

Formulaire « Demande d'examen au cas par cas des PLU »

Ce document a été élaboré par la DRIEE Île-de-France, les DDT, la DRIEA et l'ARS et ses partenaires. Il vise à faciliter la constitution des dossiers de demande d'examen au cas par cas des PLU franciliens. Il est recommandé de le remplir et de le joindre à la demande accompagné des pièces annexes utiles à la compréhension du dossier. Ce document ne constitue pas une pièce obligatoire (voir la note d'information de juillet 2013). Les collectivités sont libres de l'utiliser ou de choisir un formalisme différent pour établir leur demande d'examen au cas par cas.

1. Intitulé du dossier

Procédure concernée <i>(élaboration de PLU ou PLUi, révision de PLU ou PLUi, déclaration de projet impactant un PLU)</i>	Territoire concerné
Révision de PLU	Ville de Claye-Souilly

2. Identification de la personne publique responsable

Personne Publique responsable	Mairie de Claye-Souilly
Courriel	urbanisme@Mairie-Claye-Souilly.fr
Personne à contacter + courriel	Pierre BERNARD, service urbanisme P.Bernard@claye-souilly.fr

3. Caractéristiques principales de la procédure

3.1. Caractéristiques générales du territoire	
Nom de la (ou des) commune(s) concernée(s)	Claye-Souilly
Nombre d'habitants concernés <i>(au dernier recensement général de la population)</i> et évolution démographique (tendance passée et future)	12 486 habitants (Population légale en vigueur à compter du 1 ^{er} janvier 2017 - date de référence statistique : 1 ^{er} janvier 2014) Entre 2009 et 2014, le taux de variation annuel moyen de la population était de 1,2%
Superficie du territoire	1507 hectares

3.2. Quelles sont ses grandes orientations d'aménagement

Les axes du PADD portent plusieurs ambitions :

Affirmer le dynamisme d'une ville de projets

- *Accompagner le développement de projets majeurs à travers des OAP tout en maîtrisant la croissance urbaine*
- *Consolider le dynamisme économique de la commune*
- *Accompagner l'évolution du tissu urbain existant à travers des OAP*

Conforter l'équilibre de l'armature urbaine

- *Développer l'offre et le rayonnement de la commune en matière d'équipement*
- *Renforcer l'attractivité et le rayonnement de la commune à travers le réseau de transport et la gestion des déplacements*

Harmoniser le développement en préservant le cadre de vie

- *Protéger et recomposer la trame verte et bleue*
- *Favoriser le développement des mobilités douces par un aménagement de proximité*
- *Préserver le cadre patrimonial et le paysage communal*

3.3. Quelles sont les grandes évolutions réglementaires envisagées pour cette procédure ? Quelles sont les raisons du choix de la procédure ?

Comparaison entre le document d'urbanisme actuellement en vigueur et le projet du nouveau document d'urbanisme

Le 9 octobre 2019, le Conseil Municipal a décidé d'engager la révision de son Plan Local d'Urbanisme. Si l'équilibre global du PLU et les grandes orientations du PADD ne sont pas remis en cause, des ajustements du document nécessaires à la réalisation de certains projets du territoire, dépassent le champ de la modification et nécessitent à ce titre, une révision générale du PLU. Ces ajustements portent sur :

- L'actualisation du projet de développement de la commune à moyen terme dans le cadre d'un urbanisme maîtrisé (et pouvoir à cette fin, sursoir à statuer) ;
- Des modifications du zonage et de certaines règles, pour maîtriser la pression foncière et limiter les regroupements de parcelles dans le cadre de projets inadaptés à la vocation du secteur où ils se trouvent ;
- Mettre à jour le document suite aux évolutions législatives et réglementaires récentes.

3.4. Le projet sera-t-il soumis à d'autre(s) type(s) de procédure(s) ou consultation(s) réglementaire(s) (exemples : avis de la Commission départementale de consommation des espaces agricoles, autorisation du SCoT au titre de l'article L. 122-2 du code de l'urbanisme...) ou fera-t-il l'objet d'une enquête publique conjointe avec une (ou plusieurs) autre(s) procédure(s) ? (ex : procédure d'AVAP, zonage d'assainissement...) ? Si oui, préciser le type de procédure.

Dans le cadre de cette procédure de révision du PLU, le projet sera transmis pour avis aux personnes publiques associées, dans les délais réglementaires. Le document fera ensuite l'objet d'une enquête publique.

La révision du PLU ne fera pas l'objet d'une enquête publique conjointe avec une autre procédure.

3.5. Contexte de la planification : le territoire est-il concerné par...	
- un ScoT ? un CDT ? Si oui, le(s)quel(s) ? - ce(s) document(s) a-t-il (ont-ils) été élaboré(s) selon les dispositions de la loi « Grenelle 2 » ?	Le territoire fait partie de la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France, qui est couverte par un SCoT approuvé en décembre 2019. Par ailleurs la commune est comprise dans le contrat de développement territorial du Nord-Seine-et-Marne.
- un (ou plusieurs) SAGE ? Si oui, le(s)quel(s) ?	Non
- un PNR ? Si oui, le(s)quel(s) ?	Non

3.6. Si le territoire est actuellement couvert par un document d'urbanisme : le document en vigueur sur le territoire (ou au moins un des documents d'urbanisme en vigueur, pour un projet de PLUi) a-t-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

Dans le cas d'une déclaration de projet, une étude d'impact est-elle prévue ? Une demande d'examen au cas par cas au titre des projets ?

Le PLU en vigueur de la commune de Claye-Souilly, approuvé le 26 Avril 2007 a fait l'objet d'une modification approuvée le 26 septembre 2018. Il n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale, pour aucune de ces deux procédures.

4. Sensibilité environnementale du territoire concerné par la procédure et caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé

Le pétitionnaire s'attachera à décrire les principaux enjeux du territoire concerné par le document d'urbanisme, le projet et ses incidences sur ces enjeux. Ces incidences peuvent être décrites suivant leur probabilité de survenue, leur caractère temporaire ou permanent, leur degré et leur caractère positif ou négatif, leur étendue géographique, leur caractère cumulatif, réversible etc. ...

4.1. Milieux naturels et biodiversité			
Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :	Oui	Non	Si oui, lequel(le)s ?
	Zone Natura 2000		X
Réserve naturelle (régionale ou nationale) ou Parc naturel régional ?		X	
Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) type I ou II	X		<p>ZNIEFF de type I : -Fossés Malore (référence : 77118001) -Vallée de la Beuvronne entre Claye-Souilly et Fresnes-sur-Marne (références : 77118002) ZNIEFF de type II : Vallée de la Marne et Coupvray à Pomponne (référence : 77234021)</p> <p>Aucun projet n'est prévu au sein de ces zones. Un dossier annexé à la présente note localise ces périmètres.</p>
Arrêté préfectoral de protection de biotope ?		X	
Réservoirs et continuités écologiques repérés par la commune ou l'intercommunalité, par un document de rang supérieur (ScoT, DTA...) ou par le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) ?			<p>Une étude départementale a été intégrée aux réflexions puis reportée au zonage du PLU (zones Nzh du document). Cette étude conduite par Seine et Marne Environnement a eu pour but de recenser les différentes zones humides de la commune.</p> <p>Les composantes et la localisation des objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue au niveau de la commune de Claye-Souilly se concentrent essentiellement autour de deux secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les zones humides situées le long du canal de l'Ourcq au nord du territoire. - Les espaces boisés de la forêt régionale à l'ouest du territoire.

Le diagnostic a-t-il fait l'objet d'un repérage écologique ? (Joindre le rapport et/ou les conclusions)	X	Diagnostic des zones humides par Seine et Marne Environnement
Zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ? Repérée par un document de rang supérieur (ScoT, SDRIF...) ou par un autre document ?	X	Les zones humides font l'objet d'un zonage particulier afin de les préserver : Zone N, secteur Nzh Ce règlement vise à préserver ces espaces sensibles tout en permettant leur entretien.
Espace Naturel Sensible ? Forêt de Protection ? Espaces boisés Classés ?	X	La commune possède un vaste espace classé en Espace Naturel Sensible situé à l'ouest du territoire. Ce périmètre de préemption a pour but la préservation des paysages et des milieux humides ouverts et boisés de la forêt régionale de Claye. La commune possède aussi des Espaces Boisés Classés.

4.2. Paysages, patrimoine naturel et bâti

Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :	Oui	Non	Si oui, lequel(le)s ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus dans ces zones ou à proximité immédiate de ces zones par la procédure d'urbanisme en cours ?
Éléments majeurs du patrimoine bâti (monuments historiques et leurs périmètres de protection, élément inscrit au patrimoine de l'UNESCO, sites archéologique) ?	X		Sont à mentionner dans le cadre du diagnostic patrimonial les éléments pouvant être recensés au titre du code de l'urbanisme : <ul style="list-style-type: none"> - Château des Tourelles, bâtisse construite entre 1840 et 1850, qui accueille aujourd'hui les locaux de la mairie. - La maison du Parc Buffon, demeure seigneuriale du XVIII^e me siècle appartenant avec son parc à la commune, qui abrite aujourd'hui les locaux de la police municipale. - La propriété Meignen, rue Jean Jaurès. - La Source Bleue, avenue Aristide Briand, construite au XIX^eme siècle. - Les espaces publics de Souilly, de Voisins et de l'avenue Pasteur, plantés de Tilleuls imposants. - Les écoles Eugène Varlin, 2 rue de l'Eglise, et Pierre et Marie Curie, 1 rue du Maréchal Joffre. - La propriété Torras, 6 rue de Charny. - Le front bâti 2 à 12 rue de la Place, 6 rue de Souilly. - Les constructions du lotissement avenue des Jardins anglais et allée des Vergers.

Site classé ou projet de site classé et son intégration dans le milieu ?		X	
Site inscrit et son intégration dans le milieu ?		X	
Zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (ZPPAUP) ou Aire de mise en valeur du patrimoine (AVAP) ?		X	
Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) ?		X	
Perspectives paysagères identifiées comme à préserver par un document de rang supérieur (ScoT, SDRIF...) ?	X		Des espaces boisés ou naturels à conserver : A ce titre, l'intégrité des espaces boisés de plus de 100 hectare situés en dehors des sites urbains constitués, doit être assurée par une bande de lisière de 50 m inconstructible. Des espaces agricoles à préserver : Ces espaces sont à préserver s'ils sont fonctionnels et nécessaires à la viabilité de l'exploitation agricole. Dans ces espaces, sont exclus tous les usages susceptibles de nuire à l'activité agricole, ou de remettre en cause sa pérennité. Ces espaces sont identifiés dans le SDRIF ainsi que dans le ScoT.

4.3. Sols et sous-sol, déchets			
Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :	Oui	Non	Si oui, lequel(le)s ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus sur ces secteurs concernés ou à proximité par la procédure d'urbanisme en cours ?
Sites et sols pollués ou potentiellement pollués (basededonnées BASOL) ?	X		La base de données BASOL recense trois sites dans la commune de Claye-Souilly.
Anciens sites industriels et activités de services (base de donnéesBASIAS) ?	X		La base de données BASIAS recense 76 sites sur la commune de Claye-Souilly.
Carrières et/ou projet de création ou d'extension de carrières ou comblement?	X		Proximité d'une carrière située en dehors de la commune au sud-ouest de Claye-Souilly à proximité de la zone d'habitations « Bois-Fleuri », à plusieurs kilomètres du site concerné par la modification.
Projet d'établissement de traitement des déchets ?	X		Présence d'un site de traitement de déchet à l'est de la commune.

4.4. Ressource en eau			
Captages : Le projet est-il concerné par un(e) (ou plusieurs) :	Oui	Non	Si oui, précisez lequel(le)s ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus dans ces zones ou à proximité immédiate de ces zones par la procédure en cours ?
Périmètre de protection (immédiat, rapprochée, éloignée) d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?		X	
Qualité des cours d'eau et nappes phréatiques ?		X	
Présence d'un captage prioritaire Grenelle ?		X	

Usages :	Oui	Non	Si oui, précisez
Les ressources en eau sont-elles suffisantes sur le territoire pour assurer les besoins futurs ? Pour l'alimentation en eau potable et pour les autres usages ?	X		Le service eau et assainissement de Roissy Pays de France gère la compétence assainissement (collecte, transport et le traitement des effluents) sur le territoire sur la commune. Les eaux produites sont prélevées dans la Marne puis traitées avant d'être distribuées à plus de 210 000 usagers. L'usine de production, gérée par le SIAEP de la région de Tremblay-en-France, a une capacité de 130 000 m ³ par jour. Le bilan des analyses réalisées en 2019 indique que la qualité de l'eau distribuée est conforme aux limites et aux références de qualité.
Le projet est-il concerné par une zone de répartition des eaux (ZRE) ?	X		Nappe de l'Albien Le projet prévoit une meilleure gestion des eaux pluviales notamment par la limitation des surfaces imperméabilisées et une gestion à la parcelle des eaux. Cela permettra de favoriser le cycle naturel de l'eau en particulier le retour à la nappe.
Le système d'assainissement a-t-il une capacité suffisante pour les besoins présents et futurs du territoire et des autres territoires qui y sont raccordés ? Quel est l'impact sur les rejets dans les milieux ?	X		La commune possède deux stations d'épurations, la capacité d'assainissement est suffisante pour le projet. Des travaux d'entretien et de mise aux normes des infrastructures sont réalisés régulièrement pour assurer le maintien des réseaux.

4.5. Risques et nuisances			
Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :	Oui	Non	Si oui, lequel(le)s ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus sur les secteurs concernés ou à proximité par la procédure d'urbanisme en cours ?
Risques ou aléas naturels (<i>inondations, mouvement de terrain, feu de forêts...</i>), industriels, technologiques, miniers connus ?	X		<p>Risques de mouvements de terrain différentiels liés au phénomène de retrait gonflement des argiles Claye-Souilly est répertoriée au dossier départemental des risques majeurs pour les risques liés à l'inondation, à la présence d'argiles et aux cavités souterraines.</p> <p>Risques liés aux anciennes carrières abandonnées La commune de Claye-Souilly est connue pour avoir fait l'objet au XIXème siècle et jusque dans les années 1960 d'exploitations de gypse et de glaise. La commune est donc soumise à des risques liés à la présence de carrières souterraines abandonnées susceptibles de provoquer l'effondrement du sol.</p> <p>Les risques liés aux inondations La commune semble potentiellement soumise à des risques liés à l'inondation de la Beuvronne. Des mesures appropriées devront être prises en compte dans les zones concernées pour ne pas augmenter la population soumise aux aléas, tout en préservant l'écoulement et l'expansion des crues (définies notamment dans le cadre des OAP). La cartographie de la DRIEE (base de données Carmen 2012) ne recense pas les plus hautes eaux connues à l'échelle des cours d'eau du territoire communal. La commune n'est d'ailleurs pas concernée par un Plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) avec les prescriptions constructives qui y sont attachées.</p>
Plans de prévention des risques (<i>naturels, technologiques, miniers</i>) approuvés ou en cours d'élaboration ?		X	
Nuisances connues (<i>sonores, lumineuses, vibratoires, olfactives</i>) ou projets susceptibles d'entraîner de telles nuisances ?	X		<p>Trafic aérien La commune est concernée par des nuisances sonores dues au trafic aérien, cependant elle est située en dehors du périmètre du plan d'exposition au bruit</p> <p>Trafic routier Le classement sonore des infrastructures de transport terrestre a pour conséquence d'imposer le renforcement des isolations phoniques pour certaines constructions réalisées dans les secteurs désignés comme étant affectés par le bruit. Cela concerne notamment les logements à proximité de ces axes</p>

Plan d'exposition au bruit, plan de gêne sonore ou arrêtés préfectoraux relatifs au bruit des infrastructures ? Plan de protection du bruit dans l'environnement?	X		Conformément à l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme : « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. »
--	---	--	--

4.6. Air, énergie, climat

Le document est-il concerné, sur tout ou partie de son territoire ou à proximité immédiate, par un(e) (ou plusieurs) :	Oui	Non	Si oui, lequel(le)s ? Quelles sont les orientations et/ou projets prévus sur les secteurs concernés par la procédure d'urbanisme en cours ?
Enjeux spécifiques relevés climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE) ?	X		Le PLU prend en compte les objectifs du SRCAE Ile-de-France, déclinés dans le Plan Climat Energie Territorial de la communauté d'Agglomération Roissy Pays de France.
Présence d'un Plan Climat Energie Territorial (PCET), Agenda 21, réseaux de chaleur, politique de développement des ENR ?	X		Le PLU prend en compte les objectifs du Plan Climat Energie Territorial et de l'Agenda 21 de la Communauté d'Agglomération Roissy Pays de France.
Projet éolien ou de parc photovoltaïque ?		X	

4.7. Gestion économe de l'espace et maîtrise de l'étalement urbain

	Incidence de la nouvellement ouverte	Incidence de l'ensemble du PLU
Stratégie de maîtrise de la consommation d'espaces (naturels, agricoles et forestiers)		

<p>Quels sont les objectifs du projet de PLU en matière de maîtrise de la consommation d'espaces agricole, naturel ou forestier ?</p> <p>Quels sont les espaces dédiés à la densification/à l'urbanisation ?</p> <p>Quels sont les espaces préservés d'urbanisation ?</p>	<p>La révision du PLU de Claye-Souilly ne prévoit pas de nouvelles ouvertures à l'urbanisation, à l'exception de deux sites très particuliers, explicités ci-après.</p>	<p>La révision vise à davantage maîtriser les possibilités de densification en zone U, pour préserver ses espaces verts publics et privés, encadrer la forte pression foncière observée ces dernières années et limiter l'imperméabilisation trop importante de ses parcelles.</p> <p>Les zones naturelles et agricoles sont maintenues.</p> <p>Cette révision s'inscrit en faveur des espaces naturels du PLU.</p> <p>Pour rappel :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le projet de PLU est compatible avec le schéma Directeur d'Ile-de-France (SDRIF) et du SCoT qui définissent notamment des objectifs précis en matière de densification et de limitation de la consommation d'espaces. - Le PADD vise à inscrire le développement résidentiel à long terme dans une dynamique de renouvellement de la ville sur elle-même, à travers des O.A.P.
<p>Quelle est l'évolution par rapport aux tendances passées ?</p>	<p>Grâce au changement de zonage la ville de Claye-Souilly peut :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Limiter l'étalement urbain : la consommation d'espace sera, jusqu'à à l'horizon 2030, inférieure à celle observée au cours des 10/15 dernières années comme le fixe le PADD. 	<p>/</p>
<p>Sur quelles perspectives de développement (<i>démographique, économique, touristique ou d'équipements publics ou autre, selon la vocation de l'urbanisation envisagée</i>) du territoire s'appuient ces objectifs en matière de maîtrise de la consommation d'espaces ?</p>		<p>Pour rappel :</p> <p>Le projet de PLU est compatible avec le Schéma Directeur d'Ile-de-France (SDRIF) qui définit notamment des objectifs précis en matière de densification et d'intensification du tissu résidentiel et urbanisé.</p> <p>Les orientations principales pour la commune :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à l'horizon 2030, le PLU doit permettre une augmentation minimale de

	<p>10% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat communaux,</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le SDRIF prévoit des capacités d'accueil nouvelles : <p>Les pastilles d'urbanisation préférentielle (25ha d'ouverture à l'urbanisation avec une densité des espaces d'habitat de minimum 35 logements par hectare).</p> <p>Une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5% de la superficie de l'espace urbanisé.</p> <ul style="list-style-type: none"> - La cartographie du SDRIF a identifié deux FUIR (Fronts Urbains d'Intérêt Régional) dont le PLU doit fixer les limites. - Les espaces agricoles ainsi que les espaces boisés et naturels doivent être préservés. - L'emplacement, le tracé et l'ampleur des continuités écologiques doivent être précisés et adaptés localement à leurs fonctions, y compris en cas de superposition avec des secteurs urbanisés ou d'urbanisation, et ceci en cohérence avec les territoires voisins. <p>Ces perspectives de développement s'appuient sur les objectifs suivants du PADD :</p> <p>Affirmer le dynamisme d'une ville de projets : Claye-Souilly a souhaité inscrire depuis plusieurs années son développement urbain à travers un ensemble de projets phares, clairement identifiés et appropriés par la municipalité et ses habitants. Ces projets permettent aujourd'hui à la ville de bénéficier d'une maîtrise à moyen terme du volume et des typologies de son parc de logements et d'une stratégie de développement de son activité économique.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Conforter l'équilibre de l'armature urbaine : Claye-Souilly est une commune qui a connu une croissance démographique importante au cours
--	---

		<p>des dernières décennies, impliquant une augmentation des besoins en matière d'équipement. Cette croissance dépasse l'échelle locale et implique au sein de ces territoires des dynamiques d'insertion et d'interconnexion par les réseaux de transports et des dynamiques de rayonnement et d'attractivités entre les communes que traduisent notamment les déplacements. Ces éléments constituent l'armature urbaine de la ville qui doit veiller à respecter un équilibre des besoins, des moyens et d'échelle entre le contexte local et l'intégration supra-communale.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Harmoniser le développement en préservant le cadre de vie : Claye-Souilly demeure aujourd'hui une commune au patrimoine naturel préservé, bénéficiant de nombreux atouts liés à son histoire et à sa situation géographique. Le développement urbain durable et la cohérence du projet de ville s'inscrivent sur les lignes de ces permanences naturelles et paysagères historiques que la commune souhaite identifier, protéger et valoriser. Ces éléments participent par ailleurs à la qualité du cadre de vie des habitants, favorisant la proximité et l'intensité comme qualités de l'ambiance urbaine.
--	--	---

Le projet a-t-il pour conséquence d'ouvrir à l'urbanisation certaines parties du territoire : oui / non ? Si oui :

<p>Quelle est approximativement la superficie ouverte à l'urbanisation ?</p>	<p>La commune envisage d'ouvrir à l'urbanisation 21 200 m² sur deux zones :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La première, d'environ, 20 000 m² est la partie de la parcelle ZL 14 située en zone agricole et Nh, qui serait classée en zone Ux à vocation commerciale. L'exploitation en cours, antérieure au PLU actuel, n'est pas agricole. Elle porte principalement à l'entrepôt de matériel des 	<p>Ces surfaces ouvertes ont pour vocation des aménagements très localisés, et soit solutionner des problèmes d'exploitations actuels, soit accentuer la protection de zones humides.</p> <p>Aucun autre secteur de la commune ne sera ouvert à l'urbanisation. La volonté,</p>
--	---	---

	<p>entreprises voisines. Depuis un incendie et la démolition totale du bâtiment existant, cet usage se réalise à l'air libre.</p> <p>Le souhait de la commune est de permettre un aménagement permettant d'accueillir dans de bonnes conditions de nouvelles activités. L'emplacement du site et son usage actuel sont en cela idéals.</p> <p>Par ailleurs, aucune terre cultivée ne seront supprimées par le projet de révision. Les terrains mitoyens en zone A conserveront cette affectation.</p> <p>- La seconde, d'environ, 1 200 m² est une partie de la parcelle BL 120 actuellement en zone NJ. L'idée est de rendre constructible le haut du terrain, en bord de rue et face au canal. En permettant cette ouverture, le souhait de la commune est de permettre l'édification d'une construction façon « maison de maître » et ainsi aménager une vraie promenade le long de l'eau.</p> <p>En compensation de cette ouverture à la constructibilité, il est proposé de passer le sud du terrain en zone N sous zone Zones humides. En effet, dans le bas du terrain l'eau est omniprésente avec des bassins, une rivière, des marécages, le tout étant relié à la Beuvronne.</p>	<p>est au contraire, de sanctuariser les zones N et A.</p>
<p>Quelles possibilités d'optimisation du potentiel constructible à l'intérieur du tissu urbain existant (<i>densification, dents creuses, opérations de démolition/reconstruction, friches, bâtiments non investis, logements ou locaux vacants...</i>) ont été préalablement examinées ? Comment le PLU traduit les</p>	<p>Dans le premier cas, la volonté première de la commune n'est pas d'accueillir de nouveaux aménagements. La modification de zonage a pour but de régler un problème d'exploitation actuel.</p> <p>Dans le second cas, la commune souhaite à la fois :</p> <ul style="list-style-type: none"> - protéger des zones humides existantes, mais classées en zone UBa, - rendre possible la construction d'une 	

orientations du SDRIF concernant l'optimisation des espaces urbanisés et à urbaniser ?	construction parachevant une promenade le long du canal. - Ne pas pénaliser des propriétaires dont une très grande partie de leur parcelle a été rendue inconstructible par un classement en zone N.	
Expliquez dans les grandes lignes, en fonction des zones concernées, les impacts de cette ouverture à l'urbanisation (<i>sur les espaces agricoles, naturels ou forestiers, en termes de déplacements...</i>).		

5. Liste des pièces transmises en annexe

- Rapport « Diagnostic des zones humides, commune de Claye-Souilly » réalisé par Seine-et-Marne Environnement.
- Dossier complémentaire précisant les orientations du PADD, l'adéquation entre le PADD et les enjeux du territoire, ainsi que l'analyse des incidences notables prévisibles sur l'environnement.

6. Éléments complémentaires que la commune souhaite communiquer (*facultatif*)

Pensez-vous qu'une évaluation environnementale est nécessaire ?

Au regard de la procédure de révision du PLU de Claye-Souilly, l'évaluation environnementale n'est à notre sens pas nécessaire. En effet, cette révision ne remet pas en cause les équilibres définis dans le PLU initial. Au contraire elle vient renforcer les mesures en faveur des espaces agro-naturels et végétalisés du territoire :

- le PLU ne prévoit aucune zone AU mais identifie des zones de renouvellement et de requalification de friches urbaines ;
- il s'engage à limiter l'imperméabilisation des sols, notamment dans les zones pavillonnaires où les espaces de jardins, relais de la biodiversité et espaces-vert de respiration, sont soumis à une très forte pression foncière, qui risquerait à moyen terme, de réduire la qualité du cadre de vie.

Le projet permettra par ailleurs d'intégrer de nouvelles règles en faveur de la protection de la biodiversité (coefficient de biotope etc) et d'adapter le cadre réglementaire pour permettre la réalisation de projets de valorisation des espaces naturels (en lien avec la SAFER).

La procédure s'inscrit donc en accord avec les orientations du PLU communal et celles des documents supra communaux.

Enfin, le projet fera l'objet d'études complémentaires en phase opérationnelle qui traiteront des enjeux environnementaux spécifiques aux sites de projet.