



LE PRÉSIDENT



Melun, le

2 AOUT 2017

Dossier suivi par Etienne PAJOT
Tél. : 01 64 14 72 18
etienne.pajot@departement77.fr
Nos réf. : DGAA/CN/SL/D17-010007-DADT
Réf A/R : 1A13214678514

Madame Patricia LEMOINE
Présidente de la Communauté de Communes
du Pays Créçois
Maire de Condé-Sainte-Libiaire
Hôtel de Ville
77450 CONDE-SAINTE-LIBIAIRE

Objet : Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Madame le Maire,

Conformément aux dispositions de l'article L.153-16 du Code de l'urbanisme, vous avez notifié au Département, le dossier arrêté d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de votre commune.

Je vous informe qu'après examen du dossier, le Département de Seine-et-Marne émet **un avis favorable sur votre projet de PLU, sous réserve** de la prise en compte des observations techniques formulées dans l'annexe ci-après.

Les services départementaux restent à votre disposition pour étudier avec vous les modifications à effectuer.

A l'issue de la procédure, je vous remercie de bien vouloir transmettre au Département un dossier de PLU approuvé.

Je vous prie de croire, Madame le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.

Le Président du Conseil départemental
de Seine-et-Marne,
Par délégation,
Le Vice-Président

Bernard Cozic

Jean-Jacques BARBAUX
Président du conseil départemental

PJ : Annexe technique

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Condé-Sainte-Libiaire

--- --- ---

Avis du Département de Seine-et-Marne - Annexe technique

Juillet 2017

Le Département émet un avis favorable à ce projet de PLU, sous réserve de la prise en compte des remarques émises ci-dessous, et notamment celles relatives à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation 1.

Voies Départementales

Servitudes d'alignement

Le plan d'alignement de la RD 85p est bien pris en compte dans le diagnostic (page 47 du rapport de présentation) et localisé au plan des servitudes.

Cependant, il convient aussi de porter à la connaissance du public, le nom du gestionnaire de la voirie (Conseil départemental - et non plus général - Hôtel du Département - CS 50377 - 77010 Melun Cedex) et de préciser le lieu de consultation du plan auprès de l'Agence Routière Territoriale (ART) de Meaux-Villenois (1, rue des Raguins - 77124 VILLENOSY).

Emplacements réservés

Sur les 8 Emplacements Réservés (ER) inscrits au PLU au bénéfice de la Commune, les ER 3 (élargissement de voirie), 7 (abri bus) et 8 (château d'eau) impactent la RD 85p et devront faire l'objet d'une **concertation préalable de l'ART**.

Projet urbain – Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

A l'horizon 2030, l'objectif du PLU est d'atteindre 1 650 habitants soit 260 habitants supplémentaires, en créant 110 logements par densification du tissu urbain (zone AU/ 0,8 ha) et par extension urbaine (zone UE/1 ha) dont 106 logements étudiants.

Deux OAP créées à cet effet impactent le réseau viaire départemental (RD 85p) et font l'objet des remarques suivantes.

L'OAP 1 dite de « La Garenne » prévoit, en zone AU, l'urbanisation d'un terrain à vocation d'habitat en lien avec l'Emplacement Réservé 3. Ce projet d'urbanisation est desservi en impasse à partir de la RD 85p.

Le plan de l'OAP mériterait un agrandissement au format A4 pour plus lisibilité. Pour une meilleure compréhension, il convient de faire figurer la légende du plan, l'Emplacement Réservé 3, les Espaces Boisés Classés (EBC) voisins, l'altimétrie, les arbres à conserver, la promenade en rive du canal de Chalifert, soit autant d'éléments permettant d'appréhender l'intégration du projet dans le site.

Dans le cadre de l'aménagement de la zone AU, un ER3 pour élargissement de la RD 85p est prévu. Il convient d'approfondir la réflexion **pour savoir si l'emprise est suffisante pour procéder à l'élargissement de la voie, tout en conservant les haies et arbres d'alignement**, éléments paysagers situés en rive de la RD 85p, particulièrement intéressants par leur taille, et

pouvant avoir un rôle paysager et de sécurité routière. Une étude paysagère doit être un préalable à tout aménagement urbain et routier de ce secteur, et doit être menée en concertation avec l'ART. En tout état de cause, le projet devra **prendre en compte le plan d'alignement de la RD**.

Sans s'opposer au principe de la desserte en impasse ramenant toutefois toute la circulation des 12 pavillons en un seul point sur la RD, **l'OAP mériterait d'être plus souple et ouverte sur d'autres accès possibles**. Aussi, la Commune est invitée à étudier d'autres propositions d'aménagement plus ouvertes, **sans contraindre l'aménageur à réaliser une aire de retournement** (desserte en boucle, en sens unique ou maillée avec les quartiers voisins), laissant espérer une urbanisation mieux intégrée de ce quartier dans le bourg. A cet effet, sans modifier le règlement, la réalisation de l'aire de retournement pourrait être remplacée à l'OAP par les seuls principes du carrefour d'accès (flèche) sur RD et d'un espace public autour duquel les véhicules pourraient tourner en fond de lotissement.

Par ailleurs, il serait prudent, pour éviter tout aménagement irréversible, de prévoir sur ce terrain des **emplacements réservés en zones non aedificandi, permettant d'anticiper des dessertes futures** vers l'Est et vers l'Ouest du lotissement, pour organiser la continuité du maillage viaire et autoriser ainsi, à très long terme, l'urbanisation des fonds de parcelles voisines, selon le même principe que ce lotissement.

En complément, pour une information transparente tant pour l'aménageur que pour les habitants, il est demandé de **compléter l'OAP avec les principes d'aménagement de sécurité routière** listés ci-après, et de les symboliser en plan :

- la sécurisation du carrefour RD 85p (rue Pasteur) / voie de desserte du lotissement à travailler en concertation avec le service gestionnaire de la voirie,
- la création d'un trottoir prenant en compte les liaisons douces le long de la RD 85p (accès aux équipements publics du centre-bourg à privilégier) et d'un maillage interne au site pour les liaisons douces. Ce cheminement pourrait, en outre, être couplé via les espaces boisés à un accès vers la promenade inscrite au plan de zonage, le long du canal (cf. page 222 du rapport de présentation).
- la création d'un parking visiteurs sur le site, pour éviter le stationnement sauvage en rive de la RD (à symboliser en plan et à préciser au règlement, avec par exemple, la disposition suivante : 5/8 places par tranche de 5 logements),
- l'implantation des façades principales bâties parallèlement à la RD 85p, conformément aux pavillons existants, pour confirmer le caractère urbain de la RD en ce secteur peu dense (élément de sécurité routière à reprendre à l'article 6 du règlement et en page 220 du rapport).
- la confirmation que le retournement puisse être réalisé par les camions de collecte des ordures ménagères, de déménagement, etc., et non uniquement par les véhicules légers (article 3 du règlement).

L'OAP 2 autorise, en zone UE, l'extension du château et son aménagement en une Ecole d'Arts Culinaires et logements étudiants (106 étudiants). La desserte est prévue par 2 accès existants (information à préciser) sur la RD 85p.

L'accès Sud identifié à hauteur de la grille actuelle du parc s'avère délicat parce que situé dans la courbe de la chaussée. Le plan doit être agrandi pour faire figurer cet accès Sud à l'OAP. Il convient de préciser, sur ce plan, qu'il ne s'agit que d'un accès de service et d'un accès piéton.

L'accès Nord-Est doit être précisé comme étant existant.

Il convient également de reporter, tant en plan (à symboliser) qu'à l'écrit, la **nécessité de prévoir la « sécurisation de tous carrefours nouveaux ou existants entre la RD 85p et l'accès à la zone UE »**, ces aménagements devant faire l'objet d'un avis préalable du gestionnaire de la voie qui peut demander une étude de trafic et des prescriptions spéciales de sécurité routière eu égard au programme et son importance.

Par ailleurs, il est conseillé de **prévoir des aménagements paysagers** entre le stationnement et la clôture le long de la RD 85p. Il peut en être de même pour dégager les perspectives sur le château.

- enfin, sur cette aire, le rapport de présentation précise page 148 qu'a été identifié un habitat d'Arrhenatherion eliatoris, soit une prairie maigre de fauche, de plus en plus rare en Seine-et-Marne. Toutefois, l'OAP ne prévoit aucune précaution permettant d'en conserver une section.

De manière globale, ce PLU protège les milieux naturels et la biodiversité de ce territoire.

Eau

Assainissement

Il conviendrait de **mettre à jour les éléments présentés au rapport de présentation** : une nouvelle station d'épuration d'une capacité adaptée (9 900 Equivalents Habitant) étant entrée en fonction en octobre 2015. Située à Mareuil-lès-Meaux, le nouvelle équipement collecte et traite les eaux usées de Condé-Sainte-Libiaire, Mareuil-lès-Meaux (pour une partie) et Quincy-Voisins. Le texte doit donc être modifié en conséquence, pour faire apparaître que les eaux usées communales sont traitées au niveau de la station d'épuration de Mareuil-lès-Meaux, dont la capacité est de 9 900 équivalents/habitants (EH) – capacité largement suffisante à absorber l'augmentation de population induite par le présent PLU (+255 habitants), puisqu'elle traite pour l'heure les eaux usées d'environ 7 200 habitants ».

Au règlement, l'article suivant, relatif aux eaux pluviales, appliqué pour les zones UE pourrait être utilisé pour les zones de UA à UD : « Les eaux pluviales issues de toute nouvelle construction feront l'objet d'une infiltration ou d'une récupération à la parcelle et le surplus sera rejeté vers le réseau collecteur s'il existe, sauf impossibilité technique constatée par les services compétents. Les éventuels rejets dans le réseau collecteur ne devront pas dépasser 1 litre/seconde/hectare. »

Eau potable

Concernant l'annexe sanitaire relative à l'alimentation en eau potable, il conviendra de prendre en compte que les Déclarations d'Utilité Publique pour l'instauration des périmètres de protection des deux captages qui alimentent la commune de Condé-Sainte-Libraire sont en cours d'instruction (Condé-Sainte-Libiaire 1 n°BSS 01844X0088 et Isles-les-Villenoy n°BSS 01844X0122). L'hydrogéologue agréé a transmis son avis pour la délimitation des périmètres de protection autour des captages et la procédure est à l'étape de préparation de l'arrêté préfectoral.

Déplacements

Il est regrettable que les volets « liaisons douces », « stationnement », « sécurité routière », et « covoiturage », **absents de cette étude**, ne permettent pas une analyse transversale Urbanisme/Déplacement au sein du territoire, comme le préconise la procédure de PLU.

Par ailleurs, si la création de **stationnements pour vélo** est bien prévue au règlement (article 12), il convient toutefois de **demande plus d'une place par logement**, et qu'elles soient **closes et couvertes** conformément aux prescriptions des fiches Cérema du PDUIF. Ce principe s'applique à toutes les zones du PLU.