

Commune de
CREGY-LES-MEAUX

Plan Local d'Urbanisme communal



Mémoire en réponse
aux avis des PPA

Vu pour être annexé à la délibération du
arrêtant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Crégny-lès-Meaux,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE :

APPROUVÉ LE :

Dossier 12117711

04/06/2021

réalisé par



Auddicé Urbanisme
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
03 27 97 36 39

Commune de

CREGY-LES-MEAUX

Plan Local d'Urbanisme communal



Mémoire en
réponse aux avis
des PPA

Version	Date	Description
V3	04/06/2021	Mémoire en réponse aux avis des PPA

MÉMOIRE EN REPONSE AUX AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)

La commune a notifié le dossier de PLU arrêté en Conseil Municipal le 17 septembre 2019 aux Personnes Publiques Associées (PPA) le 12 mars 2020. Conformément au code de l'urbanisme celles-ci disposaient de 3 mois pour notifier leur avis à la commune. En application de l'ordonnance n°2020-306 du 25 mars 2020 prise dans le cadre de l'état d'urgence sanitaire ce délai a été prolongé. La fin de la consultation des PPA était fixée au 25 septembre 2020.

Comme en dispose l'article L153-16 : « le projet de plan arrêté est soumis pour avis aux personnes publiques associées à son élaboration [...] A la commission départementale des espaces naturels, agricoles et forestiers [...] ».

L'article du code indique que le projet est soumis pour « avis », alors que le même code parle « d'avis conforme » pour d'autres consultations d'instances. Dans le cas d'un avis demandé sur un arrêt de projet nous ne sommes pas sur un avis conforme. C'est-à-dire qu'un avis défavorable n'est pas de nature à stopper une procédure.

Dans la présente note d'analyse des avis des PPA, la commune expose les solutions qu'elle mettra en œuvre pour répondre aux points nécessitant compléments, précisions ou modifications. Pour faciliter la lecture, ces solutions sont surlignées en gris.

Personnes Publiques Associées ayant notifié leur avis sur le PLU à la commune

Personne Publique Associée	Date de réception de l'avis	Synthèse de l'avis
Préfecture	23/09/2020	Défavorable
Chambre d'Agriculture	19/08/2020	Défavorable
CDPENAF	11/08/2020	Favorable
CCI	31/07/2020	Favorable
CMA	28/05/2020	Aucune observation
Mairie de Meaux	30/04/2020	Aucune observation
Région Ile de France	27/05/2020	Quelques compléments techniques
Département de Seine et Marne	16/06/2020	Favorable
Département de Seine et Marne – environnement	06/07/2020	Favorable
MRAE	17/06/2020	Quelques compléments techniques
Communauté d'Agglomération du Pays de Meaux	30/04/2020	Proposition sur l'ancien CET

Eléments de réponse à l'avis du Préfet :

L'avis du préfet est présenté en plusieurs parties :

- I la procédure
- II analyse du projet au regard des éléments qui s'imposent
- III analyse de l'habitat dans le projet de PLU
- IV SDAGE
- V PDUIF
- VI Préservation de l'environnement

Les parties III à VI reprennent de manière thématiques les éléments des parties I et II. Par soucis d'efficacité la présente analyse se concentre sur les points I : la procédure et II. Les éléments qui s'imposent au PLU.

I PROCEDURE

I1 Modalités de concertation, I2 évaluation environnementale I3 CDPENAF

Le préfet nous rappelle dans cette partie de son avis que le dossier d'enquête publique devra comporter le bilan de la concertation, l'avis de la MRAE sur le dossier et l'avis de la CDPENAF.

Tous ces éléments seront versés au dossier d'enquête publique.

II ANALYSE DU PROJET DE PLU AU REGARD DES ELEMENTS QUI S'IMPOSENT

II1. CONTENU DU PLU

II1.1. le rapport de présentation

Le Préfet reproche plusieurs manquements au contenu du rapport de présentation. Il estime notamment :

- L'absences d'explications des choix retenus pour le PADD

Remarques : il est erroné d'affirmer que seules les orientations choisies sont présentées. Le rapport de présentation explique bien orientation par orientation les raisons des choix effectués par les élus. Toutefois, nous proposons de mettre à jour l'ensemble du diagnostic avec les données INSEE 2017 publiées en juin 2021 (nous ne disposons donc pas de ces données au moment de la rédaction du PLU).

- L'absences d'explications concernant la cohérence entre les OAP et le PADD

Les absences d'explications concernent essentiellement la programmation en logements et notamment l'effort consenti par la commune pour atteindre 25% de logement locatif social sur la commune. Le secteur des closeaux a permis d'opérer en grande partie ce rattrapage. Les OAP permettent de le poursuivre. Nous proposons de compléter les justifications sur les OAP dans le dossier d'approbation en allant dans ce sens et en s'appuyant sur les données INSEE2017.

- L'absence de chiffrage des besoins économiques, de surface et de développement agricole, de développement forestier, d'aménagement de l'espace d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transport, de commerce, d'équipements et de services. Le Préfet insiste sur l'absence de justification du nombre d'habitants projetés à l'horizon 2030 dans le PLU.

Le diagnostic rédigé dans le rapport de présentation expose clairement à la fin de chaque analyse thématique quels sont les constats et les enjeux. Nous proposons de compléter ces éléments synthétiques avec un nouveau paragraphe « les besoins » dans le dossier d'approbation.

Concernant la justification du projet sur le volet du nombre d'habitants et donc sur le nombre de logements projetés, nous proposons, grâce aux chiffres INSEE 2017 de compléter le rapport de présentation du dossier d'approbation avec le tableau suivant qui restera à affiner ensemble :

PLU de Crégny-les-Meaux - Projet de scénarios démographiques et de répartition des typologies de logements							
Recensements population			Evolution de la population				
	2012	2017	2020 (estimation)	A horizon 2030			
	Taux de croissance projeté --->			+ 0%	+ 5%	+ 6%	+ 12%
	Nombre d'habitants projeté --->			5200	5460	5512	5824
ETAT DES LIEUX ET PRISE EN COMPTE DU DESSERREMENT DES MENAGES							
A	Nombre d'habitants	4533	4749	5200	5200	5460	5512
B	Nombre total de logements = C + D	1653	1742	1943			
C	Résidences principales occupées (base de référence au 01/01/2016)	1563	1671	1872			
D	Nombre de logements vacants	90	71	71			
E	Part des logements vacants en % = D / C	5,44%	4,08%	3,65%			
F	Nombre moyen d'occupants par logement sur la commune = A / F / C	2,90	2,84	2,78	2,70		
I	Besoin en logements strictement lié au desserrement des ménages pour stabiliser le nombre d'habitants = (A / F) - C			54			
CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE ET MAITRISE DE LA VACANCE A SON TAUX ACTUEL							
J	Nombre de résidences principales occupées en 2030	= A / F		1926	2022	2041	2157
K	Besoin en logements strictement lié à la croissance démographique projetée			0	96	116	231

- L'absence de diagnostic des secteurs de densifications des espaces urbanisés ainsi que leur réceptivité

Ce travail a été réalisé en réunion de travail. Nous l'avions considéré comme confidentiel. A la demande de la préfecture nous verserons ces éléments au rapport de présentation du PLU dans le dossier d'approbation afin de démontrer que ce travail a été réalisé.



Commune de Crégny-les-Meaux

Plan Local d'Urbanisme

Diagnostic foncier

- Partie Actuellement Urbanisée
- Parcelle bâtie de plus de 1500 m²
- Parcelle libre



Réalisation : auddicé urbanisme, 2018
Source de l'ordre des cartes : Cadastre
Sources de données : Commune de Crégny-les-Meaux - auddicé urbanisme, 2018



N°	TYPE	SUPERFICIE (m ²)	POTENTIEL DE LOGEMENTS	DESCRIPTION
1	Parcelle libre	3840,75682	0	il s'agissait de parcelles concernées par la protection CET
2	Parcelle libre	18660,29485	0	il s'agissait de parcelles concernées par la protection CET
3	Parcelle libre	2223,960723	0	il s'agissait de parcelles concernées par la protection CET
4	Parcelle libre	480,34215	0	il s'agissait de parcelles concernées par la protection CET
5	Parcelle libre	1163,397899	0	il s'agissait de parcelles concernées par la protection CET
6	Parcelle libre	532,6427	0	il s'agissait de parcelles concernées par la protection CET
7	Parcelle libre	532,66455	0	il s'agissait de parcelles concernées par la protection CET
8	Parcelle libre	482,7602	0	il s'agissait de parcelles concernées par la protection CET
9	Parcelle libre	7545,735837	0	il s'agissait de parcelles concernées par la protection CET
10	Parcelle libre	3275,422508	0	il s'agissait de parcelles concernées par la protection CET
11	Parcelle bâtie de plus de 1500 m ²	6392,2675	0	il s'agissait de parcelles concernées par la protection CET
12	Parcelle libre	732,191338		zone rouge effondrement
13	Parcelle libre	3217,405448	0	il s'agissait de parcelles concernées par la protection CET
14	Parcelle libre	420,5745	0	
15	Parcelle bâtie de plus de 1500 m ²	1620,250395	0	
16	Parcelle bâtie de plus de 1500 m ²	3393,3248	0	parking carrefour market
17	Parcelle bâtie de plus de 1500 m ²	2136,6633	0	
18	Parcelle bâtie de plus de 1500 m ²	6586,6622	0	parking carrefour market
19	Parcelle bâtie de plus de 1500 m ²	3613,882347	0	zone rouge effondrement
20	Parcelle bâtie de plus de 1500 m ²	1726,4671	0	zone rouge effondrement
21	Parcelle libre	888,043189	0	parking carrefour market
22	Parcelle bâtie de plus de 1500 m ²	5457,5777	0	Immeuble Meaux Habitat
23	Parcelle libre	675,30375		
24	Parcelle libre	1271,889	1	maison en cours de construction
25	Parcelle bâtie de plus de 1500 m ²	3086,34035	0	immeuble Osica (Bailleur Social)

26	Parcelle bâtie de plus de 1500 m ²	2606,8291	0	accès facile depuis la Rue Barbusse / accès rue de la Fontaine également aisé
27	Parcelle libre	650,2695	1	
28	Parcelle bâtie de plus de 1500 m ²	1703,57603	3	c'est sur le coteau mais c'est pas impossible que cela soit divisé en 3 parcelles
29	Parcelle libre	1182,749	0	29 et 30 sont le même propriétaire
30	Parcelle bâtie de plus de 1500 m ²	1899,47945	0	29 et 30 sont le même propriétaire
31	Parcelle bâtie de plus de 1500 m ²	1855,1731	0	
32	Parcelle libre	453,188386	0	ER pour le stationnement
33	Parcelle libre	631,9757	2	terrain communal prochainement divisé en 2 parcelles
34	Parcelle libre	499,148132	1	parcelle peu large
35	Parcelle libre	1455,0441	2	PC accordé pour 2 logements en 2016
36	Parcelle libre	1067,202249	1	PC accordé pour 1 logement
37	Parcelle bâtie de plus de 1500 m ²	3410,528025	0	grande maison sur grand terrain
38	Parcelle libre	2211,615299	5	4 en cours / 5ème terrain à venir
39	Parcelle bâtie de plus de 1500 m ²	2215,317446	0	grande maison sur grand terrain
40	Parcelle libre	212,963952	0	fond de jardin enclavé
41	Parcelle bâtie de plus de 1500 m ²	4007,55235	0	école / c'est construit + PC pour extension de l'école accordé
42	Parcelle bâtie de plus de 1500 m ²	1739,144116	0	fonds de parcelle très penté (à mettre en Uj)
43	Parcelle libre	1440,78786	3	terrain communal qui sera divisé en 3 prochainement
44	Parcelle libre	1374,18026	0	
45	Parcelle libre	808,177623	0	
46	Parcelle libre	1149,468478	0	bois et enclavée
47	Parcelle bâtie de plus de 1500 m ²	2223,5178	0	Construit Pierre et Lumière
48	Parcelle libre	240,04385	0	configuration parcelle non adaptée
49	Parcelle libre	325,07725	1	1 maison individuelle construite
50	Parcelle libre	1283,49845	1	1 maison individuelle construite
51	Parcelle libre	832,71225	0	
52	Parcelle libre	2705,30645	6	PC pour 6 maisons individuelles
53	Parcelle libre	915,56498	0	
54	Parcelle libre	3440,460924	0	personne âgée (OAP à rédiger)
55	Parcelle bâtie de plus de 1500 m ²	1851,1448	0	
56	Parcelle libre	5126,475749	0	bassin d'orage
57	Parcelle libre	7316,436601	CF OAP	

58	Parcelle bâtie de plus de 1500 m ²	1790,7822	40	projet de 40 logements (faut exiger 30% de LLS)
59	Parcelle bâtie de plus de 1500 m ²	2848,11965	0	OPAC (logements sociaux)
60	Parcelle bâtie de plus de 1500 m ²	10899,6944	école Rostand	
61	Parcelle bâtie de plus de 1500 m ²	2051,6425	0	
62	Parcelle libre	499,9021	0	parking école
63	Parcelle libre	254,95725	0	cour de l'école
64	Parcelle bâtie de plus de 1500 m ²	3355,94835	0	école Tati
65	Parcelle bâtie de plus de 1500 m ²	1657,64675	0	immeuble + commerces
66	Parcelle bâtie de plus de 1500 m ²	2046,156217	0	activité agricole reprise par un jeune agriculteur
67	Parcelle bâtie de plus de 1500 m ²	1947,4562	0	activité agricole reprise par un jeune agriculteur
68	Parcelle bâtie de plus de 1500 m ²	1820,5763	0	ancien couvent (même unité foncière que la parcelle 68 et 69)
69	Parcelle libre	582,35005	parcelles déjà occupées par des logements	
70	Parcelle libre	1743,27655	0	
71	Parcelle bâtie de plus de 1500 m ²	2046,226562	0	74 + 71 + 72 (faire une OAP)
72	Parcelle libre	1116,88015	0	74 + 71 + 72 (faire une OAP)
73	Parcelle libre	214,0025	0	cour commune
74	Parcelle libre	447,48895	0	74 + 71 + 72 (faire une OAP)
75	Parcelle libre	619,0563	0	mairie (pas de construction)
76	Parcelle libre	428,882981	0	mairie (pas de construction)
77	Parcelle libre	306,379688	0	cour commune
78	Parcelle libre	582,5172	0	cour commune
79	Parcelle libre	346,80695	0	cour commune
80	Parcelle libre	555,7391	0	cour commune
81	Parcelle libre	392,05765	0	jardin de la maison au sud
82	Parcelle libre	1061,001882	4	verger
83	Parcelle libre	1676,968163	2	
84	Parcelle libre	1511,9792	0	OAP à rédiger
85	Parcelle libre	354,57015	1	
86	Parcelle libre	310,86875	1	
87	Parcelle libre	1807,144651	1	
88	Parcelle libre	374,15765	1	

89	Parcelle libre	508,08985	1	
90	Parcelle bâtie de plus de 1500 m ²	9474,9585	0	100 LLS
91	Parcelle libre	346,0533	1	
92	Parcelle libre	725,7261	1	
93	Parcelle libre	299,5	1	
94	Parcelle libre	2596,802021	1	
95	Parcelle libre	512,300351	1	
96	Parcelle libre	1344,983939	1	
97	Parcelle libre	1013,520575	1	
98	Parcelle libre		2	parcelle divisée en 2 parcelles
TOTAL		201264,602	87	

- L'incomplétude du diagnostic du stationnement (manque l'identification du stationnement des véhicules hybrides et électrique et des possibilités de mutualisation)

Comme l'indique le rapport de présentation, la commune de Crégy-les-Meaux bénéficie d'un stationnement relativement étayé avec 630 places de stationnement public réparties sur l'ensemble de la commune. Elle dispose également de 33 places de stationnement en zone bleue dans le cœur de village (mairie) et de 17 places handicapées. Trois parkings à vélos sont également présents sur la commune. Le diagnostic de stationnement sera complété dans le dossier d'approbation pour répondre aux attentes de la préfecture avec la carte suivante.



Commune de Crégny-les-Meaux

Plan Local d'Urbanisme

Stationnement

- Commune concernée
- Limites communales
- ▲ Borne de recharge véhicules électriques
- ▼ Future borne de recharge véhicules électriques
- Espaces dédiés au stationnement

0 400 800
Mètres

audité
URBISPACE

1:9 000
N°22 - une version en sur 3 voies : N° sans réduction de taille
édition : 2021-07-06
Source et droits réservés à l'IRH
Source de données : Insee et OpenStreetMap © 2021

- L'absence ou l'incomplétude d'informations concernant un PPR sécheresse prescrit, le risque d'inondations décrit dans le PPRI ou encore la dénomination d'une réserve naturelle.

Le PPR et le PPRI ont été pris en compte dans le projet de PLU, notamment dans le zonage ainsi que dans l'évaluation environnementale. Ils sont annexés au PLU et mentionnés dans le règlement des zones concernées.

II1.3. Le PADD

Le préfet reproche l'absence d'indication de la consommation d'espace programmé dans le projet de PLU.

Il s'agit là d'un jeu d'écriture. Cette indication de la consommation d'espace programmée dans le dossier d'approbation du PLU sera clairement indiquée grâce au tableau suivant :

		Plan Local d'Urbanisme					
		arrêt projet		projet pour l'approbation		évolution entre l'arrêt et l'approbation	
Zones	Secteur	Hectare(s)	Pourcentage	Hectare(s)	Pourcentage	Hectare(s)	
UA	UAa	8,97	2,4%	8,97	2,4%	0,00	
	UAb	77,20	21,0%	77,20	21,0%	0,00	
	UAc	5,45	1,5%	5,45	1,5%	0,00	
	UAh	2,31	0,6%	2,31	0,6%	0,00	
	UAj	1,78	0,5%	1,78	0,5%	0,00	
UD		1,197	0,3%	1,20	0,3%	0,00	
UE		5,9636	1,6%	5,96	1,6%	0,00	
UL		0,6985	0,2%	0,69	0,2%	-0,01	
UX		19,6757	5,3%	19,67	5,3%	-0,01	
TOTAL	U	123,25	33,5%	123,23	33,5%	-0,02	
1AU		0,61	0,2%	0,00	0,0%	-0,61	
TOTAL	1AU (court terme)	0,61	0,2%	0,00	0,0%	-0,61	
2AU		3,79	1,0%	3,79	1,0%	0,00	
2AUX		15,21	4,1%	15,21	4,1%	0,00	
TOTAL	2AU (long terme après modification du PLU)	19,00	5,2%	19,00	5,2%	0,00	
A		123,06	33,4%	105,10	28,5%	-17,96	
	Azh	19,23	5,2%	37,13	10,1%	17,90	
TOTAL	A	142,30	38,7%	142,23	38,6%	-0,07	
N		57,66	15,7%	57,99	15,8%	0,33	
	Nh	0,99	0,3%	0,99	0,3%	0,00	
	NI	6,03	1,6%	6,41	1,7%	0,38	
	Nzh	18,30	5,0%	18,30	5,0%	0,00	
TOTAL	N	82,99	22,5%	83,69	22,7%	0,70	
TOTAL		368,1	100,00%	368,1	100,00%	0,0	

Le préfet note une incohérence entre le PADD et les pièces règlementaires en indiquant que le PADD signale que l'entité bâtie offre un potentiel suffisant pour répondre aux objectifs démographiques.

Le PADD doit être lu et considéré dans son entièreté. Le PADD indique clairement que la commune projette par ailleurs la construction de quelques logements sur un espace situé entre le cimetière et la récente opération des Closeaux (sur la carte du PADD). L'incohérence relevée par le préfet n'est donc pas si évidente.

II.1.3 les OAP

Le préfet nous indique que les règles présentes dans les OAP ne sont pas opposables et nous invite à reprendre les règles dans le règlement.

Il est erroné d'indiquer que les règles édictées dans les OAP ne sont pas opposables. En effet, une autorisation d'urbanisme doit être compatible avec le contenu des OAP. La même autorisation d'urbanisme doit être conforme au règlement. C'est la souplesse offerte par l'OAP qui est intéressante et qui permet au rédacteur du PLU d'imposer les grands principes d'aménagement sur un secteur à enjeux tout en laissant une part de souplesse au porteur de projet. Pour les parcelles concernées Il faut souligner qu'en plus des OAP le règlement s'applique également. Pour ces parcelles il y a donc plus de prescriptions qui s'imposent aux porteurs de projet.

En conclusion, la commune propose d'ajouter une phrase dans le règlement qui rappelle que pour les parcelles concernées par les OAP le porteur de projet doit également respecter le contenu des OAP.

II.1.4 règlement

Le zonage.

Le préfet questionne la pertinence des zones 2AU et 2AUX concernées par la zone rouge du PPRMT.

Un peu plus loin dans son avis le préfet indique que la zone 2AUX est compatible avec le SDRIF. Pourquoi alors nous reprocher de l'avoir délimité ici ? Les zones 2AU ne sont pas ouvertes à l'urbanisation immédiatement. La modification du PLU sera nécessaire pour que l'ouverture à l'urbanisation soit effective. La commune conditionnera l'ouverture à l'urbanisation de ces zones 2AU à l'absence de risques.

Ajouts demandés par l'administration pénitentiaire

Le préfet liste des compléments à apporter au règlement à la demande de l'administration pénitentiaire

Ces ajouts seront réalisés. La commune regrette qu'ils n'aient pas été portés à sa connaissance plus en amont.

Autres remarques

Le préfet note qu'il n'y a pas de paragraphe concernant les espaces boisés classés en zone U.

Un tel paragraphe sera ajouté tel qu'il existe en zone A et N

II.1.5 les annexes

Le Préfet demande des compléments concernant les servitudes et la carte des ZAC.

Ces compléments seront versés au dossier d'approbation du PLU.

II2. LE SDRIF

En plus des éléments relevés par la partie II1. Le préfet relève que le PLU respecte les orientations du SDRIF pour la plupart d'entre elles. Le préfet demande toutefois que le rapport de présentation démontre mieux la compatibilité du PLU avec le SDRIF. La définition de la zone 1AU entre les Closeaux et le cimetière est contraire aux orientations du SDRIF. Il appuie son argumentation sur le fait que la commune a déjà consommé la totalité de l'enveloppe foncière que le SDRIF lui autorise.

Le secteur 1AU concerné sera inscrit en zone NI. Aussi, le rapport de présentation sera complété par un chapitre qui démontrera la compatibilité du PLU avec le SDRIF.

La commune souligne que ce point n'a pas été relevé par la CDPENAF, commission qui est pourtant présidée par M. le Préfet.

Eléments de réponse à l'avis de la Chambre d'Agriculture

La Chambre d'Agriculture liste plusieurs remarques concernant la zone 1AU, la circulation des engins agricoles, les zones A et N et les drainages en zone Azh.

La zone 1AU et les zones de non traitement

La chambre d'agriculture demande l'intégration d'une bande tampon de 3 mètres intégrée à la zone 1AU pour intégrer les zones de non-traitement.

Le secteur 1AU concerné sera inscrit en zone NI en réponse à l'avis du Préfet. Cet engagement rend caduque la demande de la Chambre d'Agriculture.

Les circulations agricoles

La Chambre d'Agriculture demande que le diagnostic agricole ou le projet de PLU soit complété sur le sujet des circulations agricoles.

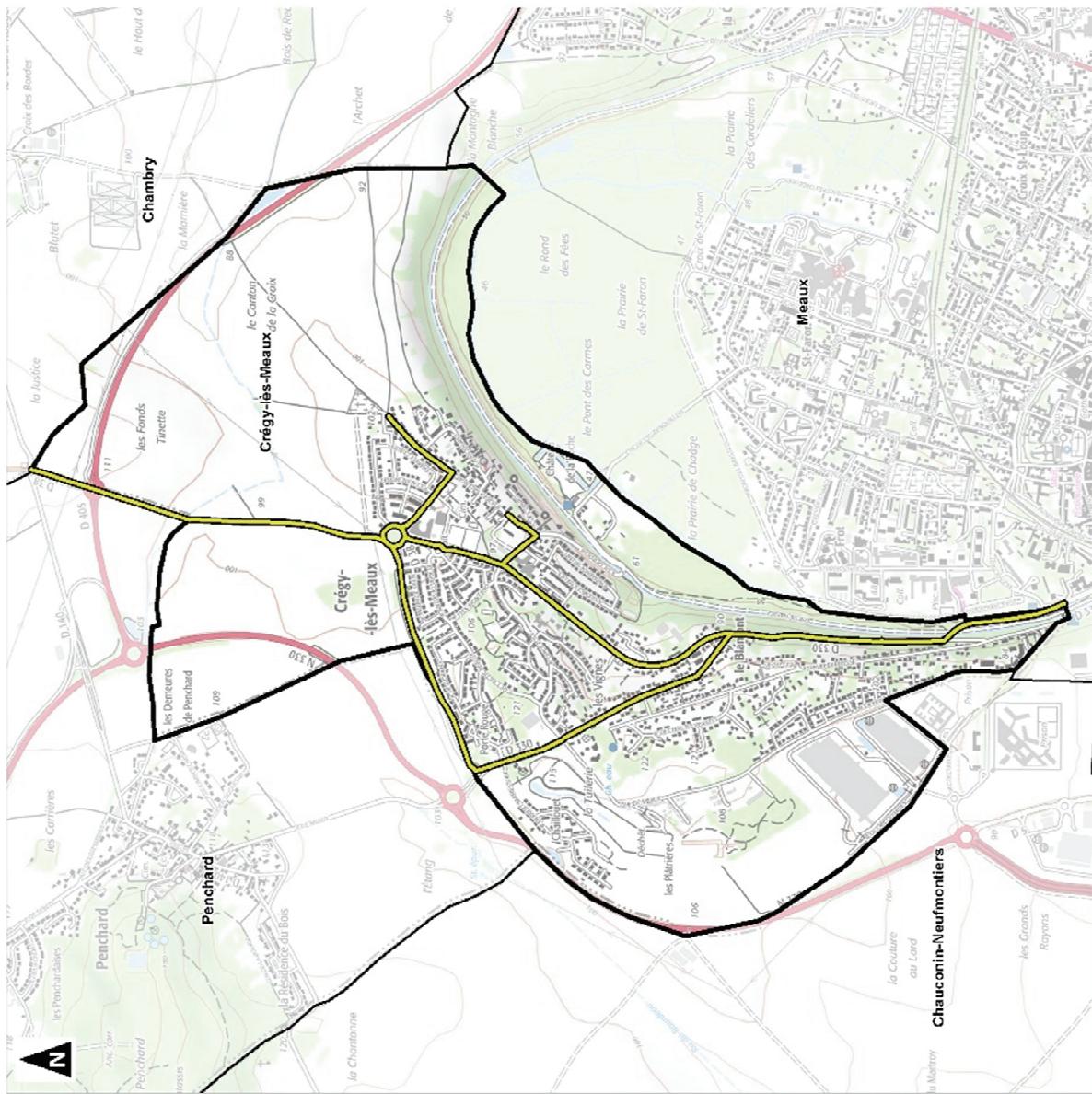
Bien qu'elle puisse être abordé dans le PLU, la question des circulations agricoles n'a pas besoin de document d'urbanisme pour être traitée.

Toutefois la carte ci-dessous sera versée au dossier d'approbation.

Commune de Crègy-les-Meaux

Plan Local d'Urbanisme

Mobilité agricole



- Commune concernée
- Limites communales
- Desserte agricole

0 500 1 000
mètres

1:13 000
Pour une réduction sur 2 mètres. Ne pas détourner ou déformer ce plan.
échelle : 1/13 000 sur 2 mètres. Ne pas détourner ou déformer ce plan.
Source : IGN 45 - N° 171
Source de données : Cadastre 2009 - Service géomatique



Le plan de zonage et l'occupation des sols

La Chambre d'Agriculture demande que toutes les terres agricoles soient inscrites en zone A au PLU. Il relève que plusieurs surfaces agricoles sont inscrites en zone N.

Le PLU réglemente les constructions. La différence entre la zone N et la zone A réside essentiellement par le fait que la zone N est totalement inconstructible alors que la zone A autorise la construction de bâtiments agricoles. Le PLU ne réglemente pas les pratiques culturales. Enfin, le PLU doit trouver un point d'équilibre entre les enjeux agricoles et environnementaux. C'est pour cela que certaines terres agricoles sont inscrites en zone N. Cela n'empêche pas de pratiquer l'agriculture sur ces parcelles.

C'est pourquoi ces classements ne seront questionnés car les résultats de l'évaluation environnementale seraient remis en jeu.

Les nouveaux drainages de la zone Azh

La Chambre d'Agriculture demande que l'interdiction des drainages dans le secteur Azh ne s'applique qu'aux nouveaux drainages.

La raison du maintien des zones humides est surtout liée ici aux problèmes des inondations à l'aval dans les vallées. Donc d'un point de vue strictement environnemental, il faudrait supprimer les drainages existants mais c'est difficile de demander cela aux agriculteurs (comme dans le cas d'une construction existante en zone à risque).

La commune propose que « pour des raisons d'antériorité, l'interdiction des drainages en zone Azh ne s'appliquera qu'aux nouveaux drainages. », de son côté la CDPENAF dit que le PLU n'a pas à réglementer les drainages.

La Chambre d'Agriculture remet en cause l'existence de certaines zones humides inscrite en Azh dans le PLU et demande leur reclassement en zone A.

Le périmètre Azh a été calé sur le périmètre de présomption de zones humides fourni par l'administration. La commune va s'assurer que le périmètre de la zone Azh sera exactement celui de la zone de présomption de zones humides fourni par l'administration.

Eléments de réponse à l'avis de la CDPENAF:

La CDPENAF émet un avis sur plusieurs sujets :

- Le projet de PLU dans son ensemble
- Les STECAL
- Les règles en zone A et N

Remarque d'audité : La commune étant concernée par une Appellation d'Origine Protégée (AOP Brie de Meaux et Brie de Melun) l'avis de la CDPENAF est conforme. Cela signifie que la commune doit suivre strictement tous les points de l'avis de la CDPENAF :

Elle a rendu un avis favorable, au regard de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers sur votre projet de PLU assorti des réserves suivantes :

- Apporter des précisions sur les emplacements réservés 4 et 7 pour la création de parking ;
- Seules les zones humides de classe 1 et 2 sont à classer en Azh ou Nzh. Les zones de classe 3 sont à classer comme telles uniquement si leur caractère humide est avéré après vérification de terrain ;
- Le PLU n'a pas à réglementer les drainages, qui sont réglementés par ailleurs.
- Faire correspondre le plan de zonage à l'occupation réelle du sol. Les parcelles agricoles ou à vocation agricole doivent être classées en A et non en N.

La commission rappelle que l'urbanisation de la zone 2AUX est soumise à la délivrance d'un arrêté de post-exploitation du site de la décharge.

STECAL

La commission rend un avis favorable au titre des STECAL

Règlement des zones A et N

La commission rend un avis favorable au titre du règlement des zones A et N.

Elle vous demande toutefois de corriger la disposition relative à l'autorisation de constructions de bâtiments et d'installations affectées à l'accueil et au développement d'activités agro touristiques (gites, camping à la ferme...) ne relevant pas d'une construction agricole. En revanche, ceci est possible par réaffectation de bâtiments existants.

Eléments de réponse à l'avis de la CCI

La CCI relève plusieurs points dans son avis concernant des compléments techniques à verser au dossier sur les sujets suivants :

- Le diagnostic
- Le PADD
- Le règlement

Concernant le diagnostic, la CCI demande plusieurs compléments notamment en pages 49 et 50 du rapport de présentation du PLU.

Ces compléments seront versés au dossier d'approbation du PLU.

Concernant le PADD, autre des compléments en lien avec ceux demandés dans le diagnostic, la CCI demande de compléter le rapport de présentation sur la compatibilité du PADD avec le SDRIF. La CCI propose également d'indiquer clairement dans le PADD que la commune ambitionne d'accueillir de nouvelles activités économiques dans le tissu urbain et fixe des objectifs de d'évolution de l'emploi et d'évolution de l'équipement commercial.

Ces compléments seront versés au dossier d'approbation du PLU.

Concernant le règlement la CCI propose de ne pas réglementer le stationnement pour les commerces dans la zone UA afin de faciliter leur implantation sur la commune.

Cette correction sera réalisée.

Eléments de réponse à l'avis de la CMA

La Chambre de Métiers et de l'Artisanat n'a pas formulé d'observation.

Eléments de réponse à l'avis de la Mairie de Meaux

La Mairie de Meaux n'a pas formulé d'observation.

Eléments de réponse à l'avis de la Région Ile de France

L'avis de la Région s'articule autour de 5 thématiques :

- Qualité du projet spatial
- Consommation d'espace, environnement et développement durable
- Développement économique
- Transports et déplacements
- Logement

Concernant la qualité du projet spatial, la Région ne formule pas de propositions.

Concernant la consommation d'espace, l'environnement et le développement durable propose de préciser les objectifs du PLU sur ces ambitions et notamment concernant la mise en valeur des espaces verts et des grandes emprises naturelles. Toujours sur cette thématique la Région propose de réétudier les reculs imposés aux constructions et le stationnement sur les secteurs d'OAP afin de limiter l'artificialisation des sols.

La commune propose de ne plus règlementer les places de stationnement visiteurs dans les OAP.

Concernant le développement économique la Région propose d'indiquer l'ambition de la commune concernant le nombre d'emplois à l'horizon 2030 sur la commune.

Cette demande est également réalisée par la CCI. Elle sera accomplie au dossier d'approbation.

Concernant les transports et les déplacements, la CCI propose de compléter le rapport de présentation avec un plan des circulations douces existantes et projetées notamment ne direction des établissements scolaires et de la gare de Meaux.

Ce complément sera versé au dossier d'approbation du PLU.

Concernant le logement la région estime que le projet de PLU doit être plus précis au sujet du potentiel foncier offert par le tissu urbain actuel notamment au sujet de la possibilité d'accueillir les nouveaux logements projetés dans le PLU.

Ce complément est également demandé par le Préfet. Il sera réalisé conformément aux éléments présentés en réponse à l'avis du Préfet.

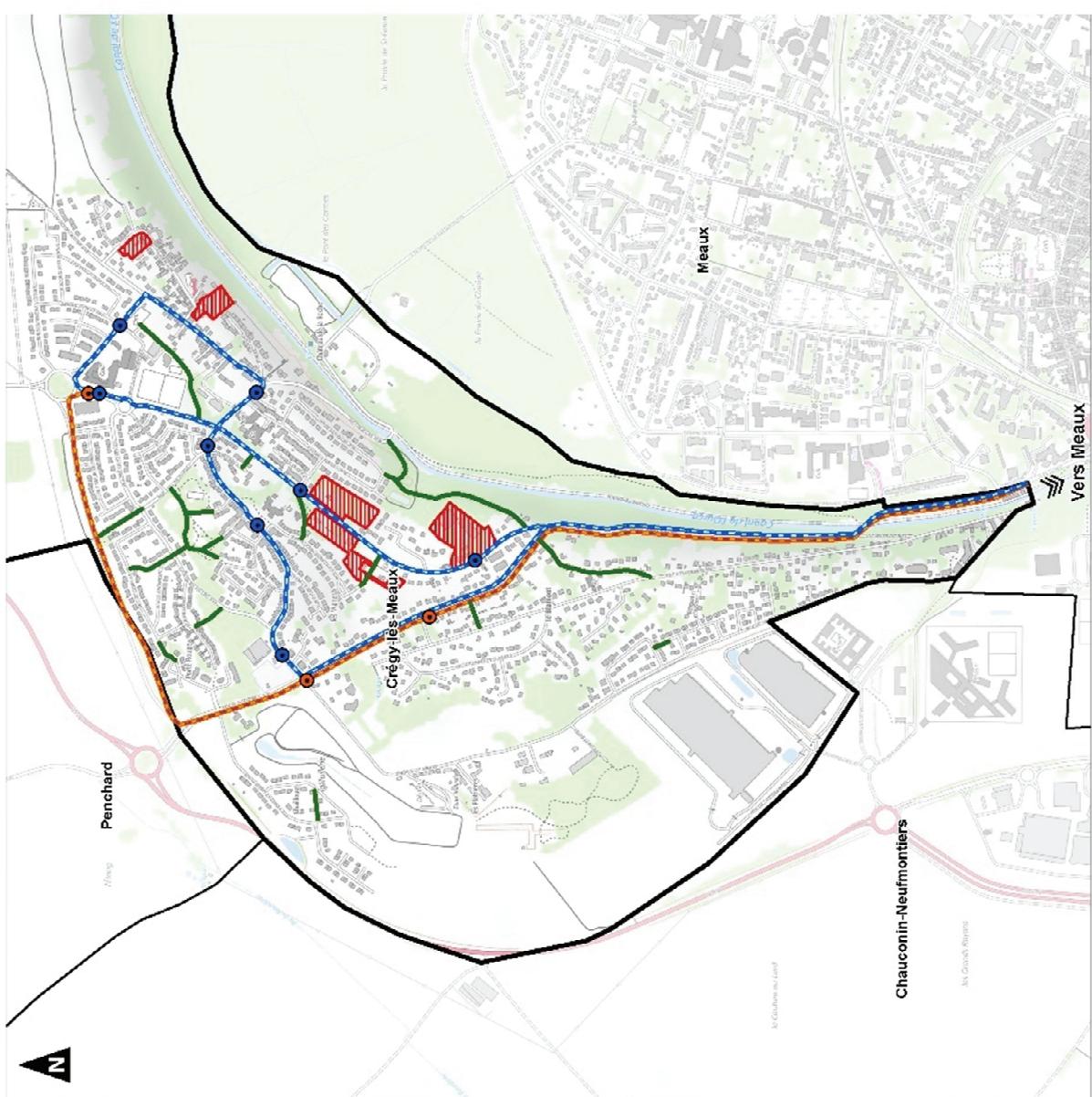
Eléments de réponse à l'avis du Département de Seine et Marne

Le département structure son avis autour des thèmes suivants :

- Projet urbain
- Voies départementales
- Bâtiments départementaux
- Biodiversité
- Agriculture et forêt
- Déplacements

Concernant le projet urbain le Département demande de vérifier que le site de l'OAP 4 soit bien relié aux arrêts de transport en commune existant via des cheminements doux.

La carte ci-dessous sera versé au dossier d'approbation.



Commune de Crégny-les-Meaux
Plan Local d'Urbanisme
Cheminements doux et
transports en commun

Legend:

- Commune concernée
- Limites communales
- Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Cheminement doux
- Ligne C avec arrêts (Gare de Meaux - Crégny-les-Meaux)
- Autres lignes avec arrêts (22, 704, 711, 752 et 777)

Liste des autres lignes:

- 22 : May-en-Multien - Crégny-les-Meaux - Meaux Lycée Pierre de Coubertin
- 704 : Gare de Meaux - Saint-Piatthus Les Frênes
- 711 : Gare de Meaux - Ottis Saint-Laurent
- 752 : Panchard - Chauconin-Neufmontiers - Le Plessis-aux-Bois Centre
- 777 : Gare de Meaux - Charny Gare routière

Concernant les voies départementales, le Département demande que la carte des voies départementales soit actualisée. Il précise que le projet de parking visé par l'ER n°4 devra être réalisé en concertation avec ses services.

La carte sera actualisée au dossier d'approbation. L'ER n°4 ne sera pas réalisé, il sera retiré du dossier d'approbation.

Concernant le collège et sa capacité d'accueil, le département précise la capacité du collège et demande de porter ces informations au rapport de présentation.

Le collège dispose d'une capacité de 650 élèves. Ce complément sera porté au dossier d'approbation.

Concernant la biodiversité le département propose de verser la liste des espèces indigènes et invasives du rapport de présentation dans le règlement. Le département propose également de reprendre les prescriptions de la zone UX (40% de la superficie de la parcelle à planter et un arbre de haute tige tous les 100 m²) dans la zone UE. Il convient également de mentionner les chemins inscrits au PDIPR.

Ce complément sera porté au dossier d'approbation.

Concernant l'agriculture et la forêt, le département suggère de compter l'emprise de l'ER n°4 dans les espaces consommés sur le foncier agricole. Au sujet de ce même emplacement réservé, le Département questionne la pertinence de sa délimitation qu'il faudra bien justifier dans le rapport de présentation.

Cet emplacement réservé sera supprimé.

Toujours concernant les boisements le département propose de reclasser la parcelle ZA130 en zone N (au lieu de la zone A) car elle apparaît boisée sur la photo-aérienne de 2018.

Cette correction sera réalisée.

Enfin le département propose de reclasser le giratoire de l'entrée nord-est de la commune en zone UAh.

Le giratoire est dans le domaine public qui n'est pas constructible. Cette demande ne semble pas avoir de conséquences sur la constructibilité de cet espace.

Concernant les déplacements, le département suggère à la commune de décliner plus précisément les objectifs de développement des liaisons douces dans le PLU.

Cette demande est également réalisée par la Région. Les compléments seront réalisés dans le dossier d'approbation.

Toujours concernant les déplacements, le Département rappelle que le PLU doit être compatible avec le PDUIF de 2014 et demande à la commune de compléter son PLU en ce sens.

Ce complément sera versé au dossier de PLU pour approbation.

Enfin le département relève une coquille sur le nombre de place de stationnement qu'il conviendra de corriger.

La correction sera réalisée dans le dossier d'approbation

Eléments de réponse à l'avis du Département de Seine et Marne – environnement

Le département relève le même point que la CDPENAF et la Chambre d'Agriculture au sujet des zones humides de classe 3 et propose une nouvelle rédaction pour le règlement :

Nous tenons cependant à attirer votre attention sur le fait que le PLU protège en zone agricole, des zones dont le caractère humide n'est pas avéré (classe 3 des enveloppes d'alerte de la DRIEE). Aussi, il pourrait être ajouté au règlement la notion suivante : « Pour tout projet, une vérification du caractère non humide selon la méthodologie de l'arrêté ministériel est demandée. Si le caractère humide est avéré, sont interdits tout travaux, toute occupation du sol, ainsi que tout aménagement susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique de la zone humide [...].».

Proposition d'auducré : demander à Mme Baule ce qu'elle en pense.

Remarque Mme Baule : Tout à fait d'accord avec cette rédaction

Enfin, le département relève quelques coquilles sans conséquences dans le rapport de présentation qu'il demande de corriger.

Remarque d'auducré : les corrections seront réalisées.

Eléments de réponse à l'avis de la MRAE

CF. document dédié.

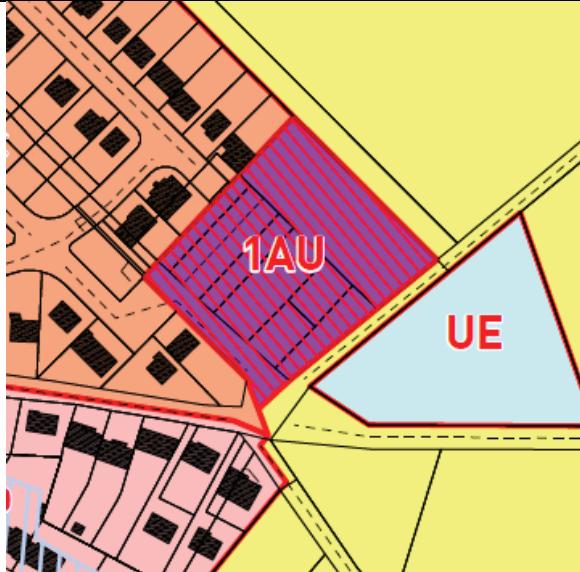
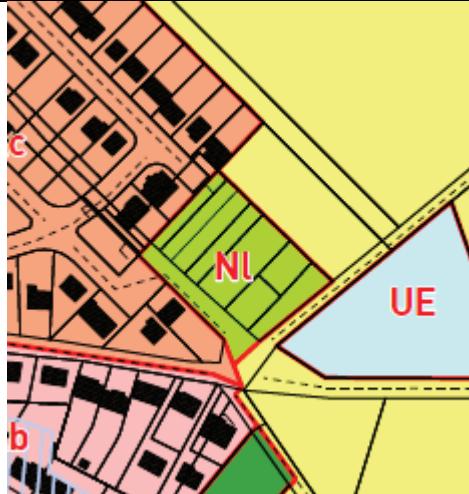
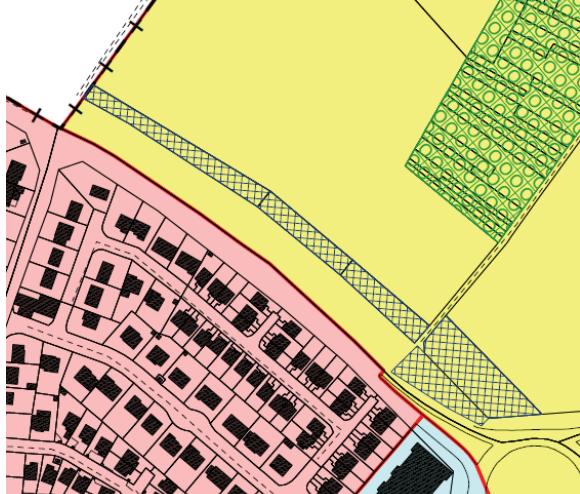
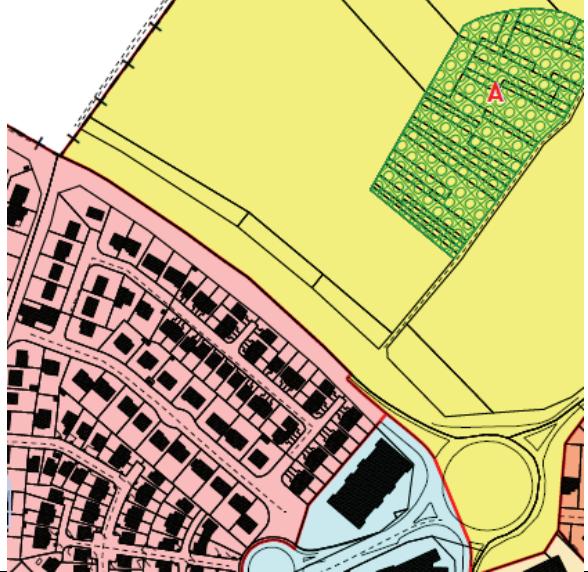
Eléments de réponse à l'avis de la Communauté d'Agglomération du Pays de Meaux

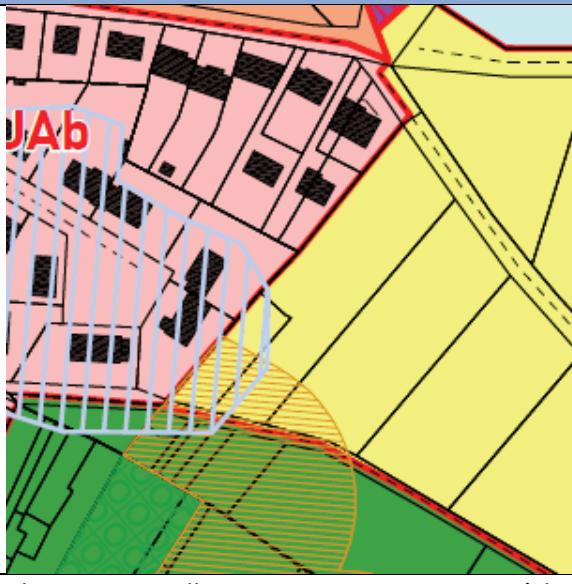
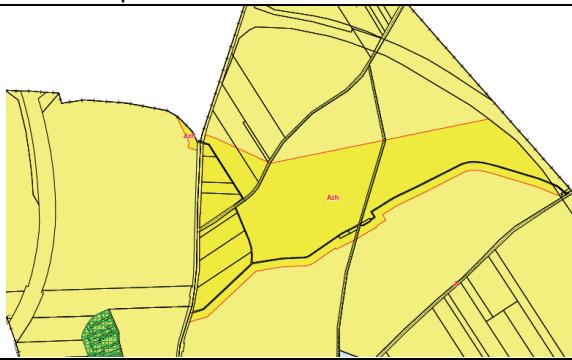
La CAPM rappelle les échanges réalisés avec la commune sur un projet de parc photovoltaïque sur une ancienne décharge. Elle demande à la commune de s'assurer que les règles d'urbanisme applicables sur le site permettront la création du parc.

Le PLU intégrera cette possibilité dans sa version d'approbation.

Amendements que la commune s'engage à réaliser dans le dossier d'approbation suite à l'enquête publique

Sur le règlement graphique :

Dossier d'arrêt projet	Futur dossier d'approbation intégrant les corrections
	
La zone 1AU est supprimée.	
	
L'emplacement réservé n°4 est supprimé.	

Dossier d'arrêt projet	Futur dossier d'approbation intégrant les corrections
	
Plusieurs parcelles sont inscrites en zone N à la place de la zone A.	
	
Le périmètre du secteur Azh est supprimé afin d'être parfaitement conforme au périmètre de suspicion de zone humide transmis par l'administration.	

Sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation :

Le document présente les changements en rouge (barrés lorsqu'ils sont supprimés, non barrés lorsqu'ils sont ajoutés).

Sur le règlement écrit :

Le document intitulé « Règlement écrit – amendements proposés pour l'approbation » présente les changements en rouge (barrés lorsqu'ils sont supprimés, non barrés lorsqu'ils sont ajoutés).