

Commune de

CREGY-LES-MEAUX

Plan Local d'Urbanisme communal



Avis des Personnes Publiques Associées

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

Fait à Crégy-lès-Meaux,
Le Maire,

ARRÊTÉ LE :
APPROUVÉ LE :

Dossier 12117711
20/05/2021

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



Avis des Personnes Publiques Associées

Version	Date	Description
	20/05/2021	Avis des Personnes Publiques Associées



PRÉFET DE SEINE-ET-MARNE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Service territoires, aménagements et connaissances
Pôle stratégie et planification territoriale
Unité Planification Territoriale Nord
Affaire suivie par : Carine LECAREUX
téléphone : 01 60 32 13 17
télécopie : 01 64 34 26 28
carine.lecareux@seine-et-marne.gouv.fr

Direction départementale
des territoires

Meaux, le 22 SEP. 2020

COURRIER REÇU

LE 23 SEP. 2020
MAIRIE DE
CREGY-LES-MEAUX

Le sous-préfet de Meaux

à

Monsieur le Maire de Crégy-lès-Meaux

Objet : Avis de l'État sur le projet de plan local d'urbanisme arrêté de la commune de Crégy-lès-Meaux

Pièces jointes : Avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale d'Île-de-France,
Avis de RTE, liste des SUP, avis de Seine et Marne environnement

Par délibération en date du 17 septembre 2019, le conseil municipal de Crégy-lès-Meaux a arrêté son projet de plan local d'urbanisme (PLU). Le dossier a été reçu à la sous-préfecture de Meaux le 12 mars 2020.

En application des dispositions de l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, je dois vous faire connaître l'avis de l'État sur ce projet, d'une part, au regard des éléments qui s'imposent à la commune tels qu'ils vous ont été communiqués dans le « porter à la connaissance » du 18 décembre 2012 et dans la lettre du Préfet du 18 avril 2013 le complétant en ce qui concerne l'évaluation environnementale du projet de PLU et, d'autre part, sur les points appelant des compléments, des précisions ou des modifications.

Le délai d'instruction du dossier a été prolongé, comme cela est prévu par l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020 relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures pendant cette même période.

I PROCÉDURE

I.1 MODALITÉS DE LA CONCERTATION

La concertation s'est déroulée conformément à ce qui est indiqué dans la délibération du conseil municipal du 19 septembre 2011 qui prescrit la révision totale du POS valant PLU.

Le conseil municipal a tiré le bilan de la concertation prévue dans la délibération du 17 septembre 2019. Ce qui permet de poursuivre la procédure de PLU. Conformément à l'article L. 103-6 du code de l'urbanisme, *le bilan de la concertation devra être joint au dossier d'enquête publique.*

I.2 ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Dans sa délibération du 17 septembre 2019, le conseil municipal sollicite la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) pour avis sur son projet de PLU. La MRAe d'Île-de-France a rendu son avis N° MRAE IDF - 2020-5350 adopté le 11 juin 2020.

Celui-ci devra être joint au dossier d'enquête publique.

I.3 COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE PRÉSERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES, ET FORESTIERS (CDPENAF)

Le projet de PLU prévoit deux extensions d'urbanisation (zones 1AU et 2 AU) sur une surface totale de 19ha et un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans le secteur NI (espaces naturels de loisirs), il est soumis à l'avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) conformément à l'article L.153-16 du code de l'urbanisme. Cette commission s'est réunie le jeudi 02 juillet 2020.

Son avis doit être joint au dossier d'enquête publique.

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

II.1 CONTENU DU PLU

La délibération du conseil municipal datée du 9 avril 2019 indique que le contenu du PLU sera conforme aux articles R 151-1 à R 151-55 du code de l'urbanisme.

II.1.1 LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

Le rapport de présentation n'explique pas les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), seules les orientations choisies sont présentées. La cohérence entre les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et les objectifs du PADD ne sont pas explicités.

Le diagnostic ne permet pas de définir les besoins communaux chiffrés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services comme cela est demandé à l'article L.151-4 du code de l'urbanisme.

Le rapport de présentation fixe le nombre d'habitants à l'horizon 2030 de la commune à 5500, sans que cet objectif soit explicité ni justifié.

Le rapport de présentation ne comprend pas de diagnostic des secteurs de densification des espaces urbanisés, ainsi que leurs réceptivités.

Une carte présente la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestier entre 1999 et 2014 (page 149 du rapport de présentation), sans en faire d'analyse sur les dix dernières années comme cela est prévu au code de l'urbanisme. Celle-ci ne permet pas d'apporter les justifications quant à la lutte contre l'étalement urbain du projet communal. De plus, les données fournies ne sont pas assez récentes pour permettre une appréciation correcte de la situation actuelle. Le bilan doit être actualisé en fonction des exigences de l'article L.151-4 du code de l'urbanisme.

Un inventaire des places de stationnement est fait en page 60 du document, sans que soient précisées le stationnement des véhicules hybrides et électriques et les possibilités de mutualisation de ces capacités.

Il convient d'indiquer dans le paragraphe « L'aléa retrait gonflement des argiles » (page 85 du rapport de présentation) que ***la commune est concernée par le PPR sécheresse prescrit le 11 juillet 2001.***

Concernant le paragraphe « Le risque d'inondation » (page 86), il est indiqué que la commune est concernée par les zones marron et jaune foncé du PPRi en vigueur. La commune étant également concernée par un zonage bleu, **il convient de reprendre et développer cette information.**

Bien que la carte réglementaire soit présente, il convient d'**indiquer clairement que la commune est impactée par le PPRi de la vallée de la Marne, de Poincy à Villenoy**, approuvé par arrêté préfectoral du 16 juillet 2007.

Le domaine de Grand Voyeux présenté page 97 est un espace classé en réserve naturelle régionale depuis 2012 et il est depuis nommé Réserve naturelle régionale du Grand-Voyeux.

II.1.2 LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) fixe les orientations définies par l'article L151-5 du code de l'urbanisme, à l'exception du chiffre de la modulation de la consommation d'espace.

Le PADD doit indiquer la consommation d'espace programmée dans le projet de PLU et non la capacité théorique du secteur d'urbanisation préférentielle identifié au SDRIF.

De plus, l'orientation n°1 du point 4 du PADD est en contradiction avec sa traduction réglementaire puisqu'elle indique que « l'entité bâtie offre un potentiel suffisant pour répondre aux objectifs démographiques » alors qu'il y a une zone d'extension d'urbanisation à vocation d'habitat (zone 1AU) inscrite au projet de PLU.

II.1.3 LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS ET DE PROGRAMMATION

Les règles présentes dans le document d'Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP) ne sont pas opposables, seules celles du règlement doivent être respectées.

Certaines règles pour être opposable doivent être reprises dans le règlement.

II.1.4 RÈGLEMENT

Le zonage

Une partie des zones 2AU et 2AUX est concernée par la zone rouge du PPRMT. Sachant que la zone rouge interdit toute nouvelle construction, on peut s'interroger sur l'opportunité des contours des zones 2AU et 2AUX présentés sur le plan de zonage.

Ajouts demandés par l'administration pénitentiaire

Pour des raisons de sécurité, la Direction de l'Administration Pénitentiaire (DAP) souhaite instaurer des règles particulières au voisinage de ses établissements. Ces règles ont pour objet de limiter les vues sur les parties intérieures des établissements et ainsi limiter les risques de projections (voire de tirs) et tentatives de communication avec les personnes détenues.

Ainsi, la DAP souhaite que soient intégrés dans le règlement écrit de la zone UX, les éléments suivants :

- Aux abords du centre pénitentiaire, toute construction nouvelle est interdite à moins de 30 mètres du mur d'enceinte de l'établissement.
- Dans un périmètre de 50 mètres autour de l'établissement pénitentiaire délimité par son mur d'enceinte extérieur, les immeubles ne peuvent excéder R+2 (rez-de-chaussée et deux étages) et une hauteur de 11 mètres pour les locaux à usage d'activité.
- Dans le même périmètre, les murs pignons et les façades ayant vue sur le mur d'enceinte doivent être aveugles.
- Toute plantation d'arbres de haute tige est interdite à moins de 3 mètres de la limite du domaine pénitentiaire.

Autres remarques

Des espaces boisés classés sont présents dans la zone UA. Or, le règlement de cette zone ne fait pas mention de la présence d'un règlement particulier pour ceux-ci. Seule la mention « les plantations existantes sont maintenues » est présente. Pour la cohérence du document, il faudrait ajouter un paragraphe « Espaces Boisés Classés » comme ceux présents dans les règlements des zones A et N (respectivement paragraphe 4.1.2.3 page 78 et paragraphe 5.1.2.3 page 87).

II.1.5 LES ANNEXES

Les annexes sont constitués des plans des réseaux urbains et des plans des ZAC, la liste des servitudes d'utilité publiques et le plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de Paris – Charles de Gaulle.

La liste des servitudes doit comporter les appellations complètes des ouvrages électriques et leur niveau de tension, ainsi que les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur votre territoire **tel que mentionné dans l'avis de RTE joint en annexe.**

La carte des ZAC doit indiquer l'ensemble des ZAC, celle intitulée « Résidence Canal » n'y figure pas. **Le plan doit être complété en conséquence.**

CONCLUSION SUR LE CONTENU DU PLU

Le dossier de PLU n'apporte aucune justification à l'objectif de porter à 5500 le nombre d'habitants sur la commune. Il ne présente aucun diagnostic des capacités de densification de l'espace urbanisé actuel que ce soit par le comblement de dents creuses ou par la définition de règles permettant l'augmentation de la constructibilité actuelle, ce qui est contraire à l'article L.151-4 du code de l'urbanisme.

Le règlement doit être complété avec les prescriptions de l'administration pénitentiaire et avec celle de du gestionnaire du Réseau de Transport d'Électricité.

Enfin, le zonage présente des incohérences avec les plans de gestion des risques naturels et technologiques.

II.2 LE SCHÉMA DIRECTEUR DE LA RÉGION ÎLE-DE-FRANCE (SDRIF)

La Communauté d'Agglomération du Pays de Meaux ne dispose pas à ce jour de SCOT, le document supra communal en vigueur est donc le SDRIF, approuvé le 27 décembre 2013 par le décret n°2013-1241 du Conseil d'État.

Le rapport de présentation, bien que citant le SDRIF comme un document cadre, ne justifie pas de sa compatibilité avec ce dernier.

II.2.1 DÉVELOPPEMENT DE L'URBANISATION AU REGARD DU SDRIF DE 2013

Les espaces urbanisés

Le projet de PLU ne présente aucun diagnostic des capacités de densification de l'espace urbanisé actuel que ce soit par le comblement de dents creuses ou par la définition de règles permettant l'augmentation de la constructibilité.

Les OAP prévoient la construction d'environ 113 logements, majoritairement dans des dents creuses : dans les secteurs 1, 2 et 3 localisés avenue H. Duflocq (53 logements), dans les secteurs Ouest et Est identifiés rue Jean Jaurès (15 logements), et la zone UD (30 logements).

Ceux-ci ne semblent pas suffisants pour permettre une augmentation minimale de 10 % des densités humaines et des espaces d'habitat comme cela est imposé par le SDRIF.

Le rapport de présentation doit être complété avec la justification de la compatibilité du projet de PLU avec le SDRIF sur ce point. Cette dernière pourra s'appuyer sur le diagnostic des capacités de densification du territoire urbanisé communal qui est à ajouter au rapport de présentation.

Les nouveaux espaces d'urbanisation

La surface urbanisée de référence du SDRIF n'est pas présentée dans le PLU. La superficie des espaces urbanisés au sens strict en 2012 était de 111,40 ha d'après les données du SDRIF.

Le SDRIF permet une extension urbaine de l'ordre de 5 % de cette surface de référence (hors secteur d'urbanisation préférentielle et quartiers de gare), ce qui correspond pour Crégy-lès-Meaux à un potentiel de 5,57 hectares.

Or, l'aménagement du quartier des Closeaux en 2014 a déjà consommé 6,25 hectares correspondant à une extension urbaine de 5,6 %, soit la totalité du potentiel d'extension autorisé par le SDRIF.

La définition dans le PLU d'une zone 1AU consommant 0,6 hectares d'espaces agricoles et naturels porterait l'extension urbaine à un taux de 6,16 % depuis 2013, ce qui est contraire aux orientations du SDRIF qui sont de limiter l'extension urbaine et de rechercher prioritairement une densification de l'existant afin de préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers.

Le projet de PLU doit contenir une définition de la surface urbanisée de référence de la commune permettant de définir précisément le niveau de consommation d'espace déjà réalisé par le secteur des « Closeaux ».

De plus, ceci n'est pas dans le sens du Plan biodiversité du Ministère de la transition écologique, publié en 2018, qui souhaite stopper l'artificialisation des sol (objectif : zéro artificialisation nette -ZAN).

Les zones 2AU et 2AUx sont situées dans une zone où l'urbanisation est définie comme préférentielle dans le SDRIF. Ce classement permet une extension urbaine d'environ 25 ha. Les zones 2AU et 2AUx ont une surface totale de 19 ha. Celles-ci sont compatibles avec le SDRIF.

II.2.2 PRÉSERVATION DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

Les espaces agricoles

La commune comporte des espaces agricoles qui ont vocation à être préservés.

Les espaces agricoles sont classés en zone A et Azh avec un règlement adapté permettant leurs protections. Y sont exclus toutes les installations, ouvrages et travaux autres que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics à condition qu'il ne soit pas possible de les localiser à l'intérieur des zones agglomérées et qu'ils s'implantent, sauf impératif technique, à proximité immédiate des secteurs bâtis.

Par conséquent, le projet de PLU est compatible avec les prescriptions du SDRIF sur le thème des espaces agricoles.

Les espaces boisés, paysagers et naturels

Le SDRIF prescrit que les espaces boisés et naturels doivent être préservés. Toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres des lisières des bois et forêts de plus de 100 hectares est proscrite (en dehors des constructions à usage agricole).

Les espaces boisés, paysagers et naturels sont classés en zones agricole (A) et naturelle (N) avec un règlement qui permet la protection de ces espaces.

Déclassement des espaces boisés par rapport au POS

Des espaces boisés classés du POS ont perdu leur classement dans le projet de PLU sans qu'aucune justification ni motivation n'apparaissent dans le rapport de présentation. La plupart de ces boisements font partie du corridor alluvial multitrane du SRCE (le long du canal de l'Ourcq) et intègrent des massifs de plus de 100 ha identifiés au SDRIF.

Il conviendra donc de maintenir cette identification et de protéger ces boisements par un espace boisé à conserver, à protéger ou à créer (article 113-1 du code de l'urbanisme).

Les continuités

Le SDRIF n'identifie pas de continuité écologique sur la commune de Crégy-lès-Meaux.

Le réseaux stratégiques

La commune est traversée par une ligne très haute tension (>50 000 volts) intitulée « LIGNE AERIENNE 400kV N°1 CHAMBRY-PENCHARD » faisant partie du réseau stratégique,

Les lignes du réseau stratégique du réseau de transport d'électricité très haute tension sont identifiées dans le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF), approuvé par le décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013. Elles sont indispensables à la garantie de l'alimentation électrique de la région parisienne et joueront ce rôle de manière durable.

Cette ligne traverse les zones A et Azh du projet de PLU. Ces zones, protègent ces installations **à condition que le projet de règlement soit complété suivant les demandes de RTE dont l'avis est joint en annexe.**

CONCLUSION RELATIVE À LA COMPTABILITÉ AVEC LE SDRIF

La zone 1AU qui n'est pas justifiée dans le projet communal porterait l'extension de l'urbanisation au-delà des 5 % de la surface urbanisée de référence prescrite par le SDRIF, sans prendre en compte les zones 2AU et 2AUx identifiées comme un secteur d'urbanisation préférentielle.

La densification des espaces urbains au regard des règles édictées par le projet de PLU doit être prioritairement étudiée et analysée au regard des prescriptions du SDRIF.

Aussi, le projet de PLU doit démontrer sa compatibilité avec les prescriptions du SDRIF concernant la thématique des densités humaines et des espaces d'habitat et est incompatible concernant l'extension urbaine inscrite au titre de l'extension non cartographiée.

III ANALYSE DE L'HABITAT DANS LE PROJET DE PLU

III.1 OBJECTIF DU SCHÉMA RÉGIONAL DE L'HABITAT ET DE L'HÉBERGEMENT (SRHH)

Le rapport de présentation du PLU doit mentionner le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement. Le SRHH adopté le 20 décembre 2017 fixe pour la CAPM un objectif de production de 739 logements/an dont 249 logements sociaux (LLS) à minima.

Également, le SRHH fixe des cibles sur la précarité énergétique : 459 logements individuels/an, 104 logements privés collectifs/an et 251 logements sociaux/an à minima.

Enfin, le SRHH indique un déficit de places d'hébergements que la CAPM doit combler (25 places hébergements + pensions de familles, ainsi que 61 hébergements+ résidences sociales + offres en intermédiation).

Le rapport doit indiquer ce cadrage régional.

À titre d'information, la CAPM ne dispose plus de programme local de l'habitat (PLH) exécutoire. La CAPM doit délibérer pour engager un nouveau PLH sur le nouveau périmètre de l'intercommunalité depuis le 1^{er} janvier 2020.

III.2 SITUATION DE LA COMMUNE AU REGARD DE LA LOI SRU

La commune de Crégy-lès-Meaux, comptant 4 726 habitants (INSEE 2016), est soumise aux obligations de la loi SRU qui lui impose de détenir un taux de 25 % de logements sociaux parmi le parc de résidences principales de la commune.

Au 1er janvier 2019, la commune est déficitaire avec un taux de logements sociaux de 24,4 %. **Le rapport doit être complété pour préciser l'obligation de la commune vis-à-vis de la loi SRU.**

En vue d'assurer la résorption du déficit, une production de 21 logements sociaux a été assignée au titre de la période triennale 2017- 2019. Sur cette période, la commune n'a produit aucun logement permettant de rattraper son déficit.

Cette partie doit être intégrée au rapport de présentation.

III.3 LA THÉMATIQUE HABITAT DANS LE PROJET DE PLU

Le rapport de présentation s'appuie sur des données de 2009 et 2014 (évolution de la population, la densité, la taille des ménages, taux de la vacance...). Il aurait été préférable de l'illustrer avec des données plus récentes et disponibles sur la période de 2010-2015 voire 2011-2016. Cela aurait permis une meilleure analyse de la situation de la commune et une projection plus lisible d'ici 2030.

Le rapport de présentation (pages 29 à 35) fait un état des lieux de la commune en 2014. La population est en constante augmentation depuis 1982. La taille des ménages (2,85) est en diminution. Un desserrement léger des ménages se traduit par une diminution du nombre de personnes par logement. La part des -30 ans est de 45%. La part de personnes âgées de 60 ans est plus faible (13%) par rapport à la CA et au département. Cependant, le taux des personnes âgées de 30 à 59 ans est plus élevé (44%). L'un des enjeux majeurs sera d'anticiper le vieillissement de la population et de répondre à une politique de logements plus adaptée afin de maintenir une mixité sociale et intergénérationnelle. En 2016, ces chiffres restent stables.

En page 36, les enjeux démographiques sont de maintenir une population jeune afin de favoriser un solde naturel positif, de renouveler et diversifier la population et prendre en compte la baisse du nombre d'individus par foyer. Pour cela, les enjeux urbains sont d'anticiper une demande de logements grandissante et diversifiée et proposer un potentiel constructible cohérent et raisonné au regard de l'évolution démographique.

Le rapport de présentation (pages 37 à 41) présente un état des lieux du parc de logements. L'évolution du nombre de logements connaît une progression constante avec un taux de résidences principales important (94,9%). Le taux de vacance, 4,4%, est faible. Concernant les résidences principales, on constate une majorité de logements familiaux (74 % logements), les petits logements T1-T2 sont minoritaires (13%). Une majorité des occupants des résidences principales est propriétaire de son logement en 2014, soit près de 70%. La part du locatif quant à elle est moins importante, 11,3% de locataires hors HLM et 20,4% de locataires HLM.

Il est à noter que le taux de logement locatif aidé recensé en 2014 a récemment augmenté suite à la construction de nouveaux logements. Le Projet des Closeaux a permis de faire évoluer sensiblement le taux de logements locatifs par la construction de 101 pavillons et 100 logements sociaux permettant d'approcher les 40% de logements locatifs dont 25% de logements sociaux.

Il doit préciser que le taux de 25 % requis par la loi SRU est calculé sur le nombre total de résidences principales. Dès lors que le parc augmente, de nouveaux logements sociaux doivent aussi être mis en service pour satisfaire cette obligation.

De plus, il existe une demande de logement social sur la commune. Le nombre des ménages inscrits dans Infocentre-SNE est de 149 demandes actives, les attributions représentent 25,5%. 59,7% des demandeurs de logements sociaux du territoire disposent de ressources correspondant au produit de type PLAI.

Le rapport de présentation n'affiche pas clairement la programmation logements attendue à l'horizon 2030.

III.4 OAP

Quatre OAP sont proposées concernant le développement de l'habitat.

Les OAP paraissent insuffisantes pour permettre à la commune d'atteindre le taux de 25 % assigné par la loi SRU. Seules les OAP n°1 (secteur 3) et n°4 inscrivent une part de logements sociaux. Cette programmation, si elle intègre les enjeux de mixité sociale et résidentielle, manque de précision pour garantir l'atteinte du taux 25 % à échéance fin 2025 ainsi que son maintien à plus long terme.

Le projet de PLU doit être complété pour justifier que la programmation de logements permette effectivement à la commune de respecter la loi SRU.

III.5 LA THÉMATIQUE GENS DU VOYAGE DANS LE PROJET DE PLU

La commune peut présenter un enjeu particulier pour ce qui concerne la thématique "gens du voyage" puisqu'elle est susceptible d'être impactée par les dispositions inscrites au schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage 2013-2019, approuvé par arrêté préfectoral du 20 décembre 2013.

Le schéma prescrit la réalisation de 20 places en aire d'accueil permanente et la CA dispose de 70 places sur les aires de Meaux et Quincy-Voisins.

Cependant, une aire de grand passage de 200 places reste encore à réaliser conformément aux avenants en date du 4 mars 2016 et du 25 janvier 2017 afin de compenser la suppression de l'aire de Nanteuil-les-Meaux.

La commune de Crégy-lès-Meaux n'est pas impactée par la présence de familles sédentarisées en situation précaire sur une parcelle privée non conforme, ou en stationnement non autorisé.

Le nouveau schéma 2020-2026, qui sera arrêté courant 2020, rappelle les obligations déjà définies dans les précédents schémas à savoir la réalisation d'une aire de grand passage et introduit des enjeux en matière de sédentarisation des gens du voyage. Le nouveau schéma prévoit l'actualisation des besoins (il n'a pas été recensé de familles sédentaires sur la commune), tenant compte de l'intégration des communes de l'ancien Pays Créçois et la relance de la MOUS, phase 2 et 3.

La commune peut présenter un enjeu particulier pour ce qui concerne la thématique "gens du voyage" puisqu'elle est susceptible d'être impactée par les dispositions inscrites au schéma départemental 2020-2026.

CONCLUSION DE LA PARTIE HABITAT

La commune de Crégy-lès-Meaux, est une commune déficitaire au titre de la loi SRU, et à ce titre présente un enjeu habitat. Ce projet PLU contribue peu aux objectifs assignés par le SRHH à la CA, relatifs à la production de nouveaux logements, places d'hébergement et à la rénovation énergétique du parc. **De plus, la programmation ne permet pas à la commune de garantir le respect de la loi SRU à court terme (échéance fin 2025) et à plus long terme.**

Alors que le diagnostic et le PADD ont identifié l'enjeu de diversification du parc (taille et typologie sociale), les OAP manquent de précisions quant au nombre de logements, à la typologie dans les différents programmes annoncés pour assurer la cohérence avec le PADD.

Par ailleurs, il est rappelé que conformément à l'article L.131-4 du code de l'urbanisme, le PLU devra se mettre, si besoin, en compatibilité avec le PLH dès que celui-ci deviendra exécutoire.

Les justifications permettant de répondre réellement à la diversification du parc, d'atteindre le taux de 25 % requis par la loi SRU et le maintenir à moyen/long terme doivent être présentées dans le projet de PLU.

IV SCHÉMA DIRECTEUR D'AMÉNAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SDAGE)

IV.1 LES ZONES HUMIDES :

Le PLU identifie les zones humides sur le plan de zonage (par un zonage Azh et Nzh) et ses annexes, et les protège dans le règlement.

Cependant le zonage Nzh correspond aux enveloppes de zones humides de classe B issue d'une étude DRIEE qui n'est pas l'étude de référence à prendre en compte.

Il convient donc de redéfinir les contours du secteur Nzh en se référant aux enveloppes de classe 2 de la cartographie des enveloppes d'alerte humides de référence de l'étude DRIEE (accessible sous le lien suivant : <http://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/enveloppes-d-alerte-zones-humides-en-ile-de-france-a2159.html>) ainsi qu'aux couches de végétation hygrophile et mésohygrophile issues de la carte « flore et végétation des milieux humides » du Conservatoire Botanique National du Bassin Parisien (lien : <http://cbnbp.mnhn.fr/cbnbp/observatoire/cartes.jsp#MH>).

Le secteur Azh identifié sur le plan de zonage correspond à une enveloppe d'alerte de zone humide de classe 3 (présomption d'une forte probabilité de zone humide qui reste à vérifier) dont le caractère humide n'est pas avéré. Bénéficiant d'une surprotection, **il convient donc de supprimer le zonage Azh du plan de zonage.**

Il convient de remplacer la carte des zones humides avérées et potentielles de la DRIEE présentée page 103 du rapport de présentation, qui n'est pas la carte de référence. Celle-ci est à remplacer par la carte issue de l'étude DRIEE qui définit 5 classes de zones humides (accessible sous le lien suivant : <http://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/enveloppes-d-alerte-zones-humides-en-ile-de-france-a2159.html>).

IV.2 COURS D'EAU

Les cours d'eau et plans d'eau ne sont pas représentés sur le plan de zonage, il convient de corriger ce point en les identifiant et en les représentant par une couche spécifique.

À cette fin, il convient de se référer, pour les cours d'eau, à la cartographie des cours d'eau sur laquelle figurent ceux qui sont présents sur le territoire communal (voir site de la préfecture à l'adresse suivante :

<http://www.seine-et-marne.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-et-cadre-de-vie/Eau/Milieux-aquatiques-et-zones-humides/Cartographie-des-cours-d-eau/Cartographie-des-cours-d-eau-de-Seine-et-Marne>).

Comme indiqué précédemment, le règlement du PLU doit interdire toutes nouvelles constructions et extensions, toute destination des sol engendrant leur imperméabilisation, dans une bande inconstructible de 6 mètres minimum de part et d'autres des berges des cours d'eau afin d'être conforme au SDAGE.

IV.3 ZONAGE D'ASSAINISSEMENT

Le projet de PLU comporte des plans des réseaux d'assainissement.

Cependant, *un zonage d'assainissement en vigueur* (carte distinguant les zones de la commune bénéficiant à terme d'un réseau d'assainissement collectif de celles où les constructions doivent posséder des dispositifs d'assainissement non collectif) *doit être joint au présent projet de PLU.*

Un zonage eaux pluviales devrait s'il existe être aussi joint au présent projet de PLU.

IV.4 EAUX PLUVIALES

Le règlement prévoit que le rejet des eaux pluviales soit traité sur chaque parcelle (infiltration), sauf en cas d'impossibilité technique.

Les eaux résiduaires des activités devront être pré-traitées avant d'être déversées dans le réseau d'assainissement public.

Les contraintes liées au PPRMT ne sont pas prises en compte et **doivent être ajoutées au règlement.**

IV.5 CONSTRUCTIBILITÉ AUX ABORDS DES COURS D'EAUX

Un des objectifs du SDAGE du bassin Seine-Normandie 2010-2015, opposable à ce jour, consiste à déterminer, pour toute nouvelle construction autorisée en zone inondable, et en fonction d'une estimation proportionnée du risque, les conditions permettant d'assurer la sécurité des personnes et la non augmentation de la vulnérabilité des biens.

Le PLU ne mentionne pas de distance de non constructibilité de part et d'autre du cours d'eau.

Ainsi, la restauration et la préservation des zones de mobilité des cours d'eau ne semble pas avoir été prise en compte dans le règlement.

Par conséquent, le règlement des différentes zones du PLU concernées doit interdire toutes nouvelles constructions et extensions, toute destination des sol engendrant leur imperméabilisation, dans une bande inconstructible de 6 mètres minimum de part et d'autres des berges des cours d'eau.

Conclusion sur la compatibilité au SDAGE

Ainsi, le projet de PLU doit être mis en compatibilité avec le SDAGE en introduisant une bande de 6m non constructible de part et d'autres des berges des cours d'eau.

V LE PLAN DE DÉPLACEMENT URBAIN D'ÎLE-DE-FRANCE (PDUIF)

V.1 TRANSPORT EN COMMUN

Le rapport de présentation présente les services de transports en communs présents sur la commune (page 53), sans préciser la fréquence, les horaires ni la fréquentation des transports en commun.

Ainsi, le diagnostic ne précise pas les enjeux de déplacements sur le territoire et les opportunités offertes par les évolutions des réseaux de transport. Il ne permet donc pas d'éclairer les choix d'aménagement effectués dans le PADD.

V.2 STATIONNEMENT

Le PDUIF recommande que le nombre de places exigées ne soit pas disproportionné au regard du taux de motorisation des ménages résidant dans le territoire. Il préconise ainsi que les règlements de zone des PLU n'exigent pas un nombre de places par logement supérieur à 1,5 fois le taux de motorisation constaté sur la commune. Celui-ci n'est pas mentionné dans le projet de PLU. Il est de 1,48 voitures par ménage, d'après les données de l'INSEE de 2017.

En zone Uac (correspondant au quartier des Closeaux), le PLU impose de créer au moins 3 places de stationnement par logement, soit plus de 1,5 fois le taux de motorisation de la commune. Le PDUIF rappelle que le surdimensionnement de l'offre de stationnement résidentiel constitue un facteur favorisant l'accroissement de la motorisation dans un contexte souhaitant la diminution de déplacements motorisés, le développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile et la réduction de la consommation d'espace ainsi que de l'imperméabilisation des sols (article R 151-44 du code de l'urbanisme).

Le règlement ne prévoit pas de places équipées pour de la recharge électrique.

Ainsi, malgré un diagnostic peu fourni, le projet de PLU est compatible avec les prescriptions du PDUIF. Cependant, il ne respecte pas ses recommandations, en particulier en ne favorisant pas la diminution de l'artificialisation des sols, ni le recours aux transports collectifs.

VI PRÉSERVATION DE L'ENVIRONNEMENT

VI.1 SCHÉMA RÉGIONAL DE COHÉRENCE ÉCOLOGIQUE (SRCE)

Au sein des zones 2AU et 2AUx ont été identifiés sur la carte des composantes de la trame verte et bleue, des corridors écologiques de la sous-trame herbacée et arborée. Il conviendra donc de bien prendre en compte ceux-ci afin de veiller à ne pas réduire leur fonctionnalité.

VI.2 LES RISQUES NATURELS

Il existe une erreur de dénomination dans les documents, la commune est concernée par un PPRMT (plan de prévention des risques mouvements de terrain), et non un PPRGT, comme indiqué notamment dans le rapport, le règlement et le plan de zonage.

VI.2.1 TRI

La commune est concernée par le Territoire à Risques Importants d'Inondation (TRI) de Meaux, approuvé le 03 mai 2015.

Cette information doit être développée et le PLU doit démontrer sa compatibilité avec le TRI de Meaux et la Stratégie Locale de Gestion des Risques d'Inondation (SLGRI) élaborée localement.

VI.2.2 LA LOI ELAN

En application de l'article 68 de la loi ELAN du 23 novembre 2018, il a été créé une section du code de la construction et de l'habitation spécifiquement consacrée à la prévention des risques de mouvements de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. Pour réduire le nombre de sinistres liés à ce phénomène dans les zones d'exposition moyenne et forte, des études de sols seront obligatoires préalablement à la construction dans les zones exposées au retrait-gonflement d'argile à partir du 1er janvier 2020.

Cette commune est majoritairement concernée par un aléa moyen et fort.

Ces éléments doivent figurer dans le rapport de présentation, le règlement ainsi que dans les OAP concernées.

VI.3 LES NUISANCES

VI.3.1 PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT (PEB)

Les deux erreurs suivantes se sont glissées page 128 du rapport de présentation :

- l'arrêté préfectoral approuvant le PEB de l'aérodrome Paris-Charles-de-Gaulle porte le n°**07-044** et non le numéro 07-0447.

- L'article du code de l'urbanisme relatif aux mesures d'isolation acoustiques est l'article **L112-12** et non l'article L.146-6.

VI.3.2 CLASSEMENT DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT

Il est bien mentionné page 54 du rapport de présentation que la commune est concernée par l'arrêté du 12 mars 1999 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres. Toutefois, il serait opportun de préciser le numéro de l'arrêté : 99 DAI 1 CV 04.

L'arrêté 99 DAI 1 CV 04 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres n'est pas annexé au projet de PLU (il est uniquement mentionné dans le rapport de présentation). ***Il conviendra de corriger ce point.*** Une représentation graphique aurait été opportune.

VI.4 RISQUE AUTOUR DE L'ANCIENNE DÉCHARGE

Au regard des précisions apportées dans le rapport de présentation, il apparaît que ce nouveau projet de PLU de Crégy-lès-Meaux soumis à évaluation environnementale tient compte des risques particuliers toujours existants au niveau de l'ancien CET et autour de celui-ci, qui ont notamment conduit le Préfet de Seine-et-Marne à instaurer des périmètres de protection autour du CET en les qualifiant de projet d'intérêt général (en 2006, puis en 2009).

Le rapport de présentation mentionne en particulier que « Le PLU protège le site de l'ancienne décharge ou CET (zone N) et ne permet aucune extension de l'urbanisation dans la bande des 200 m autour du CET sans une révision du PLU. Cette dernière ne pourra intervenir qu'une fois l'arrêté de fin de post exploitation pris. »

Toutefois, il apparaît une incohérence sur le plan de zonage par rapport à ces dispositions. En effet, le périmètre identifié dans le périmètre du plan de zonage au titre du R151-31 2° du code de l'urbanisme, ne reprend pas exactement le contour défini par l'arrêté préfectoral n°09 DAIDD URB n°10 du 10 novembre 2009 qualifiant de projet d'intérêt général (PIG) les périmètres de protection instaurés autour du centre d'enfouissement technique de Crégy-lès-Meaux.

En particulier, la bande au Sud-Ouest du CET semble avoir été réduite au niveau de la zone 2 AUx à une distance de 50 m au lieu de 200 m, ce qui n'apparaît pas acceptable ni cohérent au regard du rapport de présentation.

À noter que la Communauté d'Agglomération du Pays de Meaux, en charge du suivi post exploitation du CET, souhaite réduire le périmètre de protection au Sud du CET.

Enfin, une erreur est à signaler au point 4.6 page 182 du rapport de présentation. Le périmètre à mentionner pour la reprise des dispositions du PIG est de 200 m et non de 150 m.

VI.5 SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUES (SUP)

La carte des servitudes présentées dans le projet de PLU est une carte de travail fournie par l'État dans le cadre du « porter à connaissance ». Cette carte de travail ne peut en aucun cas constituer la carte des servitudes d'utilité publique requise par le code de l'urbanisme. En effet, les données figurant sur cette carte de travail de 2014 sont susceptibles d'être aujourd'hui erronées ou incomplètes. La commune doit obligatoirement se rapprocher de chacun des gestionnaires des SUP afin de garantir l'exhaustivité des informations contenues dans le PLU et créer à partir de celles-ci une carte à jour des SUP à une échelle équivalente à celle du plan de zonage réglementaire.

Ne sont pas indiqués dans la liste des SUP ni sur la carte :

- la servitude aéronautique T7,

- les lignes HTVA d'ERDF :

LIGNE AERIENNE 400kV N°1 CHAMBRY-PENCHARD

LIGNE AERIENNE 63kV N°1 CHAMBRY-CHAUCONIN

LIGNE AERIENNE 63kV N°2 CHAMBRY-CHAUCONIN

- les servitudes relatives aux interdictions d'accès grévant les propriétés limitrophes des autoroutes, routes express et déviations d'agglomérations (Départementale n° 140 - Déviation de Meaux, Nationale 3 - Section de Villeparisis à Meaux, et Départementale n° 603 - Traversée de Meaux).

De plus, certains ouvrages du réseau public de transport d'électricité sont situés en partie dans un espace boisé classé (EBC). Or, les servitudes I4 sont incompatibles avec le classement d'un terrain en EBC.

Ceci doit conduire au déclassement partiel de l'espace boisé traversé par les ouvrages de RTE et de faire apparaître sur le plan graphique une emprise, sans EBC, sur la partie des terrains où se situent les lignes.

Les largeurs à déclasser sous les lignes aériennes est de 40 mètres de part et d'autre de l'axe des lignes 2 x 63 kV.

Par ailleurs, le plan de zonage fait apparaître des zones rouges, jaunes et bleues d'un PPRGT. Le terme est erroné puisque la commune est couverte par un PPRMT (Plan de Prévention du Risque Mouvement de Terrain).

VII CONCLUSION

Le projet de PLU arrêté présente des insuffisances aux dispositions du code de l'urbanisme. Le diagnostic posé par le PLU se base sur des données anciennes qui nécessitent une actualisation afin de pouvoir justifier les orientations du PADD, des OAP et donc du règlement écrit et graphique.

Par ailleurs, le projet de PLU doit démontrer sa compatibilité avec le SDRIF concernant l'orientation sur les densités humaines et des espaces d'habitat, et est incompatible avec ce dernier concernant l'extension d'urbanisation inscrite au titre des extensions non cartographiées.

De plus, le document doit justifier de la diversification de son parc de logements pour atteindre le taux de 25 % de logements sociaux requis par la loi SRU et le maintenir à moyen/long terme.

Au vu de ces éléments, j'émet un **avis défavorable** au projet de PLU de Crégy-lès-Meaux arrêté par délibération du 17 septembre 2019.

En outre, je vous rappelle les dispositions de l'ordonnance n° 2013-1184 du 19 décembre 2013 relative à l'amélioration des conditions d'accès aux documents d'urbanisme traduite aux articles L.133-1 à L.133-5 du code de l'urbanisme. Lors de toute révision ou élaboration de document d'urbanisme entre le 1er janvier 2006 et le 1er janvier 2020, les collectivités territoriales doivent le numériser au format CNIG et le publier de préférence sur le Géoportail de l'Urbanisme (GPU). À partir du 1er janvier 2020, le PLU devra être publié dans le GPU pour être rendu exécutoire.

*Je vous invite à repenser attaché avec les services de la DDT,
afin de rendre le projet. J'insiste tout particulièrement sur la
nécessité d'optimiser l'espace urbanisé actuel,
pour répondre à l'enjeu de non-artificialisation
des terres. Merci. A. le metra pour votre attention.*

Nicolas HONORÉ



OBSERVATIONS DE FORME

Le rapport de présentation

Les informations données page 55 dans le paragraphe relatif à la RN 330 et la RD 330 sont erronées, il convient de le modifier de la manière suivante :

« La RN 330 et la RD 330 sont classées en catégorie 3 ou 4, correspondant à un niveau sonore diurne compris entre 70 et 76 db(A) et un niveau sonore nocturne compris **entre 65 et 71 db(A)**.

Suivant la catégorie de l'infrastructure, le secteur affecté par le bruit est défini par **une bande dont la largeur varie entre 30 à 100 mètres de part et d'autre de la voie.** »

Page 165, il est noté que "la zone N est complétée par deux secteurs : Nh et Ni" ; **il manque le secteur Nzh qu'il convient d'ajouter.**

Page 209, le titre de la Figure 44 est noté "La ZAC des è" ; au lieu de "La ZAC de CHAILLOUËT".



PRÉFET DE SEINE-ET-MARNE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Direction départementale
des territoires

COURRIER REÇU

LE 11 AOÛT 2020
MAIRIE DE
CREGY-LES-MEAUX

Service Agriculture et du Développement Rural
Affaire suivie par : Guillaume FENAT
Secrétariat de la CDPENAF
Tél : 01 60 56 73 00
Mél : ddt-cdpenaf@seine-et-marne.gouv.fr

Vaux-le-Pénil, le 20 juillet 2020

AVIS DE LA COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE LA PRÉSERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (CDPENAF)

Monsieur le Maire,

Le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de votre commune a été arrêté par délibération du conseil municipal le 17 septembre 2019.

Par courrier, réceptionné le 12 mars 2020, vous avez sollicité l'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) au titre de l'article L153-16 du Code de l'Urbanisme pour la réduction des espaces agricoles, naturels et forestiers.

La commission s'est réunie le jeudi 2 juillet 2020 pour examiner ce projet, que vous avez présenté, accompagné de Monsieur Yann BELLEGO, votre Directeur Général des Services et de Madame Cristina GUILLEMOT, votre responsable du service urbanisme

Après avoir présenté la commune, vous avez pu répondre aux points soulevés par les membres de la commission et apporter des éclairages sur le projet.

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.

M. Gérard CHOMONT
Mairie
28, rue Jean Jaurès
77124 CREGY LES MEAUX

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 (gîtes, camping à la ferme...) ne relevant pas d'une construction agricole. En revanche, ceci est possible par réaffectation de bâtiments existants.

*Pour rappel : conformément à l'article L112-1-1 du Code rural et de la Pêche Maritime, cet avis est **CONFORME** en raison de la réduction substantielle des surfaces affectées à des productions bénéficiant d'une appellation d'origine protégée ou une atteinte substantielle aux conditions de productions de l'appellation. Votre commune est en effet couverte par les AOP Brie de Meaux et Brie de Melun et les projets d'urbanisation représentent une surface dépassant le seuil de déclenchement de l'avis conforme (article D 112-1-23 du même code.)*

Conformément à l'article R153-8 du code de l'urbanisme, cet avis est impérativement à joindre au dossier d'enquête publique.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de ma considération distinguée.

Pour le directeur départemental
L'adjoint au directeur

Medu
Laurent BEDU

Conseil régional

Le Vice-président
chargé de l'écologie
du développement durable
et de l'aménagement

Saint-Ouen-sur-Seine, le 27 mai 2020

Réf : CR/PCT/DAT/N°D20-CRIDF-001170

Monsieur Gérard CHOMONT
Maire de Crégy-lès-Meaux
Hôtel de Ville
28, rue Jean-Jaurès
77124 CREGY-LES-MEAUX

Monsieur le Maire,

Par courrier transmis le 13 mars 2020, vous avez saisi la Région pour avis sur le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Crégy-lès-Meaux, arrêté par le conseil municipal du 17 septembre 2019.

Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF), approuvé par décret le 27 décembre 2013, est le cadre de cohérence des documents d'urbanisme locaux, notamment en matière d'aménagement. Il a été conçu pour garantir le caractère durable et équilibré du développement de notre région et pour mettre en place des conditions favorables à la réalisation des projets portés par les collectivités. Atteindre les objectifs du projet spatial régional nécessite un travail partagé ; chaque PLU est un élément-clé de sa mise en œuvre.

Votre projet de PLU s'accorde globalement avec les grandes orientations du projet spatial défini par le Schéma Directeur.

Le projet de PLU porte une attention particulière à la conservation des terres agricoles et des espaces naturels ainsi qu'à la protection de la biodiversité et affiche des objectifs cohérents avec le caractère rural et résidentiel de la commune.

Je note votre ambition de maîtriser l'étalement urbain afin de protéger les espaces agricoles et naturels et d'intensifier prioritairement le tissu urbain existant avec la création de zones à urbaniser, implantées au cœur du bourg, à proximité immédiate des équipements.

Je souligne tout particulièrement l'intensification urbaine envisagée au sein des dents creuses du tissu bâti, choix qui contribue à protéger vos espaces naturels et qui s'inscrit pleinement dans la démarche régionale visant à freiner l'artificialisation des terres agricoles. Toutefois, il conviendrait d'apporter davantage d'éléments chiffrés afin de faciliter l'évaluation des objectifs annoncés, notamment en matière de construction de logements et d'extensions urbaines. Votre projet de document gagnerait à être complété pour y porter ces données essentielles qui permettront de vérifier la pertinence des formes urbaines envisagées.

En vue de soutenir le dynamisme économique, votre projet de PLU entend, notamment, favoriser le maintien et l'implantation de commerces et services de proximité en centre-bourg, ce qui contribue à l'attractivité de votre territoire.

Dans le domaine des mobilités, le projet de PLU pourrait apporter davantage de précisions, y compris par l'ajout d'un plan, sur la façon dont la commune souhaite promouvoir les circulations douces pour favoriser les mobilités alternatives à la voiture individuelle. De même, il serait souhaitable de mutualiser les places de stationnement visiteurs envisagées dans les orientations d'aménagement et de programmation localisées avenue Henri Duflocq et rue Jean-Jaurès.

Vous trouverez, jointes en annexe par grandes thématiques, des observations techniques complémentaires qui, je l'espère, contribueront à inscrire pleinement votre PLU dans le cadre de cohérence du schéma directeur.

Je vous serais reconnaissant de bien vouloir adresser aux services de la Région (Direction de l'aménagement) un exemplaire du document approuvé une fois la procédure menée à son terme.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de toute ma considération.

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, sweeping loop followed by a horizontal line that ends in a small vertical tick mark.

Jean-Philippe DUGOIN-CLEMENT

ANNEXE TECHNIQUE

Référent territorial : Hugues L'HORSET, Direction de l'action territoriale, hugues.lhorset@iledefrance.fr

Observations et analyse des services de la Région Île-de-France sur le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Crégy-lès-Meaux (77)

Population (2017) : 4 749

Superficie : 365 hectares

Emploi (2013) : 665 emplois

Parc de logements (2013) : 1 715 logements

La commune de Crégy-lès-Meaux, située au nord du département de la Seine-et-Marne, appartient à la Communauté d'agglomération du Pays de Meaux (CAPM) qui regroupe 26 communes (population 2017 : 96 931 habitants). Au regard de l'analyse des grandes entités géographiques du Schéma directeur, elle fait partie des « *Agglomération des pôles de centralité* » d'Ile-de-France. La commune a décidé, par délibération en date du 19 septembre 2011, d'élaborer son plan local d'urbanisme (PLU).

1 – Qualité du projet spatial

La commune de Crégy-lès-Meaux, située au nord et à l'est d'une boucle de la Marne, présente un caractère majoritairement rural. Son territoire présente une diversité paysagère et écologique composée de bois, principalement sur la frange sud-est (coteaux boisés de la vallée de la Marne), ainsi que de cultures sur le plateau situé au nord de la commune. Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) s'articule autour de quatre orientations qui fixent des objectifs pour le projet spatial de la commune :

- la préservation de la vallée, où sillonnent le canal de l'Ourcq et le ruisseau du Brasset, et la protection des milieux humides et des continuités écologiques ;
- le maintien et le renforcement du maillage d'espaces verts au sein de l'entité bâtie ;
- la préservation des atouts paysagers du territoire ;
- la prise en compte des risques et contraintes identifiés sur le territoire.

Pour ce faire, le projet de PLU se donne pour objectifs de préserver l'intégrité de l'entité physique formée du ruisseau du Brasset et du Canal de l'Ourcq ainsi que les zones humides au nord et au sud du territoire et de compléter le réseau d'espaces verts existant en renforçant la coulée verte, notamment au niveau du site de l'ancienne carrière de gypse. Il se donne pour ambition d'identifier et de protéger le petit patrimoine et le bâti traditionnel et de veiller à l'intégration urbaine et paysagère des nouveaux secteurs de développement afin de définir clairement la limite de l'espace urbain. Il prévoit de limiter les constructions à usage d'habitation sur les anciennes carrières et de développer des activités adaptées à leur environnement sur les terrains impactés par l'ancienne décharge.

2 – Consommation d'espace, environnement et développement durable

Le projet de PLU protège les espaces agricoles qui couvrent la moitié de la surface de la commune, maintient la continuité du paysage ouvert du vaste plateau agricole et préserve les boisements isolés et les espaces naturels. Ces objectifs passent, notamment, par la limitation de l'extension urbaine, la sauvegarde des zones humides et le maintien des continuités écologiques entre les réservoirs de biodiversité. Ces objectifs qualitatifs généraux pourraient, cependant, être davantage précisés et chiffrés, s'agissant, en particulier, de la préservation et de la mise en valeur des espaces verts et des grandes emprises naturelles.

Le projet de PLU privilégie une intensification du bâti et une extension modérée dans sa continuité urbaine. Ainsi, le projet de PLU autorise une consommation immédiate d'espaces de 0,61 hectare (zone « 1AU ») et différée de 19 hectares (zones « 2AU » et « 2AUX » qui seront ouvertes à l'urbanisation une fois levés les doutes concernant les risques liés à la présence de l'ancienne carrière, pour partie transformée en décharge) ce qui, s'agissant de

ces extensions, est compatible avec le Schéma directeur.

Les parcelles non bâties mobilisables dans le tissu urbain ainsi que les extensions urbaines à réaliser prévues dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), située au centre du bourg (avenue Henri Duflocq et rue Jean-Jaurès), qui visent à accueillir du logement individuel et collectif et qui s'ajoutent aux extensions précédemment mentionnées pourraient être inventoriées et voir leurs surfaces précisées afin d'offrir une vue complète des consommations d'espaces. Par ailleurs, des dispositions relatives aux normes de recul (retrait minimum de 5 mètres de l'alignement des voies) et de stationnement (OAP prévoyant deux places de stationnement visiteur par logement créé ou par lot libre à bâtir) pourraient être réenvisagées afin de limiter l'artificialisation des sols.

3 – Développement économique

Les établissements présents sur la commune relèvent principalement des activités de services (artisanat, commerce et professions médicales et paramédicales). Depuis 2010, l'activité agricole est représentée par une seule exploitation.

Les objectifs économiques visent à participer au maintien des commerces et services de proximité en centre-bourg, à l'implantation de nouvelles entreprises sur le territoire, ainsi qu'à anticiper le développement potentiel de la zone d'activités économiques (ZAE) à vocation artisanale, logistique et industrielle de Chaillouët. A ce sujet, l'indication du nombre d'emplois attendu à l'horizon 2030 pourrait être utilement ajoutée dans le projet de PLU.

4 – Transports et déplacements

La gare la plus proche de Crégy-lès-Meaux est celle de Meaux (à environ 2 km du centre-bourg) sur la ligne P du Transilien qui permet de joindre Meaux et Paris-Gare de l'Est. La commune bénéficie d'une desserte par bus du réseau de la CAPM et du réseau Kéolis des « Courriers d'Ile-de-France ». Elle est, notamment, desservie par la route nationale 330 (Meaux - Senlis) et la route départementale 330 qui relie Crégy-lès-Meaux à Meaux. Le territoire communal est proche de l'autoroute A 140 qui permet de relier, via la RD 5, l'autoroute A4. Aussi, le véhicule individuel demeure-t-il un moyen de transport privilégié représentant les trois-quarts des déplacements.

La commune bénéficie d'un réseau de sentiers de randonnée pédestre et de chemins ruraux qui constituent également une offre de déplacement et de promenade. Le projet de PLU gagnerait à renforcer leur rôle dans les déplacements quotidiens ou à vocation de loisirs en requalifiant les espaces du village en faveur de la marche à pied et en encourageant l'usage du vélo. A ce titre, il pourrait être opportun d'ajouter un plan dans le projet de PLU mentionnant l'état actuel des circulations douces et les perspectives de réalisation, notamment en direction des établissements scolaires et de la gare de Meaux.

5 – Logement

L'évolution du nombre de logements connaît une progression importante et constante depuis le début des années 1980. Ainsi, entre 1982 et 2014, le parc de logements a plus que quadruplé, soit 1 375 logements supplémentaires en 34 ans. Celui-ci est, par conséquent, relativement récent et constitué pour les trois-quarts de maisons individuelles.

Actuellement, l'augmentation de la population se poursuit avec la mise en œuvre du quartier des Closeaux qui va conduire Crégy-lès-Meaux au-delà de 5 200 habitants. Le projet de PLU prévoit une croissance démographique limitée devant conduire à une population d'environ 5 500 habitants à une échéance non précisée. Il considère que l'entité bâtie actuelle offre un potentiel suffisant pour répondre aux objectifs démographiques qui seront satisfaits par une intensification des espaces actuellement urbanisés. Toutefois, le projet de PLU gagnerait à préciser les échéances visées ainsi que le nombre de logements attendus à l'horizon 2030 en précisant les potentiels de construction des différentes zones mentionnées dans le règlement.



LE PRÉSIDENT

Melun, le 11 JUIN 2020

Dossier suivi par : Juliette RIGOLOTT
Tél : 01 64 14 70 74
juliette.rigolot@departement77.fr
Nos réf. : DGAA/D20-004512-DADT

Monsieur Gérard CHOMONT
Maire
Hôtel de Ville
77124 CREGY-LES-MEAUX

Réf A/R : 2C09791073293

COURRIER REÇU

LE

16 JUIN 2020

MAIRIE DE
CREGY-LES-MEAUX

OBJET : Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Monsieur 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 assorti d'observations à prendre en compte dans la présente annexe technique.**

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, Monsieur le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.

Patrick SEPTIERS
Président du Conseil départemental

PJ : Annexe technique

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Crégy-lès-Meaux

--- --- ---

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

Mai 2019

L'avis du Département est favorable, assorti d'observations à prendre en compte dans la présente annexe technique.

Ces observations portent notamment sur les points suivants :

- Concernant l'ER n°4, il conviendrait de consulter l'ARD de Meaux-Villenoy à propos de la desserte du parking.
- Concernant le plan d'alignement de la RD330, il conviendrait de corriger le bénéficiaire qui est aujourd'hui le Conseil Départemental de Seine-et-Marne.
- Concernant le collège Georges Sand, il conviendrait de corriger sa capacité d'accueil dans le rapport de présentation (700 élèves).

Projet urbain - Orientations d'Aménagement et d'Orientation (OAP)

L'OAP n°4 (zone 1AU), paraît éloignée des points d'arrêt de transport existants (300 m au minimum). Il conviendrait de veiller à ce que les cheminements piétons relient le mieux possible les points d'arrêt existants.

Voies Départementales

Dans le rapport de présentation, la carte représentant le réseau viaire, en page 52, doit être actualisée. En effet, on y voit la RD38 qui traverse le cœur de ville alors que cette section a été déclassée. La RD38a est devenue la RD38.

L'ER n°4 concerne un projet de parking non imperméabilisé (surface ER de 5488 m²) le long de la RD38, à proximité du giratoire (« RD38xRD38 ») dont les accès ne sont pas indiqués. La desserte de ce parking devra être définie en concertation avec l'ARD de Meaux-Villenoy (1, rue des Raguins - 77124 Villenoy, ard-meaux-villenoy@departement77.fr, 01 60 32 28 38). L'avis de l'agence sera en effet à solliciter pour tout piquage au droit de la route départementale.

Servitudes d'alignement

En ce qui concerne les plans d'alignement, celui de la RD330 est bien repris sur la carte des servitudes. A noter également que le bénéficiaire de ce plan d'alignement n'est plus la DIRIF mais le Conseil Départemental (Département de Seine-et-Marne – Hôtel du Département – CS 50377 – 77010 Melun Cedex) car s'agissant d'une ex RN330 devenue la RD330.

Bâtiments départementaux

Le rapport de présentation indique que « le Collège George Sand est implanté dans la commune, avenue Henri Duffocq. Il comptait 716 élèves pour la rentrée scolaire 2019-2020 alors que sa capacité d'accueil maximale est de 650 élèves.

La mise en place d'une sectorisation à compter de la rentrée 2019 permet de régler ce problème de capacité ».

Or, cette capacité a été recalculée dans le cadre de la sectorisation votée en 2018 en tenant compte des spécificités du collège, des programmes pédagogiques et des contraintes d'ouverture. L'établissement peut donc accueillir en moyenne 700 élèves sur 36 divisions. **Il serait donc souhaitable que le rapport de présentation soit modifié en ce sens.**

Biodiversité

Les composantes de la Trame Verte et Bleue (TVB) semblent bien identifiées dans le rapport de présentation et le document graphique. Le règlement paraît également protecteur de la biodiversité. **Néanmoins, la liste des espèces indigènes et invasives pourrait être annexées au règlement et non pas au rapport de présentation.**

D'autre part, il est imposé que, sur les espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement de la zone UX, soient plantés sur un minimum de 40% de leur superficie, des espèces indigènes variées et à raison d'un arbre à haute tige au moins par 100 m² de cette surface. **Il aurait été souhaitable que les mêmes prescriptions figurent en zone UE (équipements publics et aménagements de l'espace public).**

Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR)

Dans le rapport de présentation, **il conviendrait de mentionner les nombreux chemins inscrits au PDIPR, par délibération communale du 30/03/2010.**

Agriculture et Forêts

L'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dans le rapport de présentation, dénombre les seules surfaces consommées par la zone 1AU. **L'espace consommé supplémentaire au sein de l'ER 4, notamment, pourrait également être compté.**

D'autre part, dans le cadre de l'ER n°4, au nord de la RD38, **il serait important de justifier le caractère judicieux de sa localisation, étant donné qu'une parcelle cultivée semble, en conséquence, divisée. La bande ainsi créée, appartenant à la zone A, doit pouvoir être facilement accessible par les engins agricoles.** Or, en lien avec la réglementation sur les Zones Non Traitées, l'installation du parking risque d'engendrer, de part et d'autre de son tracé, une zone dans laquelle l'exploitation ne pourra pas pratiquer les traitements habituels.

La parcelle ZA130, apparaît comme boisée sur les images aériennes de 2018, **il serait donc pertinent de l'inscrire en zone N et non A.**

A proximité de la zone 1AU, la voirie correspondant au giratoire de l'entrée nord-est **devrait être inscrite en tant que zone UAh et non A (parcelles ZB 9, 10, 11, 101).**

Déplacements

Liaisons douces

Le PADD fixe comme orientation d' « *Inciter à l'usage d'autres modes de déplacement et favoriser le développement des transports en commun et des circulations douces* », par un maintien et un élargissement du réseau d'arrêt de bus, et du réseau de circulation douces. **Il aurait été souhaité que le PLU présente la mise en déclinaison de cette orientation de manière plus concrète.** En effet, le PLU semble uniquement maintenir et valoriser deux voies douces, par l'OAP n°4 et il n'y a pas d'emplacement réservé dédié.

Transports en commun

Le rapport de présentation fait uniquement référence à l'article L. 123-1-9 du Code de l'urbanisme. **Or, concernant la compatibilité du PLU avec le PDUIF, il conviendrait de faire également référence à l'article L. 1214-10 du Code des transports, spécifique à la région Ile-de-France.** Cet article indique que « *les schémas de cohérence territoriale, les schémas de secteur et les plans locaux d'urbanisme sont compatibles avec le plan de déplacements urbains en Ile-de-France* ».

D'autre part, en page 193 du rapport de présentation, le document indique qu'il est plus pertinent que le PLU se réfère aux projets de SCoT et du Plan Local de Déplacement (PLD) au lieu du PDUIF. **Comme indiqué ci-dessus, le PLU doit, en premier lieu, être compatible avec le PDUIF qui a été approuvé en 2014.** De plus, les projets de SCoT et de Plan Local de Déplacement du pays de Meaux sont antérieurs au PDUIF.

Il conviendrait d'ajouter les orientations en matière de déplacement au schéma du PADD.

Stationnement

Le PLU indique une obligation de construire 3 places de stationnement par logement pour les habitations individuelles. **Or, dans le paragraphe suivant, il est indiqué deux places pour ce type d'habitat. Cela semble être une coquille. Dans le cas où le PLU prévoit de retenir trois places par logement, cela paraît élevé.**

Faire référence aux orientations du PDUIF en la matière.

17 JUL. 2020

Mairie

A l'attention de Monsieur le Maire

28 rue Jean Jaurès
77124 CREGY-LES-MEAUX

le 06 juillet 2020

Objet : Avis sur PLU – Zones humides et Biodiversité

Monsieur le Maire,

Consultés par les services de l'État, nous avons étudié votre projet de PLU au sujet de la prise en compte des zones humides et de la biodiversité.

Nous avons noté avec grand intérêt que votre commune a préservé les zones humides de son territoire en leur associant un zonage et un règlement spécifiques.

Le règlement du PLU prévoit également plusieurs dispositions favorables à la biodiversité (espèces invasives interdites, haie champêtre d'essences locales plurispécifiques, secteur urbain de jardin...) et à la gestion à la source des eaux pluviales. Nous tenons à vous féliciter pour ces initiatives contribuant à la sauvegarde des milieux naturels fragiles et de la biodiversité de votre territoire.

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 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 [...] ».

Par ailleurs, certains boisements sont protégés sous forme d'Espaces Boisés Classés (EBC). Or, dans le cas des zones humides, nous préconisons de déclasser les boisements s'il s'agit de peupleraies pour permettre l'éventuelle restauration de la zone humide en milieu ouvert.

Enfin, nous avons relevé quelques coquilles dans le rapport de présentation :

- page 165, il est noté que *"la zone N est complétée par deux secteurs : Nh et Nl"* ; il manque le secteur Nzh qu'il convient d'ajouter.

- page 209, le titre de la Figure 44 est noté *"La ZAC des ë"* ; il convient de le corriger en *"La ZAC de CHAILLOUËT"*.

En conclusion, nous émettons un avis favorable à votre projet de PLU.

Veillez croire, Monsieur le Maire, en notre sincère respect.

Christophe PARISOT

Directeur



MAIRIE CREGY-LES-MEAUX
Monsieur Gérard CHOMONT
Maire
28 rue Jean Jaurès
77124 Crégy-Lès-Meaux

Melun, le 19 mai 2020

Dossier suivi par : Malaurie DOUAUD
Chargée d'Études en Urbanisme
Tél : 01.64.79.26.16
Email : malaurie.douaud@cma77.fr

Objet : Avis de la CMA 77 sur l'arrêt du projet d'élaboration du PLU de Crégy-Lès-Meaux

Monsieur le Maire,

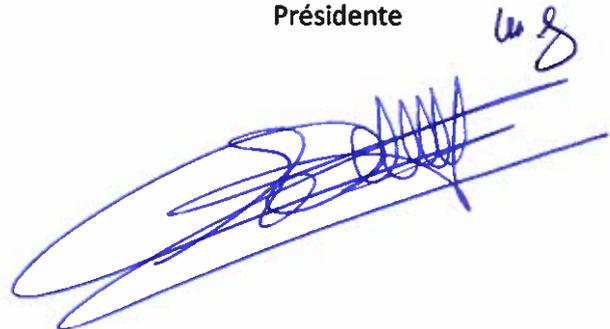
Suite à votre courrier du 11 mars 2020 relatif à l'arrêt du projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Crégy-Lès-Meaux, nous vous informons que la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de Seine-et-Marne n'a pas d'observations à formuler.

Nous restons bien entendu à votre disposition pour évoquer ensemble les problématiques liées à l'Artisanat et réfléchir aux solutions que nous pourrions y apporter.

Vous en souhaitant bonne réception,

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de nos salutations les meilleures.

Elisabeth DETRY
Présidente



CHAMBRE DE MÉTIERS ET DE L'ARTISANAT
DE SEINE-ET-MARNE

4, Avenue du Général Leclerc 77000 Melun • 01 64 79 26 16

 www.cma77.fr • malaurie.douaud@cma77.fr

MEAUX • CHELLES • MELUN • MONTEREAU • PROVINS

M. Gérard CHOMONT
Mairie de Crégy-lès-Meaux
28 Rue Jean Jaurès
77124 Crégy-lès-Meaux

DIRECTION DE L'URBANISME ET DE L'HABITAT

Ref : AJB / DVO / YB – 2020 - 19

Objet : Avis de la Ville de Meaux sur l'arrêté du projet de PLU de la commune de Crégy-lès-Meaux

Dossier suivi par : Yvann Berthelot

Meaux, le 16 AVR. 2020

Monsieur le Maire,

Suite à votre courrier en date du 11 mars 2020 concernant votre projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté, j'ai l'honneur de vous informer qu'après examen du dossier, celui-ci n'appelle pas d'observation de la part de la Ville de Meaux.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Le Maire-Adjoint délégué à l'Habitat,
à l'Urbanisme, à la Rénovation Urbaine,
à la Mobilité et aux Transports



André-Jérôme BRAS

COURRIER REÇU

LE

31 JUL. 2020

MAIRIE DE
CREGY-LES-MEAUX

MAIRIE
M. Gérard CHOMONT
Maire
28 rue Jean Jaurès
77124 CREGY-LES-MEAUX

RECOMMANDEE AVEC A/R

Réf. : AT.FP/EM20-027
Service Aménagement du Territoire
Affaire suivie par Elodie MAZIN
Tél. ligne directe 01 74 60 52 47

Serris, le 9 juillet 2020

Objet : PLU CREGY-LES-MEAUX

Monsieur le Maire,

Le Conseil Municipal a délibéré pour arrêter le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Crégy-les-Meaux, ce dernier nous a été transmis le 11 mars 2020 pour avis dans le cadre de l'association de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Seine-et-Marne à cette révision de PLU et conformément à l'article L 132-7 du code de l'Urbanisme.

Suite aux circonstances exceptionnelles que vous connaissez, le délai d'instruction du dossier d'arrêt du PLU de Crégy-les-Meaux a été suspendu et a repris son cours à compter du 25 mai 2020, conformément à l'ordonnance du 25 mars dernier n°2020-306 et à l'ordonnance du 25 avril n°2020- 427 apportant des précisions à cette dernière.

Après analyse du document et vérification de la prise en compte des remarques faites dans son avis du 20 septembre 2017 sur le premier projet de PLU arrêté, la CCI Seine-et-Marne émet un avis favorable et réitère les remarques suivantes :

1 DANS LE RAPPORT DE PRESENTATION

1.1 UN DIAGNOSTIC ECONOMIQUE INCOMPLET

1.1.1 Les ZAE identifiées au sein de l'observatoire des ZAE absentes

La CCI Seine-et-Marne remarque en pages 44 et 45 du rapport de présentation qu'une ZAE identifiée au sein de son observatoire des ZAE partagé avec la DDT Seine-et-Marne sur la commune n'est pas mentionnée au diagnostic économique. Au sens de cet observatoire, une ZAE est définie comme un ensemble continu de zones classées¹ dans les PLU qui sont uniquement destinées à l'accueil de l'activité économique. Il s'agit de la ZAE de Chaillouet (zonage NAX au POS de 1999).

¹ Urbanisées ou non

Afin de mieux comprendre l'armature économique et les enjeux associés, la CCI Seine-et-Marne demande que cette ZAE :

- soit présentée (taux d'occupation du sol, fonciers économiques disponibles, natures des activités existantes, besoins éventuels, localisations).
- soit cartographiée afin de mieux comprendre l'armature économique et les enjeux associés sur le territoire.

1.1.2 Une présentation de l'équipement commercial à compléter

D'après l'Observatoire des Comportements et des Lieux d'Achats de la CCI Seine-et-Marne, 2 établissements de l'équipement commercial sont à ajouter en pages 44 et 45 du rapport de présentation :

- Un fabricant de lunettes, « Ocellus »
- L'agence postale

Egalement, afin de mieux comprendre l'organisation et l'armature commerciale et leurs enjeux, la CCI Seine-et-Marne demande une cartographie des implantations commerciales.

1.1.3 Des constats et enjeux du contexte économique non exhaustifs

Concernant les constats et enjeux relatifs à « l'Economie, population active et emplois » mentionnés en pages 49 et 50 du rapport de présentation, la CCI Seine-et-Marne regrette :

- Que les besoins de développement des zones d'activités économiques ne soient pas stipulés. Ainsi l'enjeu de développement de l'activité économique pourrait être complété par le développement de la ZAE ;
- Qu'aucun constat relatif à l'équipement commercial ne soit mentionné ;
- Qu'aucun enjeu relatif à l'équipement commercial ne soit stipulé : volonté ou non de préserver et de développer ce secteur économique,
- Que les perspectives d'évolution du nombre d'emplois sur la commune ne soient pas mentionnées

La CCI Seine-et-Marne demande par conséquent que soient précisés ces éléments en pages 49 et 50 du rapport de présentation afin de mieux comprendre l'ensemble des enjeux économiques de la commune.

1.2 DES ORIENTATIONS AU PADD A APPROFONDIR

1.2.1 L'extension de la ZAE de Chaillouet favorable au développement économique

Le zonage 2AUx en prolongement de la zone UX permet de répondre à l'objectif visé qui consiste à « favoriser le développement de l'économie locale en permettant l'implantation de nouvelles entreprises sur le territoire. » (cf. page 152 du rapport de présentation). La CCI Seine-et-Marne partage cette ambition.

La CCI Seine-et-Marne souscrit également à l'extension de la zone UX, ZAE de Chaillouet, présentée en page 163 du rapport de présentation. Ceci permettant d'intégrer les entreprises environnantes existantes.

1.2.2 Une reconnaissance des zones urbaines dédiées à l'activité économique à mieux justifiée.

La CCI Seine-et-Marne souscrit à la pérennisation d'une ZAE et la création de deux nouvelles ZAE grâce au zonage UX permettant de valoriser des activités existantes en les incluant dans un zonage dédié exclusivement à l'activité économique.

Toutefois, afin de mieux valoriser cette évolution et sécuriser juridiquement le document, la CCI Seine-et-Marne demande que les activités existantes concernées soient présentées au diagnostic économique.

1.2.3 Une absence d'objectif relatif à l'équipement commercial dans les orientations ciblées par le PADD

La CCI Seine-et-Marne regrette l'absence d'objectif relatif au développement de l'équipement commercial sur la commune en page 152 du rapport de présentation. En effet l'intérêt du maintien et de la valorisation de l'activité commerciale au sein de l'orientation n°1 portant sur le développement de ce secteur n'est pas clairement traduit au sein des objectifs associés.

La CCI Seine-et-Marne demande par conséquent de préciser au sein des objectifs les perspectives envisagées pour le développement de l'équipement commercial.

1.3 UNE ARTICULATION AVEC LE SDRIF A L'HORIZON 2030 A PRECISER

La CCI Seine-et-Marne remarque que dans la partie du rapport de présentation relative aux documents cadres, l'articulation avec le SDRIF n'est pas traitée. Même si la référence au SCOT du Pays de Meaux est louable, ce dernier n'étant pas opposable, il convient de démontrer la compatibilité du PLU avec le SDRIF.

2 UN PADD A COMPLETER

2.1 DES POSSIBILITES D'IMPLANTATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES DANS LE TISSU URBAIN NON STIPULEES

La CCI Seine-et-Marne partage la possibilité d'implantation d'activités économiques dans le tissu urbain comme le permet le règlement, mais regrette qu'aucune orientation du PADD ne la mentionne. La CCI Seine-et-Marne demande par conséquent que cette orientation y soit précisée.

2.2 ABSENCE DE PERSPECTIVES D'EVOLUTION DU NOMBRE D'EMPLOIS A L'HORIZON 2030

La CCI Seine-et-Marne demande que l'objectif d'augmenter le nombre d'emplois d'ici 2030 soit mentionné au sein de l'orientation n°1 relative au développement de l'économie locale (p9 du PADD). Ceci afin de mieux comprendre l'ensemble des enjeux économiques de la commune.

2.3 ABSENCE D'OBJECTIF RELATIF A L'EQUIPEMENT COMMERCIAL

La CCI Seine-et-Marne regrette l'absence d'objectif relatif au développement de l'équipement commercial sur la commune en page 9 du PADD. En effet l'intérêt de l'orientation n°1 portant sur le développement de ce secteur n'est pas clairement traduit au sein des objectifs associés. L'objectif du maintien et de la valorisation de l'activité commerciale est à mentionner.

La CCI Seine-et-Marne demande par conséquent :

- De préciser au sein des objectifs du PADD les perspectives envisagées pour le développement de l'équipement commercial ;
- D'ajouter à la cartographie de synthèse du PADD (p.9), cet objectif relatif à l'équipement commercial.

3 DES CRITERES A ASSOULIR DANS LE REGLEMENT

3.1 DES CRITERES DE STATIONNEMENTS LIMITANT L'IMPLANTATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES DANS LE TISSU URBAIN (UA)

La CCI Seine-et-Marne remarque que le nombre de stationnements imposés pour les constructions à destination d'activités commerciales en zone UA est ambitieux et risque de limiter les possibilités d'implantation de nouvelles entreprises. Afin de ne pas contrarier l'objectif visé de « Favoriser le développement de l'économie locale en permettant l'implantation de nouvelles entreprises sur le territoire. », la CCI Seine-et-Marne propose de ne pas limiter le nombre de stationnement minimum pour les activités de commerce de moins de 50 m² au sein de la zone UA.

Nous vous remercions de bien vouloir prendre en compte nos demandes de modifications sollicitées dans le présent avis.

Nous vous saurions gré de bien vouloir nous faire parvenir le dossier approuvé sous format numérique ainsi que la couche cartographique (format Shape) des pièces cartographiques.

Restant à votre disposition, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos meilleures salutations.

Le Président,



Jean-Robert JACQUEMARD

Le Mée-sur-Seine, le 12 août 2020

COURRIER REÇU
LE 19 AOÛT 2020
MAIRIE DE
CREGY-LES-MEAUX

2502300188M00001 01050

Monsieur le Maire
Gérard CHOMONT
En Mairie
28 rue Jean Jaurès
77124 CREGY LES MEAUX

N/ Réf. 2020_ST_132_AE_ES

**Objet : Plan local d'urbanisme (PLU) de Crégy-lès-Meaux
Avis de la Chambre d'agriculture de Région Île-de-France**

Monsieur le Maire,

Par délibération en date du 17 septembre 2019, la commune de Crégy-lès-Meaux a arrêté son projet de PLU. Celui-ci nous a été transmis par courrier pour avis, dans le cadre de l'association de la Chambre d'agriculture de Région Ile-de-France, conformément à l'article L.132-7 du Code de l'Urbanisme.

Après étude du projet, notre Compagnie émet plusieurs remarques qui portent sur les points suivants :

- I. La zone 1AU et les zones de non-traitement**
- II. Les circulations agricoles**
- III. Le plan de zonage et l'occupation réelle des sols**
- IV. Les nouveaux drainages et la zone Azh**

*

* *

I. La zone 1AU et les zones de non-traitement

En raison d'une part de l'arrêté du 27 décembre 2019 régissant l'usage des produits phytosanitaires et instaurant des zones de non-traitement, et d'autre part de la charte d'engagement des utilisateurs, nous demandons que soit prévue **dans l'emprise de la zone 1AU, pour les côtés attenants aux terres agricoles, une bande tampon de trois mètres à partir de la limite foncière. Nous insistons sur le fait que cette bande tampon doit être en zone 1AU et non en espace agricole.**

II. Les circulations agricoles

Notre Compagnie s'étonne de l'absence de diagnostic ou bien d'orientations concrètes dans le PLU au sujet des circulations agricoles, lesquelles, au regard de leurs enjeux, doivent nécessairement voir leur fonctionnalité améliorée.

Aussi, nous demandons la réalisation d'un schéma des circulations agricoles.

III. Le plan de zonage et l'occupation des sols

Notre Compagnie constate que des terres agricoles cultivées selon le RPG 2018 sont classées en zone N. C'est le cas notamment des parcelles OA 50, 52 et 59.

De ce fait, nous demandons que le règlement graphique reflète l'occupation effective des sols, et que l'ensemble des terres agricoles classées en zone N soient reclassées en A.

Aussi, il convient d'indiquer sur le plan de zonage, afin de faciliter sa compréhension, la numérotation de l'ensemble des emplacements réservés.

IV. Les nouveaux drainages et la zone Azh

Nous lisons à l'article A.4.1.1.2, définissant les interdictions et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, dans la partie concernant la zone Azh, que le « drainage » est interdit. **Notre Compagnie demande que pour toute règle visant les drainages, seule la mention « nouveau drainage » soit utilisée.**

Aussi, nous constatons dans le plan de zonage la présence d'une zone Azh correspondant à l'emprise d'une zone humide à préserver. Or, d'après l'identification des enveloppes d'alerte potentiellement humides de la DRIEE, ladite zone est de classe 3, donc seulement présumée et non avérée. **Les restrictions réglementaires dont fait l'objet l'activité agricole ne peuvent se fonder sur une supposition. En conséquence de quoi, nous demandons la suppression du secteur AZH, et le reclassement des terres agricoles concernées en zone A.**

*

* *

En conclusion, pour toutes les raisons précédemment évoquées, la Chambre d'agriculture de Région Ile-de-France émet **un avis défavorable sous réserve de la prise en compte de l'intégralité de nos demandes.**

Vous remerciant de nous avoir consultés et restant à votre disposition, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, mes salutations les plus distinguées.

Le Président



Christophe HILLAIRET

Jean-François COPÉ

Ancien Ministre,
Président de la Communauté d'Agglomération
du Pays de Meaux,
Maire de Meaux

M. Gérard CHOMONT
Mairie de Crégy-lès-Meaux
28 Rue Jean Jaurès
77124 Crégy-lès-Meaux

DIRECTION DE L'URBANISME ET DE L'HABITAT

Ref : JFC / DVO / YB – 2020 -

Objet : Avis de la CAPM sur l'arrêt du projet de PLU de la commune de Crégy-lès-Meaux

Dossier suivi par : Yvann Berthelot

Meaux, le 17 AVR. 2020

Monsieur le Maire,

J'accuse bonne réception de votre courrier en date du 11 mars 2020 concernant votre projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) arrêté et sollicitant l'avis de la Communauté d'Agglomération du Pays de Meaux sur celui-ci.

Depuis très récemment, des échanges sont en cours entre les services de votre commune et ceux de la Communauté d'Agglomération, actuel gestionnaire du Centre d'Enfouissement Technique, pour permettre l'installation d'une centrale photovoltaïque au sol sur le foncier du CET, proposant ainsi un usage vertueux de cet espace. En effet, une réunion s'est tenue en mairie en décembre 2019 avec les services de la Direction Départementale des Territoires (DDT) et la CAPM ainsi qu'une réunion en DDT de Melun fin février, en vue de faciliter et permettre la concrétisation de cette opération sur le CET.

L'actuelle version de votre projet de PLU classe ce secteur en zone naturelle (N). Or, en l'espèce, une centrale photovoltaïque n'est pas conforme aux caractéristiques de la zone naturelle. Ainsi, sous réserve de votre sentiment sur la question et afin d'anticiper le projet de développement de cette centrale, il apparaît souhaitable d'intégrer d'ores-et-déjà dans votre PLU un zonage spécifique Npv : secteur accueillant un site de production d'énergie renouvelable solaire photovoltaïque, ainsi que les équipements liés à leur installation et à leur fonctionnement.

Mes services se tiennent à votre entière disposition pour vous apporter le soutien technique nécessaire à la prise en compte de notre proposition dans votre projet de PLU.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'expression de mes sentiments fidèles et dévoués.

Jean-François COPÉ





Mission régionale d'autorité environnementale

Île-de-France

Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France sur le projet de révision du POS de Crégy-lès-Meaux en vue de l'approbation d'un PLU (77)

n°MRAe IDF-2020-5350

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La MRAe a été saisie pour avis par la commune de Crégy-les-Meaux, le dossier ayant été reçu le 11 mars 2020.

Cette saisine étant conforme à l'article R.104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité administrative compétente en matière d'environnement, il en a été accusé réception par la direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie (DRIEE). Conformément à l'article R.104-25 du même code, l'avis doit être rendu dans le délai de trois mois à compter du 11 mars 2020.

Conformément aux dispositions de l'article R.104-24 du code de l'urbanisme, la DRIEE agissant pour le compte de la MRAe a consulté le directeur de l'Agence régionale de santé d'Île-de-France par courrier daté du 10 avril 2020.

Vu la loi n°2020-290 du 23 mars 2020 d'urgence pour faire face à l'épidémie de covid-19, entrée en vigueur le 24 mars 2020 et notamment son article 4.

Vu l'ordonnance n°2020-306 du 25 mars relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures prévoit notamment la suspension des délais à l'issue desquels une décision, un accord ou un avis des administrations de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs établissements publics administratifs ainsi que des organismes et personnes de droit public et de droit privé chargés d'une mission de service public administratif, y compris les organismes de sécurité sociale, peut ou doit intervenir ou est acquis implicitement (articles 6 et 7 de l'ordonnance). Cette ordonnance s'applique aux délais d'émission des avis par les MRAe qui n'ont pas expiré avant le 12 mars 2020 (article 7). Elle s'applique au présent avis, la MRAe ayant été saisie le 11 mars 2020 par la commune de Crégy-lès-Meaux, le délai de trois mois dont dispose la MRAe en application de l'article R.122-7 expirant après le 11 juin 2020.

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu les arrêtés du 12 mai 2016, 17 avril 2018, 28 juin 2018, 30 avril 2019, 18 octobre 2019 et 11 décembre 2019 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu la décision du 31 octobre 2019 de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France, portant exercice de la délégation prévue à l'article 17 du décret n° 2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable, annulant et remplaçant la décision du 12 juillet 2018 sur le même objet ;

Vu la délégation de compétence donnée le 4 juin 2020 par la MRAe d'Île-de-France à Jean-Paul Le Divenah, son président, pour le dossier concernant le projet de PLU de Crégy-lès-Meaux (77) ;

La consultation des membres de la mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France ayant été faite par Jean-Paul Le Divenah le 10 juin 2020 ;

Sur la base des travaux préparatoires de la DRIEE, et sur le rapport de Jean-Paul Le Divenah et après prise en compte des réactions et suggestions de ses membres, la MRAe rend l'avis qui suit.

En application de l'article 20 du règlement intérieur du CGEDD s'appliquant aux MRAe, le délégué cité ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

Il est rappelé ici que pour tous les plans et documents soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

Cet avis ne porte pas sur son opportunité mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par la personne publique responsable de la procédure, et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à permettre d'améliorer la conception du plan ou du document, et la participation du public à l'élaboration des décisions qui portent sur celui-ci.

Au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public, la personne publique responsable de la procédure prend en considération l'avis de l'autorité environnementale pour modifier, le cas échéant, le plan, schéma, programme ou document avant de l'adopter.

Synthèse de l'avis

La révision du plan d'occupation des sols (POS) de Crégy-lès-Meaux, en vue de l'approbation d'un plan local d'urbanisme (PLU), a été soumise à évaluation environnementale par la décision n°77-005-2015 du 12 mai 2015 faisant suite à l'examen au cas par cas par l'autorité environnementale dans le cadre de cette procédure.

Cette décision était notamment motivée par la possibilité d'impacts sur l'environnement et la santé de la réalisation du programme de la zone d'aménagement concerté (ZAC) de Chaillouët, en partie à l'intérieur d'une zone de protection définie autour de l'ancien centre d'enfouissement technique (CET) de Crégy-lès-Meaux par l'arrêté préfectoral du 10 novembre 2009 la qualifiant de « projet d'intérêt général » (PIG), cette zone de protection ayant été reprise dans le plan d'occupation des sols (POS) de la commune, devenu caduc depuis le 28 mars 2017.

Au vu de l'évaluation environnementale réalisée par la collectivité, la MRAe a rendu un avis sur la révision du POS de Crégy-les-Meaux le 26 octobre 2017. Compte tenu de cet avis, un deuxième projet a été élaboré et arrêté en substitution de ce dernier.

Pour la MRAe, les principaux enjeux environnementaux à prendre en compte dans le projet de PLU de Crégy-lès-Meaux et dans son évaluation environnementale sont :

- les risques liés à la présence d'un centre d'enfouissement technique ;
- les risques de mouvements et d'effondrements de terrains, et d'inondation ;
- la réduction de la consommation de terres non encore artificialisées en Île-de-France, via la modération de la consommation de ces espaces et par la densification du tissu bâti existant ;
- les enjeux de biodiversité liés à la présence de corridors de la sous-trame herbacée et de la sous-trame bleue identifiés par le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Île-de-France approuvé le 21 octobre 2013, et l'existence potentielle de zones humides, au sens des enveloppes d'alerte zones humides en Île-de-France.

Après examen du dossier transmis, la MRAe constate que le contenu du rapport de présentation, bien que complété dans le cadre du nouvel arrêt du projet de PLU de Crégy-lès-Meaux notamment pour prendre en compte les observations de la MRAe dans son avis du 26 octobre 2017, et en particulier celles relatives aux risques émanant de l'ancien CET, ne répond pas de façon satisfaisante à l'ensemble des obligations du code de l'urbanisme relatives aux PLU soumis à une évaluation environnementale.

Il ne présente pas l'analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis, et ne traite pas l'ensemble des autres éléments prévus par le code de l'urbanisme de façon suffisamment approfondie. Ainsi :

- les enjeux environnementaux, propres à orienter les choix d'aménagement et à fixer des critères d'évaluation ne sont pas suffisamment caractérisés ;
- l'analyse des incidences n'est que très partiellement menée, et ne permet pas de conclure de façon convaincante à la bonne prise en compte des enjeux environnementaux par le document d'urbanisme ;
- les choix retenus pour établir le projet d'aménagement communal porté par le projet de PLU au regard des enjeux environnementaux ne sont pas justifiés ;
- les indicateurs présentés sont peu opérationnels.

En particulier, la MRAe estime que le choix communal de reprendre le programme économique de construction de la ZAC de Chaillouët n'apparaît pas, dans l'état actuel du dossier, justifié au regard de ses potentielles incidences environnementales et sanitaires :

- en l'absence d'analyse des besoins correspondants, de la consommation d'espaces agricoles et des effets induits sur l'environnement et la santé dans le rapport de présentation ;
- du fait que le programme de construction de cette ZAC sera réalisé à l'intérieur de la zone de protection qui avait été définie autour de l'ancien CET par l'arrêté préfectoral du 10 novembre 2009 précité, zone que le projet de PLU ne reprend que très partiellement.

Le présent avis a pour objectif d'inciter la commune de Crégy-lès-Meaux à améliorer la qualité du rapport de présentation du projet de PLU et la prise en compte de l'environnement par ce document.

Les principales recommandations de la MRAe sont les suivantes :

- étudier l'articulation du PLU de Crégy-lès-Meaux avec les documents supra-communaux en vigueur (SDRIF, PDUIF, SDAGE, PGRI, SRCE) en présentant une déclinaison suffisamment précise de leurs objectifs sur le territoire communal pour permettre de bien appréhender leur intégration dans l'élaboration du projet de PLU ;
- approfondir et compléter l'état initial de l'environnement par une caractérisation des enjeux environnementaux :
 - sur lesquels doit porter l'analyse des incidences, et une caractérisation des critères à prendre en compte pour répondre aux enjeux de préservation de l'environnement ;
 - dans les secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU, plus particulièrement au lieu-dit « le Trou de Chaillouët ».
- reprendre l'étude des incidences du projet de PLU sur l'environnement afin de les identifier, les caractériser et démontrer leur adéquation avec les mesures visant à les éviter, les réduire ou les compenser ;
- justifier :
 - le choix de poursuivre la réalisation du programme de la ZAC Chaillouët, et notamment de son volet économique ;
 - le tracé du secteur de protection définie au titre de l'article R.151-32-2 du code de l'urbanisme au regard des préconisations de l'arrêté préfectoral du 10 novembre 2009 qui définissait une zone de protection de 200 mètres autour du CET ;
 - les dispositions du règlement autorisant dans ce secteur classé en zone N la réalisation d'équipements publics et d'ouvrages techniques, ainsi que le classement en zone 2AU d'une partie de ce secteur.
- justifier dans le périmètre du projet de ZAC du Chaillouët, le choix de développement communal portés par le projet de PLU au regard des risques d'émanation de gaz ainsi que du risque de mouvement de terrain auquel seraient exposés les personnes et les biens par effondrement de carrières et dissolution de gypse ou de calcaire.

La MRAe a formulé d'autres recommandations plus ponctuelles, précisées dans l'avis détaillé ci-après.

Table des matières

1 Introduction.....	7
2 Contexte, présentation du projet de PLU et des principaux enjeux environnementaux.....	9
2.1 Contexte et présentation des principales orientations fixées par le projet de PLU de Crégy-lès-Meaux.....	9
2.2 Principaux enjeux environnementaux.....	12
3 Analyse du rapport de présentation.....	12
3.1 Conformité du contenu du rapport de présentation.....	12
3.2 Avis sur la qualité et la pertinence des informations contenues dans le rapport.....	12
3.2.1 <i>Articulation avec les autres planifications</i>	12
3.2.2 <i>État initial de l'environnement</i>	14
3.2.3 <i>Analyse des incidences</i>	16
3.2.4 <i>Justifications du projet de PLU</i>	17
3.2.5 <i>Suivi</i>	20
3.2.6 <i>Résumé non technique et méthodologie suivie</i>	20
4 Analyse de la prise en compte de l'environnement.....	21
5 Information du public.....	22
Annexe 1 –Fondement de la procédure.....	23
Annexe 2 –Contenu réglementaire du rapport de présentation.....	24

La révision du POS de Crégy-lès-Meaux a abouti à un premier projet de PLU arrêté le 30 juin 2017 et qui a fait l'objet d'un avis de la MRAe daté du 26 octobre 2017.

La commune de Crégy-lès-Meaux a décidé de ne pas soumettre ce projet initial de PLU à enquête publique prévue en application de l'article L.153-19 du code de l'urbanisme, estimant nécessaire « pour prendre en compte cet avis [de la MRAe], de faire évoluer son projet sur la base d'une reprise de l'évaluation environnementale », et d'arrêter un nouveau projet de PLU par délibération du 17 septembre 2019.

S'agissant des risques liés à l'ancien centre d'enfouissement technique (CET) de Crégy-lès-Meaux, le rapport de présentation de ce nouveau projet de PLU indique qu'« il apparaît [...] raisonnable de ne pas envisager une modification du principe d'une bande d'isolement autour du site jusqu'à ce que la fin de la période de post exploitation soit reconnue »². Cependant, la MRAe estime que cet enjeu demeure insuffisamment pris en compte par les autres pièces de ce PLU (PADD et règlement). Elle constate également que les questions méthodologiques soulevées dans son avis du 26 octobre 2017 demeurent insuffisamment traitées dans le cadre de l'élaboration du nouveau projet de PLU, ce qui la conduit à renouveler les observations dudit avis, en les adaptant et en les complétant au regard des modifications apportées au projet de PLU.

Le présent avis, rendu en application de l'article L.104-6 du code de l'urbanisme, porte sur le projet de PLU de Crégy-lès-Meaux arrêté par son conseil municipal du 17 septembre 2019. Il est émis de façon indépendante de l'avis de l'État prévu à l'article L.153-16 du code de l'urbanisme.

Conformément à l'article R.104-23 du code de l'urbanisme, cet avis procède d'une analyse de :

- l'évaluation environnementale contenue dans le rapport de présentation du projet de PLU de Crégy-lès-Meaux ;
- la prise en compte de l'environnement par ce projet de PLU.

En préambule, la MRAe observe qu'une note, annexée au dossier présentant et expliquant les différences entre les deux projets de PLU serait utile pour permettre au public d'apprécier l'évolution du projet de PLU.

La MRAe recommande de joindre au dossier de PLU soumis à l'enquête publique une note présentant et expliquant les différences entre le projet de PLU arrêté le 17 septembre 2019 et celui qui avait été arrêté le 30 juin 2017.

2 Cette « bande d'isolement » correspond au périmètre de protection autour du CET délimité par l'arrêté préfectoral du 10 novembre 2009

2 Contexte, présentation du projet de PLU et des principaux enjeux environnementaux

2.1 Contexte et présentation des principales orientations fixées par le projet de PLU de Crégy-lès-Meaux

La commune de Crégy-lès-Meaux, située dans le tiers nord de la Seine-et-Marne, s'étend sur 367 hectares et comptait 4793 habitants au 1er janvier 2018³. Elle est située sur un méandre de la Marne, à 5 km à l'ouest de Meaux, encaissé dans le plateau briard dit du Multien, avec un système topographique classique, plateau, coteau, vallée. Elle appartient à la communauté d'agglomération du Pays de Meaux composée de 26 communes.

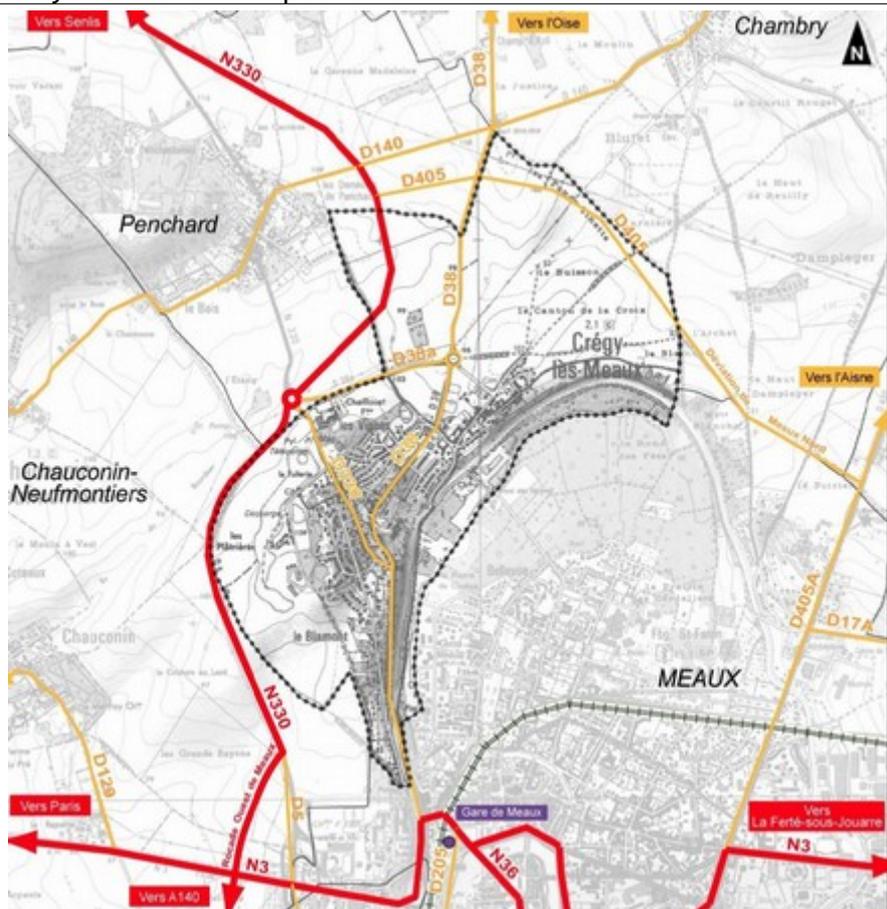


Figure 2: Périmètre communal_ Extrait du rapport de présentation (p.52).

Le plan d'occupation des sols (POS) de Crégy-lès-Meaux approuvé le 28 octobre 1999 a été mis en révision par délibération du conseil municipal de la commune datée du 19 septembre 2011. Cette procédure de révision a abouti à un premier projet de PLU arrêté le 30 juin 2017, que la commune de Crégy-lès-Meaux a souhaité faire évoluer en arrêtant un nouveau projet de PLU par délibération datée du 17 septembre 2019.

À l'examen de ce nouveau projet de PLU, la MRAe ne constate pas d'évolution majeure des orientations générales inscrites dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) par rapport à celles portées par le projet de PLU arrêté le 30 juin 2017. En matière de développe-

³ D'après le site officiel de la commune

ment communal, les principaux objectifs prévoyant, d'une part, un accroissement démographique permettant d'atteindre une population de 5 500 habitants, soit + 700 habitants environ par rapport à la population au 1er janvier 2018 à une date non fixée, et, d'autre part, un développement économique mis en œuvre notamment par la reprise du programme économique de la ZAC de Chaillouët, sont maintenus dans le PADD du nouveau projet de PLU.

S'agissant de la mise en œuvre de l'objectif de croissance démographique précité, le PADD indique que « l'entité bâtie offre un potentiel suffisant pour répondre aux objectifs démographiques ». La MRAe note toutefois que le nombre de logements nécessaires à la mise en œuvre de cet objectif n'est pas renseigné dans le dossier transmis, et que le rapport de présentation ne comporte pas l'analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis du territoire communal. La MRAe note également que le projet de PLU comporte deux zones à urbaniser pour la réalisation de logements :

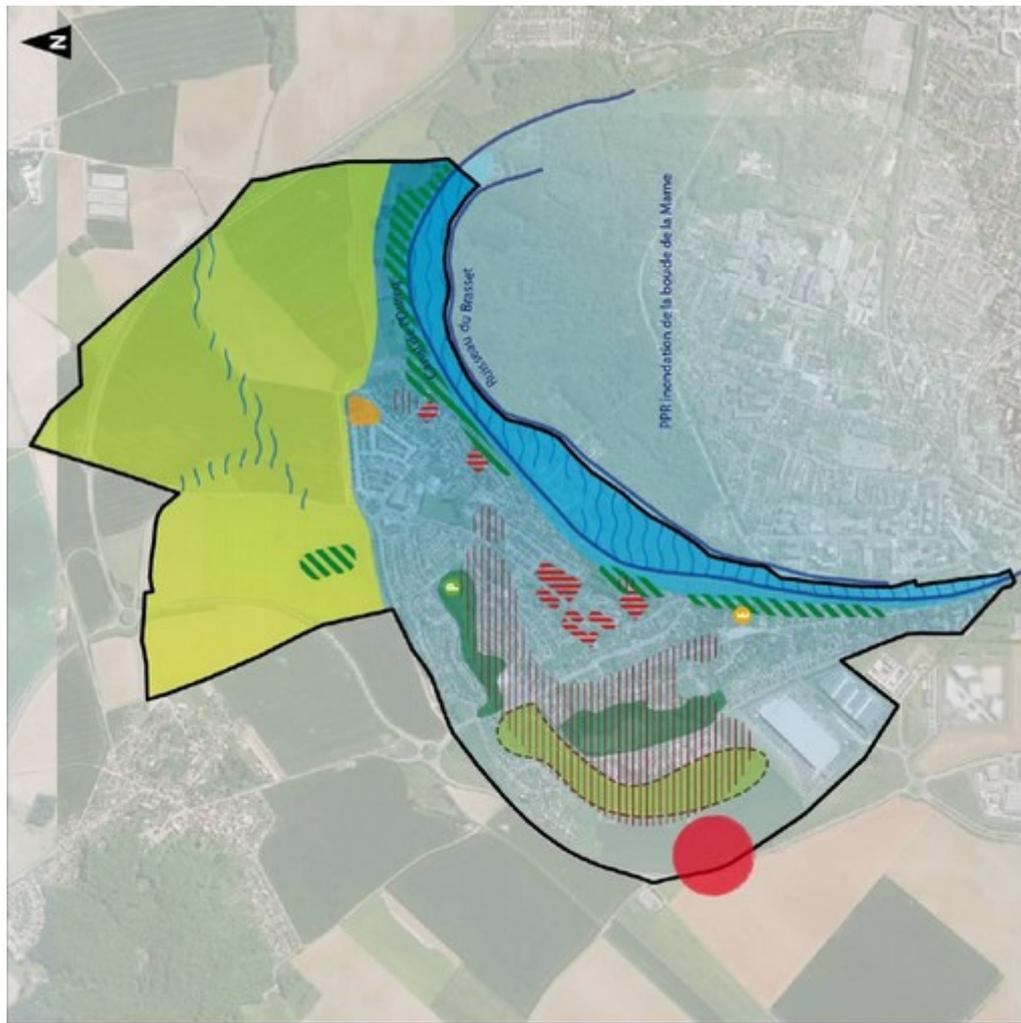
- une zone à urbaniser 1AU d'une superficie de 0,61 ha comportant une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) imposant une densité de 25 logements à l'hectare ;
- une zone à urbaniser à long terme 2AU (3,79 ha) dans le cadre de la réalisation de la ZAC de Chaillouët, et actuellement « *inconstructible en raison de la présence de risques liés à la présence des Centres d'Enfouissement à proximité* ».

Au sein de l'enveloppe urbaine, des OAP dédiées à la construction de logements sont définies sur :

- « le secteur UAb localisé avenue Henri Duflocq » imposant la réalisation d'un minimum de 53 logements ;
- « le secteur UAa et UAb localisé rue Jean Jaurès » imposant la réalisation d'un minimum de 15 logements ;
- « la zone UD » d'une superficie de 1,19 ha, imposant une densité de « 30 logements par hectare utile ».

S'agissant des objectifs de développement économique, les caractéristiques du programme économique de la ZAC de Chaillouët ne sont pas décrites dans le dossier transmis, alors que ces informations sont déterminantes pour poser les bases de l'évaluation environnementale du PLU. La mise en œuvre de ce programme est prévue au sein d'une zone à urbaniser à long terme 2AUX, d'une superficie de 15,21 ha. Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification ou une révision du PLU en application de l'article R.151-20 du code de l'urbanisme.

La MRAe note enfin que le PADD ne fixe aucun objectif chiffré « de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain » contrairement à ce qu'exige l'article L.151-5 du code de l'urbanisme.



Commune de Crégylès-Meaux
Plan Local d'Urbanisme
Projet d'Aménagement et de Développement Durables

1. Orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme

- 1. Inviter les jardins entre la centrale et le quartier des Châteaux
- 2. Prendre en compte le potentiel urbain disponible et une densification des parties belvédères
- 3. Anticiper le développement potentiel de la ZAC de Chailouet
- 4. Adapter l'offre en équipements et services publics
- 5. Ecole du Bâtonnet
- 6. Développer les loisirs de plein air
- 7. Parc urbain

2. Orientations générales des politiques de paysage, de protection des espaces naturels, agricole et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

- 1- Préserver la vallée où sillonnent le canal de l'Ourcq et le ruisseau du Brassat
- 2. Protéger les zones humides localisées au Nord et au Sud du territoire
- 3. Maintenir et étoffer le maillage d'espaces verts au sein de l'entité bâtie
 - Le densifier en renforçant la coulée verte
- 4. Prendre en compte les risques et contraintes identifiés sur le territoire
 - Prise en compte des franges contre d'invasions techniques
 - PPR lié aux risques de mouvements de terrain
 - PPR lié au risque d'inondation dans la boucle Nord de la Alloune
- 5- Préserver les atouts paysagers du territoire
 - Les espaces agricoles au Nord du territoire
 - Les bosquets de platane et de coteaux

1 : 18 000

audicé

(Pour une impression sur format A4 sans réduction de taille)
 Housseton - Urbanisme Conseil - 2014
 Courant de fond de carte : Copernicus

Figure 3: Extrait du PADD

2.2 Principaux enjeux environnementaux

Pour la MRAe, les principaux enjeux environnementaux à prendre en compte dans le projet de PLU de Crégy-lès-Meaux et dans son évaluation environnementale sont :

- les risques liés à la présence d'un ancien centre d'enfouissement technique ;
- les risques de mouvements et d'effondrements de terrains, et d'inondation ;
- la réduction de la consommation de terres non encore artificialisées en Île-de-France, via la modération de la consommation de ces espaces et par la densification du tissu bâti existant ;
- les enjeux de biodiversité liés à la présence de corridors de la sous-trame herbacée et de la sous-trame bleue identifiés par le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Île-de-France approuvé le 21 octobre 2013, et l'existence potentielle de zones humides, au sens des enveloppes d'alerte zones humides en Île-de-France⁴.

3 Analyse du rapport de présentation

3.1 Conformité du contenu du rapport de présentation

Après examen, il s'avère que le contenu du rapport de présentation du projet de PLU de Crégy-lès-Meaux ne répond pas à l'ensemble des obligations du code de l'urbanisme⁵ relatives aux PLU soumis à une évaluation environnementale dans la mesure où il ne comporte pas l'analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis du territoire communal.

En outre, l'ensemble des autres éléments prévus par le code de l'urbanisme n'est pas suffisamment approfondi dans ce rapport de présentation⁶.

3.2 Avis sur la qualité et la pertinence des informations contenues dans le rapport

3.2.1 Articulation avec les autres planifications

L'étude de l'articulation du projet de PLU « avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement »⁷ revient à replacer ce document d'urbanisme dans son contexte administratif et son domaine de compétence.

Cette étude doit donc, dans un premier temps, identifier au sein des plans et programmes de rang supérieur les enjeux environnementaux et les dispositions qui intéressent plus particulièrement le territoire du PLU et, dans un deuxième temps, présenter la manière dont ces enjeux et dispositions sont pris en compte dans le PLU, de façon à permettre une bonne appréhension de la cohérence de ce document d'urbanisme avec les différentes politiques publiques s'appliquant sur le territoire communal qu'il recouvre.

En application de l'article L.131-4 à 7 du code de l'urbanisme, les documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement, avec lesquels le PLU de Crégy-lès-Meaux doit être compatible, sont :

- le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF) approuvé le 27 décembre 2013 ;
- le plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF) approuvé le 19 juin 2014 ;

4 Cf. <http://www.driee.ile-de-france.developpementdurable.gouv.fr/enveloppes-d-alerte-zones-humides-en-ile-de-france-a2159.html>

5 Cf. annexe 2 « Contenu réglementaire du rapport de présentation »

6 Cf les autres parties du présent avis.

7 Cf. annexe 2 « Contenu réglementaire du rapport de présentation » du présent avis

- le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Seine-Normandie en vigueur⁸ ;
- le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) du bassin Seine-Normandie 2016-2021 approuvé par arrêté ministériel du 7 décembre 2015.

Le PLU de Crégy-les-Meaux doit également prendre en compte le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Île-de-France approuvé le 21 octobre 2013.

La MRAe note que le rapport de présentation du projet de PLU de Crégy-lès-Meaux fait état du projet d'élaboration du schéma de cohérence territoriale (SCoT) de la communauté d'agglomération du Pays de Meaux (CAPM), et rappelle que le PLU communal devra être, au besoin, mis en compatibilité avec le SCoT, lorsque ce dernier sera approuvé par la CAPM.

S'agissant des plans ou programmes autres que ceux mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement, la MRAe rappelle que le PLU de Crégy-lès-Meaux doit notamment être compatible avec le plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome de Paris-Charles de Gaulle approuvé le 3 avril 2007.

Les principaux éléments de cette étude figurant dans la première et la cinquième partie du rapport de présentation⁹, traitent de façon inégale les différents documents supra-communaux précités. La MRAe note en particulier que le projet de SCoT de la CAPM, qui n'a aucune existence juridique, est plus commenté que les schémas et plans en vigueur s'imposant au PLU de Crégy-lès-Meaux dans un rapport de compatibilité ou de prise en compte. En outre, l'étude de l'articulation entre le projet de SCoT et le projet de PLU est « basée sur [un] document transmis par la CAPM [intitulé] Schéma de Cohérence Territoriale avec approche environnementale de l'urbanisme, datant de 2013 » dont la nature et le statut ne sont pas précisés¹⁰, et dont les éléments figurant dans le rapport de présentation ne sont pas suffisamment développés pour apprécier la pertinence de ladite étude.

S'agissant des schémas et plans en vigueur s'imposant au PLU de Crégy-lès-Meaux, la MRAe estime que leur analyse, exposée dans le rapport de présentation, n'est pas suffisamment développée pour permettre de bien appréhender leurs problématiques sur le territoire communal, et constate en outre que l'étude de l'articulation du PLU avec ces documents de rang supérieur ne figure pas dans le rapport de présentation. Ainsi :

- le rapport de présentation du nouveau projet de PLU intègre un paragraphe spécifique au PGRI sans présenter ni étudier les objectifs généraux de ce plan, et notamment les enjeux spécifiques au « territoire à risque important d'inondation » (TRI). La MRAe rappelle que ce TRI est justifié par l'importance des dommages matériels et de la durée de la perturbation des activités humaines qu'occasionnerait un débordement de la Marne autour de Meaux¹¹ ;
- les objectifs du PDUIF sont sommairement rappelés sans déclinaison à l'échelle locale. Le rapport de présentation indique, dans un premier temps, qu'« il apparaît plus pertinent de [se] reporter [au] plan local de déplacement existant » (PLD), et, dans un second temps, que ce PLD est en cours d'élaboration, et n'en présente aucun élément ;
- les orientations du SDAGE Seine-Normandie « à prendre en compte en matière d'urbanisme » sont rappelées sans être mises en perspective au regard de la situation locale. Le rapport de présentation indique seulement que « depuis la Loi n°2014-366 du 24

8 Le SDAGE Seine-Normandie approuvé par arrêté préfectoral du 1er décembre 2015 a été annulé le 19 décembre 2018 par décision du tribunal administratif de Paris. Cette annulation a eu pour effet de remettre en vigueur le SDAGE Seine-Normandie antérieur.

9 « Première partie : Positionnement territorial et documents supra communaux » p.20 à 25
« Cinquième partie : Objectifs du PLU, de son contenu, de l'évaluation environnementale et articulation avec le SCOT et les autres documents cadres » p.189 à 200

10 S'agit-il, par exemple, d'éléments émanant des pièces (PADD, DOO) du SCOT en cours d'élaboration ?

11 Cf. Stratégie locale de gestion des risques d'inondation du TRI de Meaux, disponible sur http://www.seine-et-marne.gouv.fr/content/download/26108/210230/file/SLGRI_TRI_Meaux_V14_fev2017.pdf

mars 2014, le SDAGE n'est plus directement opposable aux PLU », ce qui n'apparaît pas pertinent dans le cas présent, compte tenu de l'absence d'un SCoT opposable ;

- les enjeux environnementaux identifiés par le SRCE sur le territoire communal sont repris dans la partie du rapport de présentation dédié à l'état initial de l'environnement qui n'apporte aucune information complémentaire sur les éléments constitutifs de la trame verte et bleue (état actuel, fonctionnalités, connexions avec les territoires voisins), et sur les espaces nécessaires à leur préservation au sein du territoire de Crégy-lès-Meaux ;
- les orientations réglementaires du SDRIF sont seulement rappelées sans présentation des éléments d'explication permettant ensuite d'appréhender comment les objectifs de densification des espaces urbanisés fixés par le SDRIF et leur possibilité d'extension sont traduits par le projet de PLU communal.

La MRAe recommande d'étudier l'articulation du PLU de Crégy-lès-Meaux avec les documents supra-communaux en vigueur (SDRIF, PDUIF, SDAGE, PGRI, SRCE) :

- **en présentant une déclinaison suffisamment précise de leurs objectifs sur le territoire communal pour permettre de bien appréhender leur intégration dans la réflexion sur l'élaboration du projet de PLU dès l'analyse de l'état initial de l'environnement;**
- **en justifiant, sur la base de cette déclinaison, la compatibilité du PLU, et notamment de ses dispositions de portée prescriptive (OAP, règlement), avec ces documents ou la façon dont il les prend en compte.**

3.2.2 État initial de l'environnement

L'analyse de l'état initial de l'environnement contenue dans le rapport de présentation (p.65 à 140) aborde l'ensemble des thématiques environnementales nécessaires à l'évaluation du projet de PLU, et présente une synthèse identifiant les différents enjeux environnementaux à l'échelle communale, ce qui contribue à sa lisibilité.

Cette analyse demeure néanmoins imprécise dans la caractérisation de la plupart des enjeux environnementaux présentés, et ne permet pas d'appréhender au mieux les informations de nature à orienter les choix d'aménagement portés par le projet de PLU sur son territoire, à définir les points sur lesquels l'analyse des impacts de ces choix doit porter, et à élaborer en conséquence des dispositions permettant de répondre de façon satisfaisante aux enjeux de préservation de l'environnement.

S'agissant des enjeux de biodiversité, la MRAe note, par exemple, que le rapport de présentation évoque l'importance des éléments constitutifs de la trame verte et bleue communale, « principalement en raison du rôle de la vallée de la Marne [et de ses] liens existants [avec] les boisements du plateau », sans apporter d'information permettant, d'une part, de bien appréhender leur fonctionnalité et leur connexion avec les territoires voisins et, d'autre part, de délimiter les espaces nécessaires à leur préservation. Ce rapport reprend également la carte localisant les enveloppes d'alerte de zones humides émanant des études menées par la DRIEE, sans affiner ces données pour délimiter les zones humides à préserver. Il indique seulement que ces enveloppes « ne concernent pas les secteurs en évolution étudiés dans le cadre du PLU, [mais que] si des projets étaient dans leur secteur, il conviendrait de définir précisément leur périmètre ». Or, certains secteurs concernés par ces enveloppes d'alerte sont :

- soit classés par le projet de PLU en zones urbaine UAb et naturelle NL dont le règlement autorise des occupation et utilisations du sol susceptibles d'affecter leur fonctionnement, sans prévoir de disposition spécifique visant à leur préservation¹²,
- soit non entièrement repris dans le zonage réglementaire Azh (« secteur agricole de zone humide »).

12 À noter, par exemple, que le règlement des zones Azh et Nzh autorise certaines occupations et utilisations du sol mais interdit tous travaux portant atteinte aux zones humides.

Sur la thématique des risques, l'état initial de l'environnement rappelle les dispositions des différents plans de prévention¹³ sans exposer les éléments permettant de les appréhender par rapport à la situation locale, notamment pour ce qui concerne le risque de mouvement de terrain lié aux anciennes carrières. Le rapport de présentation indique en effet que « des incertitudes peuvent subsister sur les limites exactes des anciennes exploitations, [et qu'] il convient donc d'être prudent dans l'interprétation des limites des zones figurant sur la carte » des aléas du PPRMT de Crégy-lès-Meaux approuvé 24 décembre 2009, mais n'apporte pas de précision complémentaire sur ce point¹⁴.

Le rapport de présentation évoque également la nécessité de prévenir et limiter le risque d'inondation sans apporter de traduction opérationnelle de cet enjeu, en particulier pour ce qui concerne le risque d'inondation par remontées de nappes (nappe sub-affleurante), « l'impossibilité d'infiltration à la parcelle[...] en raison de la nature du sous-sol sur une grande partie de la commune »¹⁵, ou la nécessité de « tenir compte des contraintes qui pèsent sur l'usine d'alimentation en eau potable ».

En revanche, s'agissant de la prise en compte du centre d'enfouissement technique (CET), la MRAe note que l'analyse de l'état initial de l'environnement présente de manière détaillée les risques liés à l'ancienne décharge, aggravés par la présence probable d'anciennes galeries d'exploitation de gypse. Ce sont ces risques qui avaient conduit au PIG délimitant un périmètre de protection autour de ce centre à l'intérieur duquel toute nouvelle construction était interdite. L'analyse fait, en outre, état de l'existence d'une activité à 55 m au sud de l'ancienne décharge¹⁶, en indiquant qu'« aucun incident n'a été mentionné sur le site de cette activité [et qu'] il a donc à un moment été envisagé d'appliquer une règle similaire sur l'ensemble de la bande des 200 m ». Mais cette analyse précise qu'en l'état actuel des connaissances « il apparaît [...] raisonnable de ne pas envisager une modification du principe d'une bande d'isolement autour du site jusqu'à ce que la fin de la période de post exploitation soit reconnue ». Dans la synthèse de l'état initial de l'environnement, le rapport de présentation précise également que « dans le secteur de l'ancienne décharge, [il convient d'] attendre la période de fin de post exploitation pour envisager de nouveaux aménagements ».

La MRAe recommande que l'état initial de l'environnement soit approfondi et complété par une caractérisation des enjeux sur lesquels devra porter l'analyse des incidences, et une caractérisation des critères à prendre en compte pour élaborer des dispositions permettant de répondre de façon satisfaisante aux enjeux de préservation de l'environnement.

Perspectives d'évolution de l'environnement

Les perspectives d'évolution de l'environnement exposées dans le rapport de présentation (p.133 et 134), c'est-à-dire les évolutions prévisibles dans l'hypothèse où l'actuel projet de PLU ne serait pas mis en œuvre, se bornent à indiquer, sans développer, que les dispositions du règlement national d'urbanisme (RNU) applicables sur le territoire communal depuis le 28 mars 2017, date

13 Plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) de la vallée de la Marne approuvé le 16 juillet 2007
Plan de prévention des risques de mouvements de terrain (PPRMT) de Crégy-lès-Meaux approuvé 24 décembre 2009.

14 À noter que le zonage réglementaire du PPRMT de Crégy-lès-Meaux est reporté sur le plan de zonage du projet de PLU communal.

15 À noter que le règlement de PLU impose dans l'ensemble de ces zones que « les aménagements réalisés sur un terrain doivent garantir le traitement sur la parcelle (infiltration) des eaux pluviales sauf en cas d'impossibilité technique »

16 Le rapport de présentation précise que « cette activité a été installée avec des précautions particulières :
- une bande de 55m d'isolement par rapport à la clôture de l'ancienne décharge sur laquelle a été installé un merlon, comme elle avait été demandée dans le PIG ;
- à la suite de celle-ci une bande de 45 m environ consacrée à des parkings
- les bâtiments installés de ce fait à 100m de la clôture de la décharge. »

de caducité du POS, limitent les possibilités de développement de la commune, et rendent difficile la gestion du CET et la préservation des espaces verts existants.

S'agissant de la partie du rapport de présentation (p.136 à 140) exposant les « *caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du* » PLU, les trois secteurs identifiés¹⁷ sont présentés de manière très succincte, et leurs enjeux environnementaux sont difficiles à appréhender.

Le rapport de présentation indique qu'un « *secteur 4 comprenant le [...] CET et les terrains alentours au lieu-dit « le Trou de Chaillouët» a été étudié comme un secteur pouvant évoluer notablement [mais que] des considérations environnementales ont fait abandonner cette hypothèse [et qu'] il ne fera [en conséquence] l'objet que d'un suivi jusqu'à la fin de la période post exploitation du CET* ». La MRAe estime cependant que les caractéristiques des parties de ce secteur, classées en zones à urbaniser 2AU ou 2AUX, et donc destinées à évoluer (à long terme), auraient dû être décrites dans cette partie du rapport de présentation, d'autant plus que ce rapport comprend une partie spécifique à l'analyse des « incidences du programme de la zone d'aménagement concerté de Chaillouët » (p.208 et 209).

La MRAe recommande que l'état initial de l'environnement soit approfondi et complété par une caractérisation des enjeux environnementaux dans les secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU, plus particulièrement au lieu-dit « le Trou de Chaillouët ».

3.2.3 Analyse des incidences

Analyse générale des incidences

Cette partie du rapport de présentation doit préciser quelles sont les incidences positives et négatives attendues sur l'ensemble des thématiques pertinentes de l'environnement, et notamment celles relevant des principaux enjeux environnementaux mis en évidence dans l'état initial de l'environnement. Cette analyse doit porter sur le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), mais également sur le zonage et le règlement du PLU.

Dans le cas présent, cette partie du rapport de présentation (p.201 à 231) reste sommaire dans l'analyse des incidences sur l'environnement du projet de PLU, et s'apparente pour l'essentiel à un exposé de la façon dont le projet de PLU prend en compte l'environnement. Mais elle ne présente pas l'analyse des incidences, le cas échéant négatives de sa mise en œuvre, qui ne sont que très peu exposées, et non caractérisées. Il paraît donc difficile de s'assurer de la bonne prise en compte de l'environnement par le document d'urbanisme communal, notamment au travers des mesures visant à éviter les incidences négatives, à les réduire ou à les compenser. La pertinence de ces mesures ainsi que celle des dispositions visant à prendre en compte des enjeux environnementaux, et exposées dans cette partie du rapport de présentation, sont donc difficiles à apprécier.

S'agissant de la prise en compte du CET, la MRAe note qu'un paragraphe dédié spécifiquement aux « *incidences du programme de la ZAC de Chaillouët* » figure dans le rapport de présentation (p.208 et 209), mais constate que ce dernier ne présente ni le programme de cette ZAC, ni ses incidences sur l'environnement. Le rapport indique seulement que « *le PLU protège le site de l'ancienne décharge ou CET (zone N) et ne permet aucune extension de l'urbanisation dans la bande des 200 m autour du CET sans une révision [qui] ne pourra intervenir [avant] l'arrêté de fin de post*

17 « Secteur 1-autour de l'avenue Henri Duflocq »
« Secteur 2-Jean Jaurès »
« Secteur 3-entre les deux cimetières »

exploitation pris », et précise qu'en conséquence, le programme d'aménagement de la ZAC des Chaillouët est interrompu. La reprise de ce programme de ZAC à la fin du suivi post-exploitation du CET constitue néanmoins un choix d'aménagement porté par le projet de PLU de Crégy-lès-Meaux¹⁸, dont les incidences sur l'environnement doivent être analysées.

Le rapport de présentation ne procède pas non plus à l'analyse des incidences des objectifs du PADD visant à « *développer des activités adaptées à leur environnement sur les terrains impactés par l'ancienne décharge, actuellement nommé Centre d'Enfouissement Technique* », ainsi qu'à « *limiter les constructions à usage d'habitation sur les anciennes carrières* », qui apparaissent en outre, en contradiction avec les éléments précités indiquant que « *le PLU [...] ne permet aucune extension de l'urbanisation dans la bande des 200 m autour du CET sans une révision [qui] ne pourra intervenir [avant] l'arrêté de fin de post exploitation pris* ».

La MRAe recommande :

- **de reprendre l'étude des incidences du projet de PLU sur l'environnement et la santé afin de les identifier, les caractériser et démontrer leur adéquation avec les mesures visant à les éviter, les réduire ou les compenser ;**
- **de mieux caractériser les projets de développement portés par le document d'urbanisme communal, et notamment ceux liés au programme de la ZAC Chaillouët.**

Analyse des incidences sur le site Natura 2000¹⁹

Compte tenu de l'absence de site Natura 2000 sur le territoire de Crégy-lès-Meaux, il a été fait le choix d'évaluer les incidences du projet de PLU sur les entités du « Site des Boucles de la Marne », zone de protection spéciale FR1112003 classée site Natura 2000, les plus proches du territoire communal, et situées respectivement au sud des communes de Meaux et de Congis-sur-Thérouanne, et au sud-ouest de la commune de Trilbardou.

L'« *exposé sommaire des raisons pour lesquelles le [PLU n'est pas] susceptible d'avoir une incidence sur* » le site Natura 2000²⁰, précise que la vallée de la Marne et ses abords ne sont pas affectés par les projets de développement portés par le projet de PLU communal. Dans l'état actuel des informations dont dispose la MRAe et de ce qu'elle perçoit comme une forme de cohérence écologique entre ces territoires, cet exposé n'appelle pas d'observation particulière de la MRAe.

3.2.4 Justifications du projet de PLU

Cette partie est essentielle pour comprendre la démarche d'évaluation environnementale mise en œuvre dans le cadre de l'élaboration du projet de PLU. Comme rappelé en annexe du présent avis, le code de l'urbanisme demande que soient expliqués les choix réalisés au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan.

18 Cf. Orientation n°1 du PADD : « Anticiper le développement potentiel de la ZAC de Chaillouët ».

19 Les sites Natura 2000 constituent un réseau européen en application de la directive 79/409/CEE « Oiseaux » (codifiée en 2009) et de la directive 92/43/CEE « Habitats, faune, flore », garantissant l'état de conservation favorable des habitats et espèces d'intérêt communautaire. Les sites inventoriés au titre de la directive « Habitats, faune, flore » sont des sites d'intérêt communautaire (SIC) ou des zones spéciales de conservation (ZSC), ceux qui le sont au titre de la directive « oiseaux » sont des zones de protection spéciale (ZPS). En France, le réseau Natura 2000 comprend plus de 1 750 sites.

20 Exigence de l'article R.414-23 du code de l'environnement relatif au contenu d'une évaluation des incidences sur le site Natura 2000.

Dans le cas présent, compte tenu des manques constatés dans l'analyse de l'état initial de l'environnement et des incidences du projet de PLU sur l'environnement, la justification exposée dans le rapport de présentation (p.141 à 182) ne montre pas de quelle façon l'ensemble des choix opérés dans le cadre de la mise en œuvre du projet de document d'urbanisme communal résultent d'une prise en compte de leurs incidences environnementales. Les motifs avancés au regard de l'évaluation environnementale²¹ n'expliquent pas en quoi les options retenues constituent un choix argumenté du projet d'aménagement communal, après prise en compte des enjeux environnementaux et sanitaires hiérarchisés et compte tenu des mesures retenues d'évitement, de réduction de ses impacts et, le cas échéant de compensation de ses impacts résiduels.

S'agissant en particulier des objectifs de développement communal du PADD inscrits dans le secteur de l'ancien centre d'enfouissement technique, le rapport de présentation indique (p.153 et 154) que l'avis de la MRAe daté du 26 octobre 2017 sur le 1^{er} projet de PLU de Crégy-lès-Meaux arrêté le 30 juin 2017, a incité la commune à faire évoluer ce projet, et qu'à la suite de « *recherches approfondies [...] il est apparu raisonnable de ne pas envisager une modification du principe d'une bande d'isolement autour du site jusqu'à ce que la fin de la période de post exploitation soit reconnue* ». Toutefois, le PADD prévoit la possibilité de « *développer des activités adaptées à leur environnement sur les terrains impactés par l'ancienne décharge, actuellement nommé Centre d'Enfouissement Technique* » et ce choix n'est pas justifié dans le rapport de présentation. Ce rapport n'apporte pas non plus de justification sur le choix de poursuivre la réalisation du programme de la ZAC Chaillouët, et notamment de son volet économique²², une fois l'ancienne décharge stabilisée. La MRAe note en particulier que le diagnostic du rapport de présentation n'identifie pas clairement les besoins justifiant la nécessité de créer une zone d'activités au nord du CET d'une superficie de 15,21 ha, et que les caractéristiques de cette ZAC ne sont pas décrites dans le dossier²³.

S'agissant de la prise en compte de l'ancien centre d'enfouissement technique par le règlement de PLU, le rapport de présentation indique (p.166 et 167) que « *l'ancienne décharge n'est pas encore stabilisée [et que] son périmètre est [en conséquence] classé zone naturelle (N)* », mais n'expose pas les motifs pour lesquels la réalisation d'équipements publics et d'ouvrages techniques (« locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ») est autorisée dans ce secteur par le règlement de la zone N, ni les motifs pour lesquels un secteur est classé sur une partie de ce périmètre en zone 2AU.

Le rapport de présentation indique également que « *le pourtour de la décharge sur une largeur de 200 m est un périmètre de protection et de surveillance qui doit être maintenu sans autre destination qu'un entretien agricole ou espace vert tant que l'ancienne décharge n'est pas stabilisée* ». Toutefois, il ne mentionne pas explicitement la zone de protection retenue et inscrite au plan de zonage au titre de l'article R.151-32-2 du code de l'urbanisme, et ne justifie pas de ce fait son emprise qui ne reprend pas totalement celle de la bande de protection d'une largeur de 200 m précitée, et qui correspond à la zone de protection définie autour du CET de Crégy-lès-Meaux par l'arrêté préfectoral du 10 novembre 2009, et réduite très localement à 50 m. En effet, l'emprise du secteur de protection définie au titre de l'article R.151-32-2 du code de l'urbanisme a été réduite, sans justification, à 50 m au sud-ouest du CET au niveau de la zone 2AUX, ce qui apparaît incohérent avec les éléments mentionnés dans le rapport de présentation.

21 Cf. chapitres :

« 2.2 Orientations du PADD et évaluation environnementale » (p.153 et 154)

« 3.5 Choix retenus pour le règlement et le zonage et évaluation environnementale » (p.166 et 167)

22 Cf. Orientation n°1 du PADD : « Anticiper le développement potentiel de la ZAC de Chaillouët ».

23 S'agissant des zones 2AU, le rapport de présentation indique notamment (p.211) qu'« une réflexion sur l'utilisation de [ces zones] avec modification du PLU ne pourra être faite qu'après l'arrêté de post-exploitation du CET ».

Sur ce point, le rapport de présentation indique que les zones 2AU ne pourront être ouvertes à l'urbanisation « *qu'après révision ou modification du PLU, liée à l'évolution du Centre d'Enfouissement Technique (ancienne décharge) et son pourtour* ». Toutefois, la MRAe note que cette condition n'est que partiellement reprise dans le règlement des zones 2AU qui autorise leur ouverture à l'urbanisation après révision ou modification du PLU, sans lien avec l'évolution du CET. Le règlement du projet de PLU des zones 2AU interdit, « dès lors qu'ils sont concernés » les constructions, installations et aménagements au titre de l'article R.151-31-2 du code de l'urbanisme.

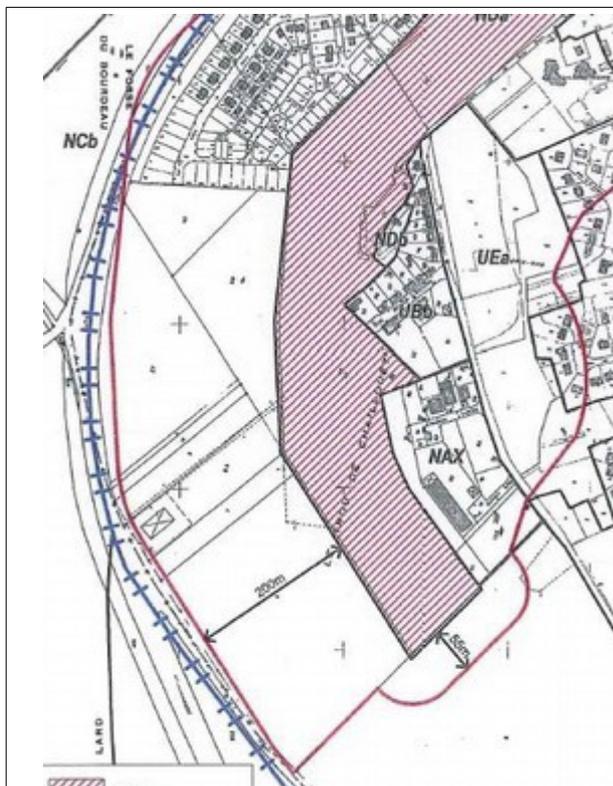


Figure 4: Périmètre PIG défini par arrêté préfectoral du 10 novembre 2009_ Extrait du rapport de présentation (p.82)



..... Périmètre identifié au titre du R151-31,2° du CU

Figure 5: Localisation de la zone 2AUX et périmètre définie au titre de l'article R.151-31-2 du code de l'urbanisme_ Extrait du plan de zonage

La MRAe recommande de reprendre le rapport de présentation, afin de justifier les choix de développement communal portés par le projet de PLU de Crégy-lès-Meaux au regard de leurs incidences sur l'environnement. Le rapport de présentation doit en particulier justifier :

- **le choix de poursuivre la réalisation du programme de la ZAC Chaillouët, et notamment de son volet économique ;**
- **le tracé du secteur de protection défini au titre de l'article R.151-31-2 du code de l'urbanisme au regard des prescriptions de l'arrêté préfectoral du 10 novembre 2009 qui définissait une zone de protection de 200 mètres autour du CET ;**
- **les dispositions du règlement autorisant dans ce secteur classé en zone N la réalisation d'équipements publics et d'ouvrages techniques, ainsi que le classement en zone 2AU d'une partie de ce secteur.**

3.2.5 Suivi

La définition d'indicateurs de suivi est nécessaire pour permettre à la commune de se prononcer sur la nécessité de faire évoluer son PLU, au plus tard neuf ans après son approbation²⁴, si l'atteinte des objectifs de préservation de l'environnement fixés lors de l'approbation du document d'urbanisme n'est pas satisfaisante.

Dans cette optique, les indicateurs de suivi proposés par le projet de PLU de Crégy-lès-Meaux²⁵ nécessiteraient d'être complétés en précisant les dispositions réglementaires visant à atteindre les objectifs de préservation de l'environnement inscrits au PADD, dispositions qu'il serait nécessaire de revoir si ces objectifs n'étaient pas atteints.

Il serait également nécessaire de rendre ces indicateurs opérants en définissant pour chacun d'entre eux, une valeur initiale et la valeur cible, à l'échéance du PLU par exemple, ainsi que, le cas échéant, la valeur qui déclencherait un ré-examen des dispositions réglementaires par le conseil municipal.

La MRAe recommande de compléter le dispositif de suivi des valeurs initiales et cibles correspondant aux indicateurs prévus, en précisant les dispositions réglementaires du PLU à faire évoluer en cas de non atteinte des objectifs.

3.2.6 Résumé non technique et méthodologie suivie

Le résumé non technique figurant dans le rapport de présentation (p. 243 à 254), bien que complété dans le cadre du nouvel arrêt du projet de PLU de Crégy-lès-Meaux, apparaît peu lisible sans une connaissance du contenu dudit rapport, et ne permet pas au lecteur de s'approprier le document d'urbanisme communal dans sa globalité.

La présentation de la méthodologie suivie²⁶, également complétée dans le cadre du nouvel arrêt du projet de PLU de Crégy-lès-Meaux, demeure sommaire en se limitant à rappeler quelques principes généraux de l'évaluation environnementale, sans apporter d'information utile visant à attester de manière satisfaisante la pertinence de la démarche et des méthodes d'évaluation adoptées²⁷ dans le cadre de l'élaboration du projet de PLU de Crégy-lès-Meaux.

La MRAe recommande d'améliorer la lisibilité du résumé non technique pour permettre au public une appropriation plus immédiate du contenu du dossier, et d'y rendre compte plus précisément de la démarche d'élaboration du projet de PLU.

24 Et non dix ans comme il est indiqué dans le rapport de présentation (p.253)

25 Cf. rapport de présentation p.253 et 254

26 Cf. Rapport de présentation p.184 à 188.

27 Présentation des outils et méthodes employés et des éventuelles difficultés rencontrées lors de la mise en œuvre de l'évaluation environnementale.

4 Analyse de la prise en compte de l'environnement

Les observations qui suivent ne prétendent pas à l'exhaustivité ; elles se concentrent en particulier sur l'enjeu lié à l'existence de l'ancien centre d'enfouissement technique (CET) de Crégy-lès-Meaux, au regard notamment du projet de reprise du programme de la zone d'aménagement concerté (ZAC) de Chaillouët.

Les risques qui avaient justifié la délimitation, autour de l'ancien CET, d'une zone de protection qualifiée de projet d'intérêt général (PIG) par arrêté préfectoral du 1er juin 2012, sont, notamment :

- les risques liés aux émanations de biogaz du site d'enfouissement, qui sont captées sur le site même de l'ancien CET, et partiellement autour de ce dernier ;
- le risque d'affaissement de terrain en raison de la présence de cavités souterraines non remblayées provenant d'une ancienne carrière de gypse et de la nature du sous-sol, constitué de gypse et de calcaire et sujet à des phénomènes de dissolution dus à l'action des eaux de pluie et des lixiviats²⁸ de l'ancienne décharge²⁹.

Contrairement à ce qu'indique le rapport de présentation (p.161 et 163), l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUX n'est pas conditionnée par la levée de « *l'ensemble des doutes concernant la présence de risques liés à la présence des Centres d'Enfouissement* ».

De manière générale, dans l'état actuel du projet de PLU et de son rapport de présentation, la MRAe estime que la reprise du programme économique de la ZAC de Chaillouët, dont l'élaboration remonte en toute logique à l'année 1993³⁰, constitue un choix qui, au regard de ses incidences sur l'environnement et la santé humaine, mérite d'être clairement analysé et justifié dans le rapport de présentation.

La MRAe recommande de compléter le rapport de présentation du projet de PLU de Crégy-lès-Meaux en justifiant, dans le périmètre du projet de ZAC de Chaillouët, le choix de développement communal portés par le projet de PLU³¹ au regard des risques d'émanation de gaz ainsi que du risque de mouvement de terrain auquel seraient exposés les personnes et les biens par effondrement de carrières et dissolution de gypse ou de calcaire³².

28 Rejets d'eaux souillées par des déchets stockés en décharge.

29 Pour mémoire, une partie du parking du magasin Carrefour-Market, situé à l'ouest de l'ancien centre d'enfouissement, fort probablement sur une ancienne galerie technique de la carrière non comblée, s'est affaissée au cours de l'année 2016.

30 Le plan d'aménagement de zone (PAZ) avait été approuvé le 10 février 1993

31 Notamment les orientations du PADD visant à « anticiper le développement potentiel de la zone économique de Chaillouët » et « développer des activités adaptées à leur environnement sur les terrains impactés par l'ancienne décharge, actuellement nommé Centre d'Enfouissement Technique ».

32 À noter également que l'imperméabilisation des sols prévue pourrait engendrer une infiltration après concentration des eaux de ruissellement préjudiciable pour la stabilité des terrains compris dans le site de l'ancien CET ou à proximité immédiate de ce dernier.

5 Information du public

Le présent avis doit être joint au dossier d'enquête publique du projet de PLU de Crégy-lès-Meaux, conformément à l'article R.104-25 du code de l'urbanisme.

Pour l'information complète du public, au-delà de l'obligation réglementaire sus-mentionnée, la MRAe invite également le porteur du PLU à joindre au dossier d'enquête publique un mémoire en réponse au présent avis. Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment le porteur du PLU envisage de tenir compte de l'avis de la MRAe, le cas échéant en modifiant son projet de plan local d'urbanisme.

Pour la Mission régionale d'autorité environnementale,
son président délégué,



Jean-Paul LE DIVENAH

Annexes

Annexe 1 – Fondement de la procédure

La directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certaines planifications sur l'environnement³³ a pour objectif de contribuer à l'intégration de l'environnement dans l'élaboration et l'adoption de planifications susceptibles d'avoir des incidences importantes sur l'environnement.

En amont du processus décisionnel, il s'agit d'examiner la teneur de la planification, ses principaux objectifs, les caractéristiques environnementales de la zone susceptible d'être affectée, les objectifs de protection environnementale pertinents, les incidences environnementales susceptibles de découler de la mise en œuvre de cette planification et, surtout, toutes les alternatives et mesures envisageables pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives sur l'environnement ainsi que les mesures de suivi proposées.

La directive 2001/42/CE a ainsi établi un système d'évaluation fondé sur :

- une auto-évaluation du plan effectuée sous la responsabilité du maître d'ouvrage, l'incitant ainsi à s'approprier la démarche ;
- une évaluation externe grâce à la consultation d'une autorité compétente indépendante en matière environnementale et à la consultation du public, associé à la démarche et mis en capacité d'exprimer son opinion.

Cette directive a été transposée dans le droit français par l'ordonnance n°2004-489 du 3 juin 2004, codifiée notamment à l'article L.121-10 ancien du code de l'urbanisme, et complétée par l'article 16 de la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite « Grenelle II ». Cet article, dont le contenu a été replacé aux articles L.104-1 à L.104-3 du code de l'urbanisme par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015³⁴, précise que les plans locaux d'urbanisme (PLU) « susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement, au sens de l'annexe II à la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001, compte tenu notamment de la superficie du territoire auquel ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés », doivent faire l'objet d'une évaluation environnementale.

Les références législatives du code de l'urbanisme pour ce qui concerne l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme, ont été transcrites dans la partie réglementaire du code par décret n°2012-995 du 23 août 2012, modifié par le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 dont l'article R.104-8 précise que « *les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion [...] de leur révision [...], s'il est établi, après un examen au cas par cas, que [cette] procédure [est] susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.* ».

33 L'environnement devant être compris au sens de la directive communautaire 2001/42/CE sur l'évaluation environnementale des plans et programmes. L'environnement couvre notamment les champs thématiques suivants : la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris le patrimoine architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre ces facteurs (annexe I, point f)

34 Entrée en vigueur le 1er janvier 2016.

Annexe 2 – Contenu réglementaire du rapport de présentation

Depuis le 1er janvier 2016, date d'entrée en vigueur du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015, le contenu du rapport de présentation du PLU est défini aux articles R.151-1, R.151-2, R.151-4 et R.151-5 du code de l'urbanisme. Lorsque le PLU est soumis à une évaluation environnementale, le contenu de son rapport de présentation doit également répondre aux exigences de l'article R.151-3 dudit code.

Le décret susvisé précise toutefois que « *les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables aux plans locaux d'urbanisme dont [...] la révision [...] a été engagée avant le 1er janvier 2016. Sont en outre applicables [...] les dispositions du 2° de l'article R. 151-1, de l'article R. 151-4, du 1° de l'article R. 151-23 et du 1° de l'article R. 151-25 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016.* »³⁵.

Ce même décret indique également que « *le conseil municipal peut décider que sera applicable au document l'ensemble des articles R. 151-1 à R. 151-55 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016, par une délibération expresse qui intervient au plus tard lorsque le projet est arrêté* ».

Dans le cas présent, la révision du POS de Crégy-lès-Meaux en vue de l'approbation d'un PLU a été engagée par délibération du conseil municipal daté du 19 septembre 2011, mais la commune a décidé d'appliquer à son projet de PLU l'ensemble des articles R. 151-1 à R. 151-55 du code de l'urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1er janvier 2016, par délibération datée du 9 avril 2019.

En conséquence, le contenu du rapport de présentation du PLU communal est fixé par les articles R.151-1 à 5 du code de l'urbanisme. Ce rapport :

(R.151-1)

1° Expose les principales conclusions du diagnostic sur lequel il s'appuie ainsi que, le cas échéant, les analyses des résultats de l'application du plan prévues par les articles L. 153-27 à L. 153-30 et comporte, en annexe, les études et les évaluations dont elles sont issues ;

2° Analyse les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis identifiés par le schéma de cohérence territoriale en vertu du deuxième alinéa de l'article L. 141-3 ainsi que des autres espaces bâtis identifiés par le rapport lui-même en vertu du troisième alinéa de l'article L. 151-4 ;

3° Analyse l'état initial de l'environnement, expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci.

(R.151-2)

Le rapport de présentation comporte les justifications de :

1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;

2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;

3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;

³⁵ Article 12 du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015.

4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;
5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;
6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.
Ces justifications sont regroupées dans le rapport.

(R.151-3)

Au titre de l'évaluation environnementale lorsqu'elle est requise, le rapport de présentation :

- 1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;
- 2° Analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;
- 3° Expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement ;
- 4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan ;
- 5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement ;
- 6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;
- 7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

(R.151-4)

Le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévue à l'article L. 153-29.

(R.151-5)

Le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le plan local d'urbanisme est révisé.