

## BILAN DE LA CONCERTATION RELATIVE A LA REVISION DU PLU DE CARNETIN

### 1. Bilan des modalités de concertation mises en place par la commune

Par délibération en date du **11 mai 2023**, le Conseil Municipal de CARNETIN a prescrit la révision de son PLU et a défini les modalités de la concertation avec la population.

Les modalités définies dans la délibération de prescription du PLU étaient les suivantes :

- Mise à disposition du public des pièces du PLU en mairie au fur et à mesure de leur validation
- Mise à disposition d'un registre pour consigner les remarques de la population
- Exposition par le biais de panneaux tout au long de la procédure
- Informations dans le bulletin municipal et sur le site internet
- Réunion publique

Les modalités suivantes ont été exécutées :

- Mise à disposition du public des pièces du PLU en mairie au fur et à mesure de leur validation
- Mise à disposition d'un registre pour consigner les remarques de la population
- Exposition par le biais de cinq panneaux (présentation de la procédure, du diagnostic, du PADD, du zonage, du règlement et des OAP, au fur et à mesure de la procédure
- Informations dans le bulletin municipal via deux plaquettes présentant les différentes pièces du PLU
- Réunion publique, le 30 mai 2024

### 2. Mise à disposition des pièces du PLU, exposition et registre de concertation

Cinq panneaux présentant les principales étapes et pièces de la révision du PLU ont été exposés en mairie, au fur et à mesure de l'avancée de la procédure, à destination de la population. Par ailleurs, deux plaquettes présentant le PLU ont été intégrées au journal communal.

**Au 30 mai 2024, aucune remarque n'a été portée au registre de concertation mis à disposition en mairie ouvert le 08 janvier 2024.**

## Réunion publique

---

### Personnes présentes

---

#### Municipalité :

M. LEROY, Maire de la Commune  
M. DENIZO, Adjoint à l'Urbanisme

#### Bureau Ingespaces :

Mme PEQUIGNOT, IngESPACES  
Mme PERDRIX, IngESPACES

**Public présent :** 20 à 25 personnes.

### Objet de la réunion

---

Réunion publique sur le PLU.

### Déroulé de la réunion

---

La réunion s'est tenue dans une salle de la mairie de Carnetin.

Celle-ci a débuté à 18h et s'est terminée aux alentours de 19h30.

La première partie de la réunion consistait en une présentation par le bureau d'études des principales phases du PLU et des principales orientations ayant guidé la révision du PLU. Dans un second temps, le public était invité à poser ses questions, vis-à-vis de la révision du PLU, aux élus et au bureau d'études.

### Principales observations des personnes présentes

---

M = Municipalité (M. Leroy et M. Denizo)

I = Bureau d'études Ingespaces

P = Personnes présentes

**P :** Le propriétaire d'un verger à côté de la mare à Gros, entre deux secteurs Nh, souhaiterait savoir pourquoi son terrain qui comprend un cabanon n'est pas également classé en secteur Nh, mais en zone N ; la zone N n'autorisant pas d'extension, contrairement au secteur Nh.

**M et I :** Les secteurs Nh ne s'appliquent qu'aux constructions d'habitations déjà existantes. Le droit à l'extension en zone naturelle pour les habitations existantes relève de la législation (code de l'urbanisme). En outre, la législation récente, notamment retranscrite dans le schéma de cohérence territoriale (SCoT) de Marne et Gondoire, encadre de manière stricte l'extension et privilégie la densification de l'espace urbanisé existant. De plus, le territoire de Marne et Gondoire est couvert par un PPEANP (périmètre de protection des espaces agricoles et naturels périurbains), qui interdit toute nouvelle construction (hors annexes de constructions existantes) en dehors du bourg constitué.

Les élus ajoutent que le choix de légaliser les constructions à usage d'habitation, plus que trentenaires, réalisées en dehors du tissu urbanisé, actuellement en secteurs Nh, avait été fait lors de la précédente révision du PLU (en 2010). C'est lors de cette précédente révision que ces terrains

### Bilan de la concertation

(situés à l'Ouest du bourg) ont été classés en secteurs Nh. Cela ne relève donc pas de la révision actuelle du PLU. En outre, la révision actuelle du PLU a eu pour conséquence de fortement réduire la surface de ces secteurs Nh, pour se conformer à la réglementation locale et nationale.

**P : Qu'en est-il de la construction illégale le long de la Dhuis ?**

De même, les élus ajoutent que le secteur Nh présent au Nord du bourg en continuité du secteur UBc, ajouté lors de la présente révision du PLU, résulte d'un permis de construire accordé par l'ancien Maire. Il n'était donc juridiquement pas possible de s'opposer à cette construction. Ainsi, le bâti et ses abords ont été classés en Nh pour respecter la législation.

**P : A quoi correspondent les corridors écologiques ?**

**I et M :** Il s'agit des passages empruntés par la faune, identifiés à l'échelle du SCOT de Marne et Gondoire et reportés dans le PLU.

**P : A quoi correspondent les emplacements réservés ?**

**M :** Il s'agit de deux terrains que la Municipalité souhaite acquérir pour aménager l'espace aux abords de la mare à Gros. Actuellement les propriétaires ne sont pas vendeurs, mais la commune serait prioritaire dans l'acquisition de ces parcelles, si celles-ci étaient mises en vente, du fait de la présence de l'emplacement réservé. Le maintien de ces emplacements réservés n'est pas limité dans le temps. Le propriétaire a seulement la possibilité de mettre la commune en demeure d'acquérir le foncier, et si elle refuse, l'emplacement réservé tombera.

**P : N'y a-t-il pas d'autres possibilités de construction ailleurs que dans l'ancienne ferme ? La Cour des courants ne présente-t-elle pas un potentiel en logements ?**

**M et I :** Du potentiel de construction diffus a été identifié au sein du tissu urbanisé (dents creuses, divisions en front de parcelle), mais le potentiel principal est celui du secteur de l'ancienne ferme, classé en zone 1AU dans la présente révision du PLU.

La Cour des courants et en particulier l'ancien hôtel présentent effectivement un potentiel, mais celui-ci est déjà exploité. En effet, un permis de construire a été accordé pour réaliser 6 logements aidés : 3 grands logements (T4) en front de rue (dans le bâtiment de l'ancien hôtel), et 3 petits logements (T2) à l'arrière.

Le bâtiment accueillant l'ancien hôtel devra être conservé puisqu'il est accolé et soutient les bâtisses adjacentes.

**P : Au niveau de l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de l'ancienne ferme, les bâtiments hachurés sur le schéma feront-ils juste l'objet d'une démolition ou y aura-t-il une reconstruction ?**

**M et I :** L'OAP prévoit effectivement la démolition de ces bâtiments. De nouveaux bâtiments pourront être construits mais cela ne se fera pas forcément sur l'emprise des anciens bâtis. En revanche, le bâti de l'ancienne étable pourra être conservé ou pourra être démoli. Ce bâtiment pourra accueillir que du logement ou du logement et de l'activité. Au total, la zone 1AU soumise à OAP comprendra de 12 à 20 logements. La répartition spatiale de ces logements dépendra du projet

de l'aménageur, qui sera soumis au respect de l'OAP. Ainsi, l'espace accueillant la mare devra rester naturel ; l'Est du secteur de l'OAP est dévolu à un stationnement perméable.

Des constructions sont possibles également en front de rue, adjacentes aux constructions existantes. En effet, le règlement autorise sur cette zone une implantation sur une limite séparative au plus.

Cette OAP impose de respecter l'identité architecturale de l'ancienne ferme sur le front de rue. L'opération d'aménagement se fera en une fois et non en plusieurs opérations comme cela a été fait rue des Gloriettes, pour plus de cohérence

**P : L'état peut-il imposer une densification de la commune même sur des terrains privés ?**

**M et I :** Oui. L'état vérifie que la commune a bien identifié les potentiels de densification présents dans le tissu urbain, que les terrains appartiennent à la commune ou qu'ils soient privés. La Municipalité a refusé les offres de plusieurs aménageurs, dont les projets auraient dénaturé l'identité rurale et historique de Carnetin. En effet, les élus souhaitent tout particulièrement conserver la qualité paysagère et architecturale de la commune. C'est de cette volonté que découle le souhait de la Municipalité d'encadrer par l'intermédiaire d'une OAP l'aménagement de l'ancienne ferme.

Par ailleurs, les élus précisent que la programmation de logements retenue (de 12 à 20 logements). 12 étant la programmation minimale possible imposée par le SCOT de Marne et Gondoire et la Région.

Lors de la réunion avec les personnes publiques associées (PPA), le représentant de l'état (la DDT) a approuvé le projet de la commune.

**P : Le secteur UBd n'est-il pas également concerné par la densification ?**

**M :** Ce secteur est compris dans les espaces à risques Fort et Très Fort du périmètre de protection des risques de mouvement de terrain (PPRMT) par lequel est concernée la commune de Carnetin. De ce fait, ils ne sont pas propices à la construction. Cela explique la faible densité en constructions de ces parcelles.

**P : Les travaux envisagés par l'Intermarché de Thorigny pourraient-ils avoir un impact sur la commune de Carnetin ?**

**M :** La Municipalité de Carnetin s'est opposée à la sortie de véhicules au niveau de la place Braun de l'ancien Intermarché. Une sortie sur la rue de Carnetin (prolongement de la rue Albert Mattar sur la commune de Thorigny) étant nettement plus sécuritaire.

**P : Le PLU prévoit-il des mesures au sujet des fils présents dans les rues, qui nuisent à l'esthétisme du village ?**

**M et I :** Cela ne relève pas du PLU. En outre, l'enterrement des fils est très onéreux. Les subventions que peuvent recevoir les communes urbaines ne concernent que les études relatives à l'enfouissement et non les travaux eux-mêmes (réservés aux communes rurales). Les communes voisines ayant procédé à l'enfouissement possèdent généralement des zones d'activités leur permettant d'obtenir le budget nécessaire. Les élus rappellent que le choix de préserver l'identité du village, et notamment l'espace paysager très qualitatif du Calvaire, implique de refuser les projets

d'aménagement qui rapporteraient de l'argent à la commune mais dénatureraient le paysage communal.

L'enfouissement des câbles est en revanche imposé aux nouvelles constructions, et Orange devrait procéder au débranchement des câbles inutiles suite à l'installation de la fibre en souterrain.

La Municipalité avait également étudié la possibilité d'adhérer à un syndicat. Elle n'a pas donné suite car cela aurait notoirement impacté les factures EDF durant de nombreuses années avant que les travaux ne soient envisagés.

**P :** Est-ce normal que certaines maisons identifiées au PLU comme bâtiments remarquables aient également des fils en extérieurs qui nuisent à l'esthétisme du bâtiment ?

**M :** La présence de câbles en extérieur n'est pas du ressort du PLU et n'est donc pas lié au classement de certaines bâtisses en bâtiments remarquable dans le PLU. En effet, cette protection (au titre de l'article L 151.19 du code de l'urbanisme) ne concerne essentiellement que le volume de la construction et les modénatures.