis à part le type de matériaux de toiture qui recouvre la ferme composé de tuiles mécaniques grand moule sans cachet ancien.

*Nous proposons que les préconisations en matière de toiture soient les mêmes que pour la zone UA à savoir : « Les toitures à pentes seront recouvertes par de la tuile plate ou de tuile mécanique petit moule de teinte brun rouge vieilli ou d'aspect vieilli non uniforme à 22 unités/m<sup>2</sup> au minimum. »*

➤ Autres constructions

Les autres constructions sont celles situées dans la cour de la ferme, elles resteront inévitablement en partie visibles à partir de la rue de la Croix et de la ferme elle-même.

Nous constatons en ce qui concerne les toitures que le règlement (page 54) autorise les toitures terrasses, et les toitures à la Mansart ce qui nous semble inadapté au contexte architectural du bourg ancien et aux orientations formulées par la municipalité :

- ✓ Toitures terrasses : ce style de toiture contemporain ne peut aboutir qu'à une très mauvaise intégration des nouveaux bâtiments en cœur de village car elles n'ont rien à voir avec le style traditionnel et le caractère rural de ce secteur du village.



Exemple de toiture terrasse

- ✓ Toitures Mansart : bien que de conception ancienne et si quelques exemples sont présents dans le village en zone UA, elles correspondent à une architecture bourgeoise dont la sophistication n'est pas en accord avec les caractéristiques de cette partie du village (ferme, église, pigeonnier) et ne pourront qu'induire une intégration médiocre.



Exemple de toiture Mansart

*Nous émettons des réserves quant à ces deux possibilités et proposons de revenir aux formes simples et traditionnelles des maisons d'île de France à savoir un toit à deux pentes et d'interdire les toitures terrasse et de conserver le règlement de la zone UA. Ce règlement bien que plus directif aurait l'avantage de créer une certaine harmonie dans ce secteur d'intérêt patrimonial enclavé dans le bourg ancien et d'en conserver son caractère.*

(Nota: le code de l'urbanisme empêche d'interdire les toitures végétalisées (Articles L.161-16 et R.111-23) pour autant il n'interdit pas l'interdiction des toitures terrasses pour des motifs architecturaux dans les PLU, ni d'imposer des pentes minimales. Il existe de nombreuses jurisprudences en la matière : une toiture végétalisée ne veut pas forcément dire toiture plate. Il peut être inclus dans le règlement la présence qu'une dérogation ne contraignant pas leur mise en œuvre pourra être acceptée en admettant dans ce cas des pentes inférieures)

### **3- LA TRAME VERTE ET BLEUE**

La trame verte et bleue a fait l'objet d'une analyse sérieuse par le bureau d'étude et l'ensemble de ces éléments nous semblent avoir été identifiés. La protection déjà excellente appelle cependant deux remarques pour parfaire sa compatibilité avec les prescriptions du SCOT de Marne et Gondoire en la matière.

#### **3-1 La protection des lisières des espaces relais de la sous trame boisée**

Si la bande d'inconstructibilité de 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de cent hectares est bien présente sur les documents graphiques du PLU, il convient aussi selon les prescriptions du SCOT de Marne et Gondoire, de protéger également les lisières des espaces relais de la sous trame boisée repérés sur la carte 4 de son DOO.

### Prescription – PROTECTION DES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE BOISES

- Afin de limiter les pressions sur ces espaces et faciliter la circulation de la biodiversité :
  - Assurer la **protection des lisières forestières des massifs boisés de plus de 100ha** par la mise en place d'une **bande tampon de 50m**, matérialisée dans les plans de zonage des PLU. **Toute urbanisation y est exclue** en dehors des sites urbains constitués\*, exception faite des bâtiments agricoles ;
  - Les autres réservoirs boisés (<100ha) seront protégés d'une bande tampon inconstructible dont l'épaisseur sera définie localement, en fonction des spécificités de chaque secteur.

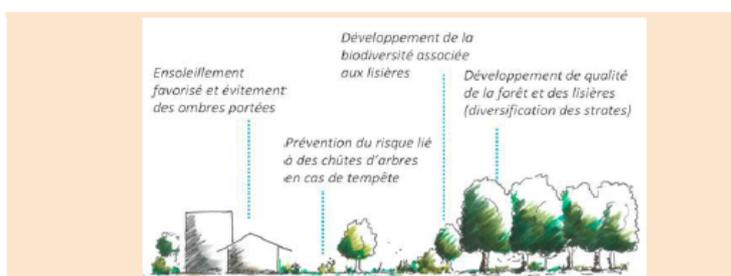


Schéma présentant les avantages d'aménager des bandes tampon entre espace bâti et végétalisé (source : Even Conseil)

- Le règlement des PLU autorisera les **coupes d'arbres** liées à l'entretien des milieux et l'exploitation sylvicole durable des forêts, notamment la valorisation bois-énergie.
- Les espaces relais de la sous-trame boisée identifiés sur la carte 4 seront précisés et localisés précisément dans les PLU ; ils seront protégés d'une bande tampon inconstructible dont l'épaisseur sera définie localement, en fonction des spécificités de chaque secteur.

### Recommandations

- Afin de faire jouer pleinement son **rôle écologique à la bande tampon**, la mise en place d'une **lisière progressive** est préconisée : étagement par la création de 3 strates distinctes (herbacées, arbustive, arborée).
- Les aménagements et installations assurant ou n'entravant pas la **vocation multifonctionnelle** de la forêt peuvent être autorisés à l'intérieur de cette bande tampon : conservatoire botanique, parc public, lieu de promenade, bassin paysager de rétention des eaux, espaces cultivés, etc.

Extrait du DOO du SCOT page 26 et 27

Leurs contours, sur la commune correspondent principalement aux lisières des boisements et espaces en cours de reboisements classés ou non en EBC situés de part et d'autre du linéaire de la Dhuis allant du chemin de la fosse Colas à la rue Albert Mattar ainsi que la totalité du boisement sis mare à Guillot au sud de la commune.

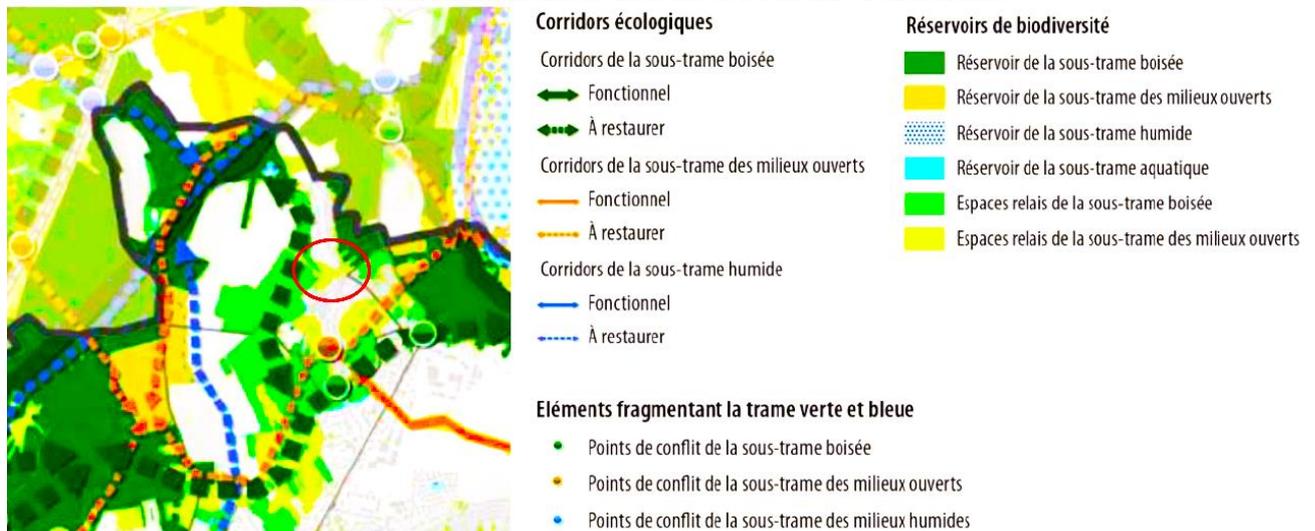
*Il nous semble nécessaire que cette prescription soit respectée afin de limiter la pression sur ces espaces et favoriser la circulation de la biodiversité. (Pour information la commune voisine a retenu à cet effet une bande d'inconstructibilité de 10 à 5 mètres en fonction de la spécificité des secteurs concernés).*

### 3-2 Les espaces relais des milieux ouverts : cas de la parcelle B530

La parcelle B530 correspond à un terrain communal de 1800m<sup>2</sup> constitué de l'ancien château d'eau et d'un grand espace enherbé autrefois utilisé comme espace récréatif. Celle-ci est classée en UBc dans le projet de PLU.



**Extrait de la carte illustrant la TVB du SCoT de Marne et Gondoire**



En l'absence de justification, nous nous interrogeons sur la pertinence de son classement en UBc qui permet sa constructibilité alors que ce secteur est identifié comme espace relais de la sous trame verte des milieux ouverts dans les documents du PLU (carte des milieux naturels, rapport de présentation tome 1 page 70) et ceux du Scot de Marne et Gondoire (Extrait carte 4 du DOO du SCOT de la CAMG page 69 rapport de présentation tome 1), et que ce dernier prescrit la protection des espaces relais.

**Prescription - PROTECTION DES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE ET DES ESPACES RELAIS**

Les PLU délimiteront précisément les **réservoirs de biodiversité et leurs espaces relais dans leur plan de zonage**, et les classeront dans les documents d'urbanisme locaux par **une protection adaptée à leur intérêt écologique majeur** (zone N, inscriptions graphiques, article L 151 du code de l'Urbanisme, ...). En cas de présence de secteurs de projets dans un réservoir de biodiversité, la démarche « éviter, réduire, compenser »\* devra être mise en œuvre.

Les constructions dans tous les **réservoirs de biodiversité et leurs espaces relais** seront réglementés par les PLU en tenant compte de la **sensibilité écologique** de ces espaces :

- Seules les constructions légères ou installations répondant à un intérêt collectif ou participant à la valorisation des milieux sont autorisées, en restant compatibles avec l'intérêt écologique de la zone :
  - Les actions et programmes relevant de l'entretien des paysages et de la gestion des sites ;
  - Le changement de destination vers une valorisation touristique ;
  - L'agriculture et la sylviculture associées à l'entretien de ces sites ;
  - Les installations énergétiques des nouvelles constructions ;
  - Les installations nécessaires aux activités de découverte et de sensibilisation à l'environnement.
- Les constructions déjà existantes au sein des réservoirs peuvent faire l'objet d'une adaptation ou d'une réfection dans le cadre d'un changement de destination, pour lesquelles les PLU définiront les règles associées (pourcentage maximum d'extension autorisé, etc.).
- En cas de destruction d'une construction existant au sein d'un réservoir de biodiversité, la reconstruction à l'identique est autorisée.
- En cas de projet envisagé dans un réservoir de biodiversité ou dans un espace relai, le **PLU devra cadrer au maximum les constructions et aménagements projetés** et mettre en œuvre une démarche « éviter, réduire, compenser » sur ce secteur.
- Tout projet altérant un réservoir de biodiversité ou un espace relai devra faire prioritairement l'objet de **mesures d'évitement et de réduction, et en l'absence d'alternative, de compensation**.
- Dans le cadre de compensations nécessaires, une stratégie doit être menée de **manière globale à l'échelle de l'ensemble du territoire**, en travaillant avec les partenaires développeurs, afin d'assurer la cohérence des mesures de compensation avec la trame verte et bleue locale (renforcement d'un corridor écologique « à restaurer » proche, replantations au sein d'un espace relai, ...). Pour cela, il est nécessaire de mettre en place une étude globale portant à la fois sur :
  - l'analyse des secteurs d'urbanisation identifiés dans le SCoT, notamment en extension, afin de déterminer leur potentiel impact sur la biodiversité

Extrait du DOO du SCOT de la CAMG page 24

*En regard de la compatibilité avec le SCOT et l'intérêt écologique que représente cet espace relais permettant de créer un lien en centre village entre les espaces des coteaux de la Marne et du vallon de l'entonnoir, nous proposons de conserver éventuellement le classement en zone UBc mais en le protégeant au titre de l'article L151-23 du code du CU (secteur à protéger pour des motifs d'ordre écologique) comme parc ou prairie afin de :*

- ✓ *prendre en compte les prescriptions du SCOT en la matière*
- ✓ *de compenser la réduction de cet espace relais au niveau de l'intersection de la rue de la Croix et de la rue des Gloriettes par le passage partiel des parcelles B 777 et B 10 en secteur UBc classées auparavant en secteur nature N.*

*(En cas de conservation de ce classement UBc, il est nécessaire de le justifier et de présenter une séquence Eviter Réduire Compenser. Un classement en Ube (Equipement) peut être envisagé partiel pour l'existant ou total en encadrant sa constructibilité).*

#### **4- LES EMPLACEMENTS RESERVES**

Nous notons la création de deux emplacements réservés à proximité de la mare à Gros et approuvons pleinement cette initiative de la commune. Nous ne doutons pas qu'avec la municipalité actuelle l'aménagement de cet espace soit en accord avec la sensibilité écologique du plan d'eau adjacent classé en zone humide. Peut-être serait-il toutefois nécessaire de le préciser dans le tableau du rapport de présentation pour le futur...

Il est à noter d'ailleurs que cette orientation est parfaitement en accord avec le Scot de Marne et Gondoire qui recommande d'intégrer des fonctions récréatives et de mise en valeur du paysage aux abords des mares en respect du milieu (pages 28, 29 du DOO).

#### **5-LA LISTE DES ELEMENTS BATIS ET NATURELS A PRESERVER**

Nous n'avons pas trouvé d'arbres ou d'alignement de ces derniers dans la liste des éléments à préserver. Il serait intéressant de protéger certains arbres dans le règlement au titre de l'Article L113-1 du Code de l'urbanisme.

Outre leur intérêt patrimonial pour certains, ils sont aussi d'utilité comme élément de la trame verte urbaine.

Nous pouvons citer à titre d'exemple:

- ✓ Le ginko biloba offert par le département et planté en 1989 pour le bicentenaire de la révolution Française place Braun.
- ✓ Les tilleuls de la place de la croix, du cimetière et de l'église.
- ✓ L'alignement de vieux poiriers ruelle des Plâtrières.
- ✓ Les peupliers près du château d'eau.
- ✓ .....

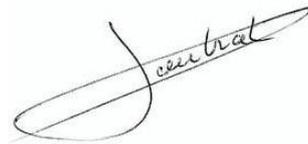
## 6- CONCLUSION

Nous tenons tout d'abord à remercier la municipalité de bien avoir voulu nous associer à la concertation.

**Nous formulons un avis favorable au projet de PLU** présenté en souhaitant la prise en compte des remarques ou propositions énoncées ci-dessus qui n'ont pour but que d'améliorer la prise en compte de l'environnement et de préserver la qualité de vie présente dans notre village de Carnetin.

Nous restons par ailleurs à votre disposition pour tout échange en vous adressant nos meilleures salutations.

Le président, Claude GAUTRAT

A handwritten signature in black ink, reading "Claude Gautrat". The signature is written in a cursive style with a large initial 'C' and 'G'.