

ENQUÊTE PUBLIQUE RÉVISION DU PLAN LOCAL DE L'URBANISME
DE CREGY LES MEAUX



Enquête publique se déroulant du lundi 7 juin au mercredi 7 juillet 2021

RAPPORT, CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Hélène PLANQUE Commissaire enquêteur

Le 21 septembre 2021

Tribunal administratif de Melun décision n° E20000021/M77 du 04/03/2021

Remarque préliminaire

Le présent rapport comprend trois documents :

DOCUMENT N° 1

Pages 1 à 68

RAPPORT D'ENQUETE

DOCUMENT N° 2

Pages 69 à 76

CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR sur le projet de Plan Local de l'Urbanisme de la commune de CREGY-LES-MEAUX

Ces deux documents sont indépendants et doivent être considérés comme séparés. Ils ne sont reliés entre eux que dans un souci pratique de présentation et afin qu'aucun élément ne soit égaré

Table des matières

DOCUMENT 1 RAPPORT DE L'ENQUETE

Déontologie du Commissaire Enquêteur

1) PRESENTATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....	7
1.1 PREAMBULE et OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	7
-1.1.1 Préambule :	7
-1.1.2 Objet de l'enquête publique :	7
1.2. HISTORIQUE, CADRE JURIDIQUE ET CONCERTATION	7
- 1.2.1 Historique	7
- 1.2.2 Cadre juridique.....	8
1.3. CONTEXTE GEOGRAPHIQUE ET PRESENTATION DE LA COMMUNE :	10
1.3.1. Contexte géographique et administratif	10
1.3.2. Les grandes caractéristiques de la commune.....	12
1.2.3. Environnement.....	14
1.3. LES ENJEUX ET PROJET DU PLAN LOCAL D'URBANISME	23
1.3.1. Le PLU doit être compatible avec les documents supra communaux suivants :	24
1.3.2. Le PLU doit prendre en compte les documents supra communaux suivants :	26
1.3.2. Le projet du Plan Local d'Urbanisme	29
2. MODALITÉS D'ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE	42
2.1 MODALITÉS D'ORGANISATION DE L'ENQUÊTE.....	42
- 2.1.1 La désignation du commissaire enquêteur :	42
- 2.1.2. Arrêté d'organisation de l'enquête publique	42
- 2.1.3 Formalités de publicité de l'enquête publique:	43
2.2 LES OPÉRATIONS PRÉALABLES.....	43
2.2.1. Réunions avec la ville de CREGY-LES-MEAUX,	43
2.2.2. Notification et avis des Personnes Publiques Associées (PPA).....	44
2.3. LA COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS À ENQUÊTE PUBLIQUE :	45
2.4 DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE CONJOINTE.....	46
2.4.1. Déroulement des permanences	46
2.4.2. Ambiances des permanences	46
2.5. LES OPÉRATIONS APRÈS CLÔTURE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE CONJOINTE.....	46
2.5.1. Remise du Procès Verbal de synthèse.....	46
2.5.2 Mémoire en réponse de la commune de CREGY-LES-MEAUX.....	46
3. ANALYSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES LORS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	47
3.1 Les avis des personnes publiques :	47
3.2. Les remarques et observations portées par le public.....	64
4. LES REMARQUES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE PROJET	69
1. L'enquête publique concernant la révision du Plan Local d'Urbanisme de la ville de CREGY-LES-MEAUX	72
1.1. Objet de l'enquête publique et caractéristiques principales du dossier de révision du Plan Local d'Urbanisme de de CREGY-LES-MEAUX.....	72
1.2. Déroulement de l'enquête publique	73

1.3. Bilan des contributions	74
1.3.1 Les remarques des Personnes Publiques Associée (PPA).....	74
1.3.2 les remarques reçues dans le cadre de l'enquête publique.....	74
1.4. Conformité de la procédure	75
2. Conclusions et avis du commissaire enquêteur	76

Pièces annexes

- 1 Délibération du 17 septembre 2019 (arrêt PLU)
- 2 Ordonnance nomination T.A. n° E190000100/77 du 02/07/2019
- 3 Arrêté municipal d'ouverture d'enquête publique n°044/2021
- 4 Publications journaux
- 5 Certificat d'affichage
- 6 Procès-verbal de clôture d'enquête
- 7 Mémoire en réponse du Maire de CREGY LES MEAUX
- 8 Tableau récapitulatif des Personnes Publiques Associées
- 9 Tableau récapitulatif des remarques apportées par les habitants

DEONTOLOGIE du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le présent rapport relate le travail du Commissaire enquêteur chargé de procéder à l'enquête publique.

Il a été désigné par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Melun en date du 4 mars 2021, à la demande de Monsieur le Maire de CREGY-LES-MEAUX

Le Commissaire enquêteur a été choisi sur la liste d'aptitudes départementale révisée annuellement selon le décret n° 2011-1326 du 4 octobre 2011, relatif à l'établissement des listes d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur qui stipule :

« La commission arrête la liste des commissaires enquêteurs choisis, en fonction notamment de leur compétence et de leur expérience, parmi les personnes qui manifestent un sens de l'intérêt général, un intérêt pour les préoccupations d'environnement, et témoignent de la capacité d'accomplir leur mission avec objectivité, impartialité et diligence » (Article R.123-41 du Code de l'environnement).

« Ne peuvent être désignées comme commissaires enquêteurs ou comme membres de la commission d'enquête les personnes intéressées à l'opération à titre personnel ou en raison de leurs fonctions, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumise à enquête »

Cette disposition législative, ainsi que la procédure de désignation par une autorité juridictionnelle, garantissent l'indépendance totale du Commissaire enquêteur à l'égard aussi bien de l'autorité organisatrice que de l'administration ou du public ainsi que sa parfaite neutralité.

L'article 7 du décret n° 98-622 du 20 juillet 1998, codifié dans le Code de l'Environnement sous l'article D. 123-41, n'est guère plus explicite puisqu'il indique que la commission chargée de l'établissement des dossiers : « vérifie que le postulant remplit les conditions requises et arrête la liste, en se fondant notamment sur la compétence et l'expérience du candidat, s'agissant des aptitudes exigées des commissaires enquêteurs la loi n'en fait pas mention, se contentant de renvoyer à un décret l'établissement des listes d'aptitudes départementales»

La compétence ne devant pas s'apprécier seulement au plan technique, mais aussi dans la connaissance des procédures administratives et dans celle du droit des enquêtes publiques.

D'autres critères s'imposent, également à l'évidence, à savoir l'éthique et l'objectivité dont doit faire preuve tout commissaire enquêteur.

Il n'est pas cependant nécessaire que le commissaire enquêteur soit un expert et s'il l'est, il ne doit en aucun cas se comporter en expert ni en professionnel ès qualité. En effet l'expert est un auxiliaire de justice et son travail, strictement défini par les magistrats, est celui d'un spécialiste objectif.

Le commissaire enquêteur n'a aucune limite à sa mission qui est d'apprécier l'acceptabilité sociale du projet soumis à l'enquête et il lui est demandé de peser, de manière objective, le pour et le contre, puis de donner son avis motivé personnel et donc subjectif.

De même le commissaire enquêteur n'a pas à se comporter en juriste et il n'est pas de sa responsabilité de se prononcer sur la légalité de l'environnement administratif. Cela est et reste du ressort du Tribunal Administratif compétent.

Il n'est donc pas du ressort du commissaire enquêteur de dire le droit, mais simplement il peut dire s'il lui semble que la procédure suivie est légale et s'il lui semble qu'elle a été respectée.

La pratique et la jurisprudence sont venues préciser ces conditions.

C'est ainsi qu'à partir des éléments du dossier, à partir des observations relevées dans les registres ou des courriers adressés au Commissaire enquêteur, tenant compte des divers entretiens conduits ou consultations opérées, le Commissaire enquêteur après en avoir longuement délibéré rend, in fine, un avis personnel motivé en toute conscience et en toute indépendance.

1) PRESENTATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE

1.1 PREAMBULE et OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

-1.1.1 Préambule :

Le présent rapport relate l'organisation et le déroulement de l'enquête publique de l'élaboration du Plan Local de l'Urbanisme (PLU) de CREGY-LES-MEAUX.

Le commissaire enquêteur désigné par le Président du Tribunal Administratif dirige l'enquête publique et rédige un rapport qui doit être la retranscription fidèle, complète et objective du déroulement de cette enquête.

Celle-ci est une procédure ouverte permettant l'expression publique des habitants ainsi que l'échange d'informations entre le public et le commissaire-enquêteur en ce qui concerne notamment les dispositions du PLU de CREGY-LES-MEAUX.

-1.1.2 Objet de l'enquête publique :

Le conseil communal de la Commune de de CREGY-LES-MEAUX a arrêté le 17 septembre 2019, le projet du PLU.

Lors de cette même assemblée, le conseil communal a aussi tiré le bilan de la phase de concertation qui a été organisée préalablement à l'enquête.

L'objet de la présente enquête est de recueillir les avis et les observations du public sur le projet de PLU dans le cadre d'une enquête publique.

1.2. HISTORIQUE, CADRE JURIDIQUE ET CONCERTATION

- 1.2.1 Historique

En septembre 2011 le Conseil municipal de CREGY-LES-MEAUX a prescrit la révision totale du POS valant PLU sur l'ensemble du territoire communal.

Le projet de PLU a subi d'importantes évolutions depuis sa première version.

Depuis le 27 mars 2017 la commune est sous le régime de l'Article L111-1-2 du code de l'urbanisme, qui limite très fortement les possibilités de développement et de préservation de l'environnement.

Le préfet de Seine et Marne a avisé la commune le 12 mai 2015 que, en application de l'article R 121-14-1 du code de l'urbanisme, ce nouveau document devra faire l'objet d'une évaluation environnementale.

L'évaluation environnementale a approfondi l'état initial de l'environnement, les orientations du PADD ont été analysées et réajustées au regard des enjeux de l'augmentation de la population et de l'exposition au risque autour de l'ancienne décharge.

Le débat sur les orientations générales du PADD a eu lieu lors du Conseil municipal du 11 janvier 2017, et le PLU a été arrêté le 30 juin 2017.

La MRAe a rendu son avis le 26 octobre 2017. Pour prendre en compte ses remarques, la commune a décidé de faire évoluer son projet sur la base d'une évaluation environnementale approfondie et a délibéré sur un PADD modifié le 17 septembre 2019.

Par délibération en date du 9 avril 2019 le conseil municipal de CREGY-LES-MEAUX décide d'appliquer au PLU en cours d'élaboration le contenu modernisé du PLU sur la base des articles R 151-1 à R 151-55 du code de l'urbanisme.

Par délibération en date du 17 septembre 2019, la mairie de CREGY-LES-MEAUX a arrêté le projet de PLU et tiré le bilan de la concertation.

- 1.2.2 Cadre juridique

L'élaboration du PLU doit prendre en compte de nombreux textes, notamment les articles L.103, L153 et R.153 du code de l'urbanisme (CU), ainsi que les articles L.103, L153 et R.153 du code de l'environnement (CE).

Cette enquête publique est réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1^{er} du code de l'environnement, et notamment les articles L123 et R123.

Les modalités définies dans la délibération de prescription du PLU de septembre 2011 étaient les suivantes :

- La mise à disposition du public en mairie des documents provisoires du PLU ainsi que l'ouverture et la mise à disposition d'un registre d'observations,
- La tenue de deux réunions débats avec la population,
- La diffusion de l'information dans les bulletins municipaux.

-

3 réunions publiques ont été organisées :

- le 8 décembre 2014,
- le 30 mai 2017
- et le 11 juillet 2019.

Entre 30 et 50 personnes y ont participé. Les remarques et questions des habitants ont plutôt porté sur des sujets relatifs aux circulations automobiles, au stationnement et à l'entretien des voies.

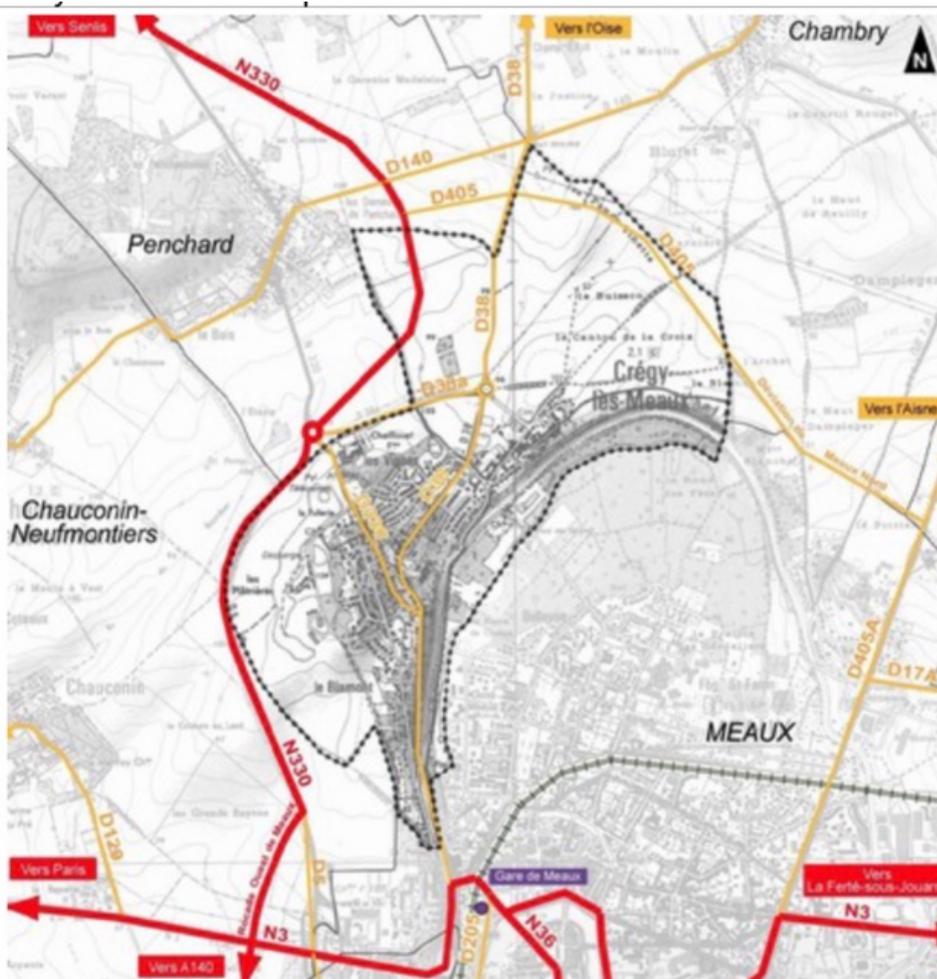
Deux parutions ont été effectuées dans le journal communal :

- N°22 de janvier 2014
- La lettre du Maire de mai 2017

Il y a eu par ailleurs la mise à disposition du public en Mairie, d'un registre pour consigner les observations de la population, accompagné des différentes pièces du PLU au fur et à mesure de leur élaboration.

Sur le registre de concertation, aucune remarque ou demande n'a été formulée.

Le bilan de la concertation a été approuvé par la commune de CREGY-LES-MEAUX lors de sa séance du 17 septembre 2019.



a) Le canton de Claye-Souilly

La commune de CREGY LES MEAUX fait partie du canton de Claye-Souilly

b) La Communauté d'Agglomération du Pays de Meaux

Structure créée en janvier 2003 elle regroupe 26 communes et environ 101 000 habitants.

Elle possède les compétences obligatoires suivantes :

- Développement économique,
- L'aménagement de l'espace communautaire,
- Politique de la ville,
- GEMAPI,
- Accueil des gens du voyage,
- Collecte et traitement des déchets des ménages et assimilés
- Eau et assainissement
- Eaux pluviales

Elle exerce également les compétences optionnelles suivantes :

- Environnement et cadre de vie.
- Équipements culturels et sportifs reconnus d'intérêt communautaire,
- Création aménagement et entretien de la voirie communautaire.
- Gestion des parcs de stationnement d'intérêt communautaire.

Et les compétences facultatives suivantes :

- Développement des nouvelles technologies de l'information et de la communication.
- Développement de l'enseignement artistique, culturel et sportif.
- Organisation de manifestations sportives à l'échelle communautaire.
- Pôles d'échanges multimodaux.
- Petite enfance.

1.3.2. Les grandes caractéristiques de la commune

La commune de CREGY LES MEAUX s'étend sur 367 hectares et comptait 4793 habitants au 1er janvier 2018, elle est localisée à l'interface entre deux entités géographiques bien distinctes : le plateau du Multien et la vallée de la Marne. 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.

Les espaces agricoles, essentiellement sur le plateau, représentent la moitié du territoire communal.

L'urbanisation, environ un tiers du territoire communal, se situe principalement sur la pente.

Les pentes sont fortes au niveau de la partie urbanisée.

Les espaces boisés et autres espaces naturels sont localisés essentiellement en fond de vallée et incluent des espaces de valeur patrimoniale :

- La vallée de la Marne et les milieux naturels associés, incluant des zones humides et une zone Natura 2000.
- Les corridors écologiques à l'échelle intercommunales (trame verte et bleue régionale) et à l'échelle communales (continuité au sein du tissu urbain).

1.3.2.1. La morphologie urbaine

- Le village ancien de CREGY LES MEAUX

Il s'organise sous la forme d'un village groupé de part et d'autre d'un axe de desserte central représenté par les rues Roger Salengro et Jean Jaurès. Il comporte majoritairement du bâti ancien, mais des constructions plus récentes ont également pris place dans les interstices restés libres. Il s'agit d'une urbanisation linéaire avec des maisons situées en front de rue, prolongées à l'arrière par d'étroites parcelles de jardin.

On y trouve les principaux éléments remarquables du patrimoine architectural local :

- L'église Saint-Laurent du XIX siècle
- La maison et ancien couvent des Carmes du XVII siècle
- La mairie-école du XIX siècle

- L'évolution depuis les années 1970

Le village s'est progressivement étendu au nord et à l'ouest. Ce bâti plus récent diffère de celui de l'ancien village, notamment dans son organisation et dans ses styles.

La commune s'est développée par lotissements successifs, les maisons individuelles sont implantées en retrait de la rue avec à l'arrière des petits jardins imbriqués les uns dans les autres.

On trouve également des maisons de ville accolées et du petit collectif.

Le bâti individuel s'est développé à partir du centre ancien de manière linéaire avenue Henri Duflocq, avenue Henri Magisson et rue Henri Barbusse qui relie l'ancien village à la ville de Meaux.

Les volumes, matériaux, ouvertures diffèrent d'un quartier à l'autre selon l'époque de construction. Cela entraîne un réseau de rues plus dense et plus complexe.

1.3.2.2. Analyse démographique et habitat

La population

Selon l'INSEE la population de CREGY LES MEAUX est estimée à 4 715 habitants selon les données du recensement de 2014.

Une forte croissance de la population a été observée entre les années 1980 et 2000 après une période de stabilité durant les années 1960-1970.

Il s'agit d'un rythme de croissance qui a dépassé nettement celui de la Communauté d'agglomération et du département.

Cette évolution démographique a été fortement portée par un important solde migratoire. Mais ce dernier a fortement diminué depuis les années 2000.

- Un solde naturel en constante augmentation.
- Une population relativement jeune mais qui tend à vieillir.
- Une croissance importante du nombre de ménages notamment durant les années 1980, lors du recensement de 2014 on enregistre 2,3 personnes par foyer, soit un taux supérieur à celui de la moyenne de la Communauté d'agglomération et du département.

Le parc immobilier et son évolution

On estime le nombre de logements à 1905 en 2015, dont 77 logements vacants.

- Une part des résidences principales largement dominante
- Une très faible vacance des logements.
- Très peu de résidences secondaires.
- Un rythme de construction de 45 logements par an entre 1988 et 2010
- Des logements de grande taille majoritaires malgré une majorité de petits ménages
- Une part majoritaire de propriétaires, représentant plus de 2/3 du parc
- Un taux de logement social proche des 25%.

1.3.2.3. Analyse économique

Historiquement l'activité agricole est peu représentée sur le territoire communal, actuellement il n'en reste plus qu'une.

L'activité économique sur la commune est majoritairement représentée par l'artisanat. Par ailleurs, deux vastes bâtiments de stockage sont implantés au sud du territoire au sein d'une des zones d'activités : la plate-forme LIDL et le stockage papeterie de PRD. En 2014, le territoire communal accueille 672 emplois.

Les actifs sont dépendants des bassins d'emploi seine-et-marnais et franciliens. Il en résulte une grande dépendance aux moyens de transport.

1.2.2.4. Equipements et services

La commune de CREGY LES MEAUX dispose d'une offre d'équipements et de services publics de proximité très développée tant en ce qui concerne les équipements sportifs que socio-culturels

Plusieurs structures existent pour l'accueil de jeunes enfants.

Les équipements scolaires :

- 3 écoles accueillant au total un peu moins de de 600 élèves
- Un collège d'une capacité de 650 élèves

Les lycées fréquentent le lycée Pierre de Coubertin à Meaux.

1.2.2.5. Transport et déplacement

Le territoire communal bénéficie d'une bonne accessibilité routière via la RN 330, la RD 330, la RD 38 et la RD 405.

Par ailleurs, il est proche de l'autoroute A 140 qui permet de relier facilement l'Autoroute A4.

En ce qui concerne les transports en commun, la ville de CREGY LES MEAUX est desservie par la ligne P du transilien via la gare de Meaux distante de 2 km, permettant de relier Paris en 28 minutes.

Par ailleurs la commune est desservie par le réseau de bus du Pays de Meaux

Un Plan de déplacement a été réalisé par la Communauté d'agglomération en 2009.

L'enjeu en matière de circulation routière réside dans les possibilités de raccordement des futures zones d'extension au réseau viaire secondaire.

1.2.3. Environnement

La commune de CREGY LES MEAUX est localisée à l'interface entre deux entités géographiques bien distinctes : le plateau du Multien et la vallée de la Marne.

Elle est située à l'extrémité sud de la région de la Goëlle, en bordure de la vallée de la Marne, sur les hauteurs du canal de l'Ourcq.

Ce secteur est marqué par la subsistance de buttes témoins géologiques alignées dans la direction des axes tectoniques principaux de la région Ile de France, sur les flancs desquels le gypse a souvent été exploité.

L'affleurement de gypse au bas des buttes a favorisé l'exploitation ancienne de carrières. Le gypse a été extrait de la carrière de CREGY LES MEAUX pendant de nombreuses années. La carrière n'est plus en activité.

Les limons très épais du plateau se prêtent à la grande culture, céréales, betteraves et colza.

Les coteaux calcaires sont selon la pente plus ou moins urbanisés.

Le fond de vallée, recouvert d'alluvions, est agricole.

1.2.3.1. Les risques liés au sous-sol et à l'eau

Plusieurs couches du sous-sol incluent des nappes d'eau souterraines. Il n'existe pas de captage sur la commune, mais les nappes profondes sont utilisées pour l'alimentation en eau potable. L'ensemble des masses d'eau sont toujours plus ou moins liées entre elles. La qualité et le volume de chaque masse d'eau est donc complètement liée à la gestion des autres masses d'eau et des terres d'une manière générale.

a) Le plan de prévention des risques naturels prévisibles, Risques mouvement de terrain (PPRNP)

Les anciennes carrières : la présence de gypse (pierre à plâtre) a fait l'objet d'une exploitation importante depuis des années sur différents secteurs de la commune.

La plus importante est celle du secteur de CHAILLOUET. Elle aurait démarré en 1825 en souterrain. De 1930 à 1956 il y a eu une exploitation en souterrain et à ciel ouvert, puis de 1956 à 1970 une exploitation à ciel ouvert avec des zones partiellement remblayées. L'arrêt total de l'exploitation a eu lieu en 1981.

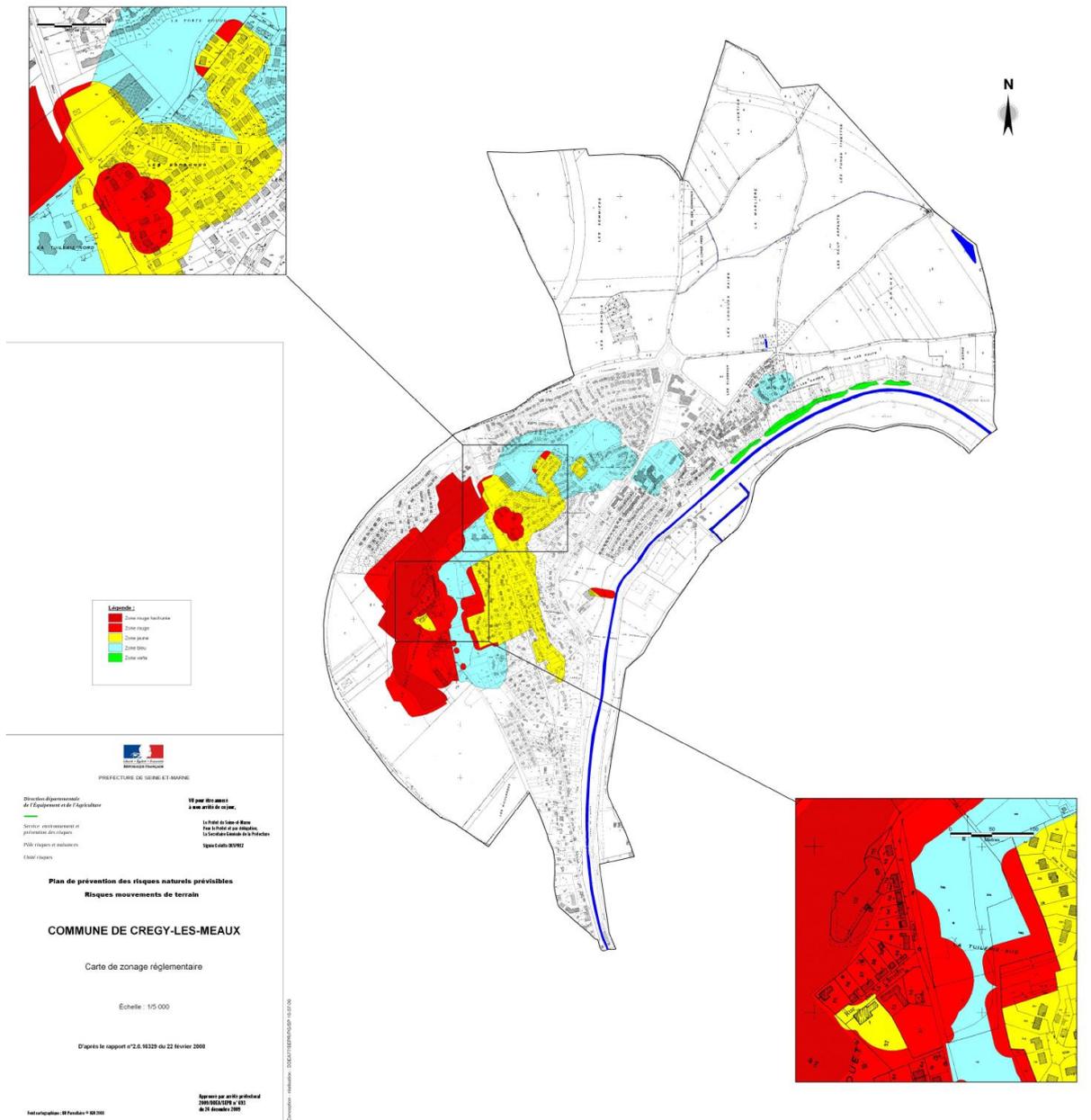
La carte accompagnant le Plan de Prévention des Risques naturels, Mouvements de Terrain (PPRNP), arrêté le 24 décembre 2009, recense l'ensemble des secteurs à risques.

Sur tous ces secteurs des risques importants existent, sont liés :

- Aux galeries, avec des risques d'effondrement,
- A la nature des remblais avec risque d'affaissement
- A la dissolution du gypse par l'eau, notamment lors de fortes pluies, y compris hors zone de carrières.

Le PPRNP identifie 4 zones à risques :

- La zone rouge, zone d'aléa très fort ou fort non urbanisé, inconstructible.
- La zone jaune : aléa fort déjà urbanisée, constructible avec étude préalable de reconnaissance des sols.
- La zone bleue, aléa moyen, constructible avec étude simplifiée.
- La zone verte : aléa glissement de terrain.



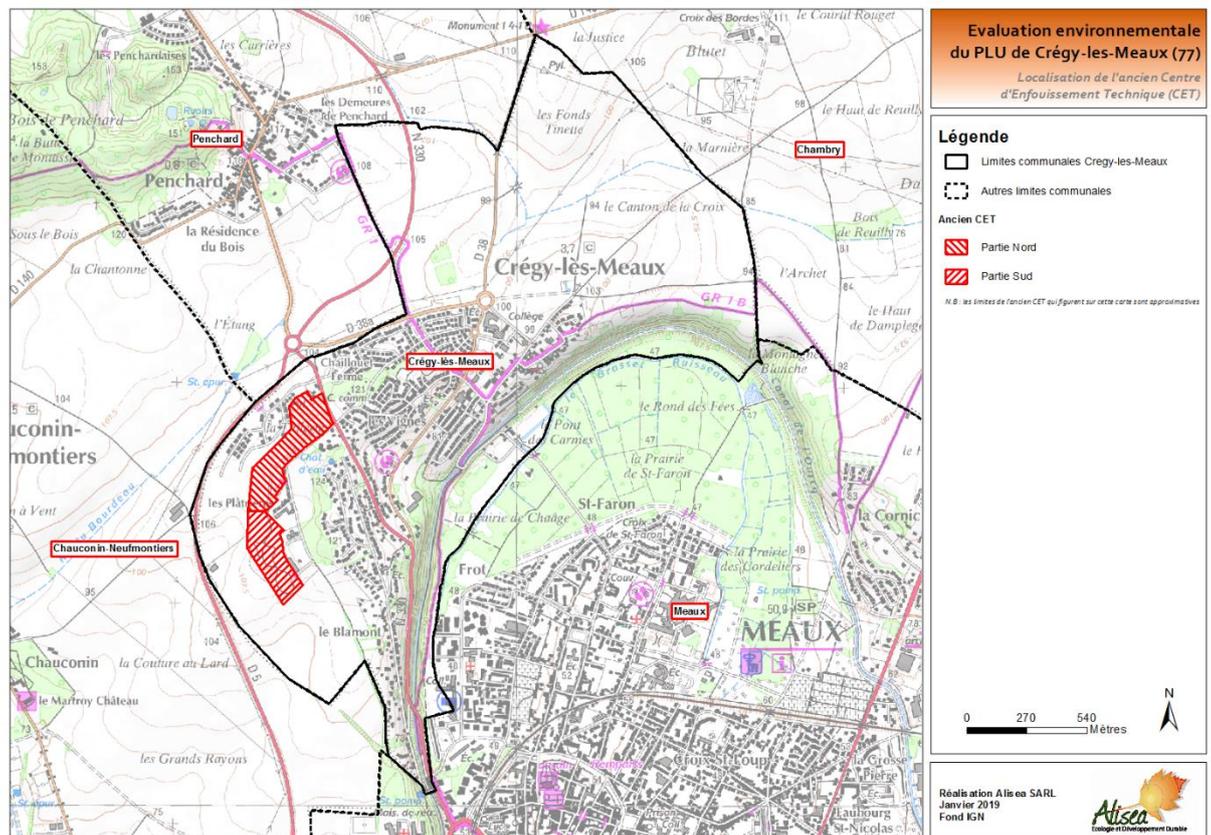
Carte du zonage réglementaire

b) Le Centre d'Enfouissement Technique de Crégy-lès-Meaux

Sur une partie des anciennes carrières de gypse dont l'exploitation a cessé en 1981, au lieu-dit « le Trou de CHAILLOUËT », le Syndicat Intercommunal des Communes du Canton de Meaux a reçu l'autorisation d'exploiter une décharge contrôlée d'ordures ménagères par arrêté préfectoral du 14 avril 1981 (n°81-DAGR – 2.1.023).

Le site dans sa totalité couvre 13,8 ha. L'histoire de son exploitation le divise en 2 parties : la partie sud et la partie nord.

- **Dans la partie sud**, l'exploitation en décharge a commencé en 1972 (5,5ha) sous la forme de dépôts sauvages et s'est achevée en 1989. Le préfet n'a donné l'autorisation au SIRU (Syndicat Intercommunal des Résidus Urbain) d'exploiter qu'en 1981. Cette zone a été réaménagée en 1995-1996 dans le cadre d'un projet de réaménagement « la coulée verte ». Ce projet concerne à terme l'ensemble de la décharge.



- **Dans la partie nord**, la décharge a été exploitée de 1991 à 1998. Le dossier de cessation d'activité a été déposé en novembre 1998.

Considérant les conséquences potentielles pour l'environnement, notamment suite à une fuite de gaz ayant eu lieu dans une habitation construite dans le lotissement adjacent, M. le Préfet de Seine et Marne a pris deux arrêtés :

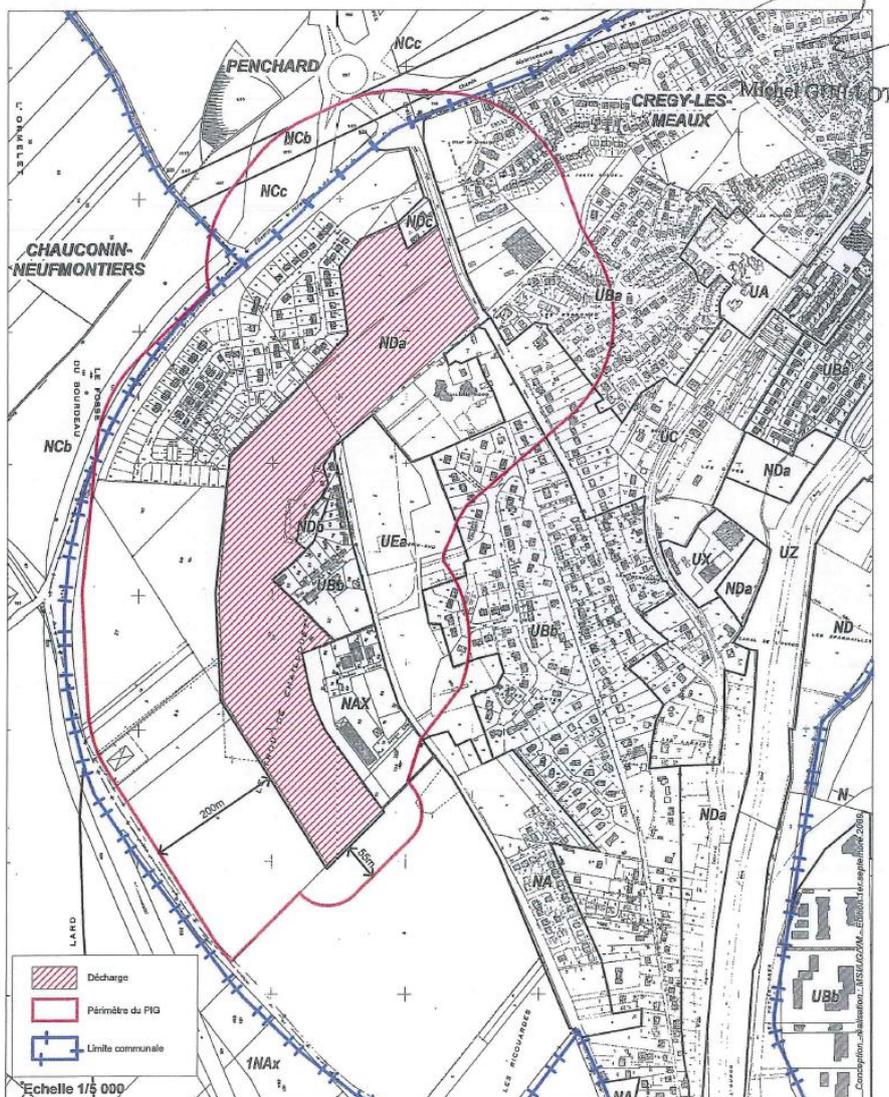
- L'arrêté préfectoral n°07 DAIDD 1 IC 297 du 23/11/2007 instituait des servitudes d'utilité publique sur l'ancien centre d'enfouissement technique situé à Crégy-lès-Meaux.
- L'arrêté préfectoral n°09 DAIDD URB n°010 du 10/11/2009 qualifiant de Plan d'Intérêt Général (PIG) les périmètres de protections autour du centre d'Enfouissement Technique, interdisant notamment les nouvelles constructions dans la zone de protection.

Le Plan d'Intérêt Général est établi pour 3 ans (article R102-1 (du Code de l'urbanisme). Il peut être renouvelé mais cela n'a pas été le cas. Par contre, ses prescriptions ont été intégrées dans le POS.



PÉRIMÈTRE DU PIG DE CRÉGY LES MEAUX

Vu pour être annexé
à l'arrêté préfectoral n° 09 DAIDD IIC 058
du 10 NOV. 2009



L'arrêté préfectoral n° 09 DAIDD IIC 058 du 24 février 2009 actuellement en vigueur impose des prescriptions complémentaires à la Communauté d'Agglomération du Pays de Meaux, relatives au suivi post-exploitation sur une durée de 21 années de l'ancienne décharge située au Lieudit « Le Trou de CHAILLOUËT » à Crégylès-Meaux avec programmes de post exploitation :

- Premier programme du 24/2/2009 au 31/12/2013 (achevé)
- Deuxième programme du 1/1/2014 au 31/12/2018 (en cours d'achèvement)
- Troisième programme du 1/1/2019 au 31/12/2029 (à venir)

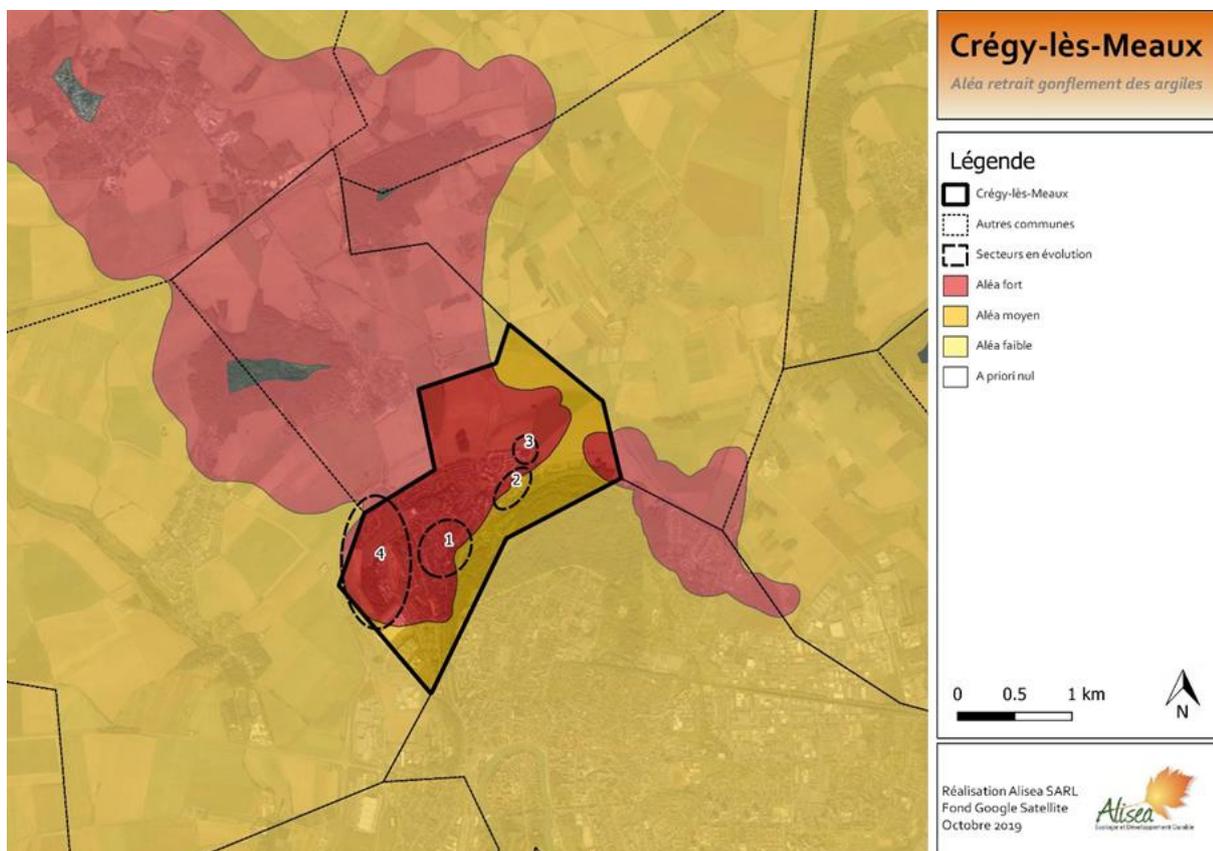
La bande de 200 m qui faisait l'objet du PIG n'est pas spécifique au Centre d'Enfouissement Technique (CET) de Crégylès-Meaux, mais est une bande généralement imposée à tout stockage de déchets existant ou nouveau. Elle vaut pour la durée de l'exploitation et la période de suivi post exploitation.

c) L'aléa retrait gonflement des argiles

L'aléa de retrait-gonflement des argiles lié à des variations de la quantité d'eau dans certains terrains argileux concerne une grande partie du territoire. Ce phénomène peut avoir des conséquences sur les bâtiments en fonction de leur fragilité (apparition de fissures, notamment).

La commune de Crégy-lès-Meaux est principalement concernée par des aléas forts à moyen concernant une grande majorité des espaces urbanisés.

L'aléa faible concerne les parties de plateau localisées au Nord et au Sud du territoire, ainsi que le coteau et la vallée.

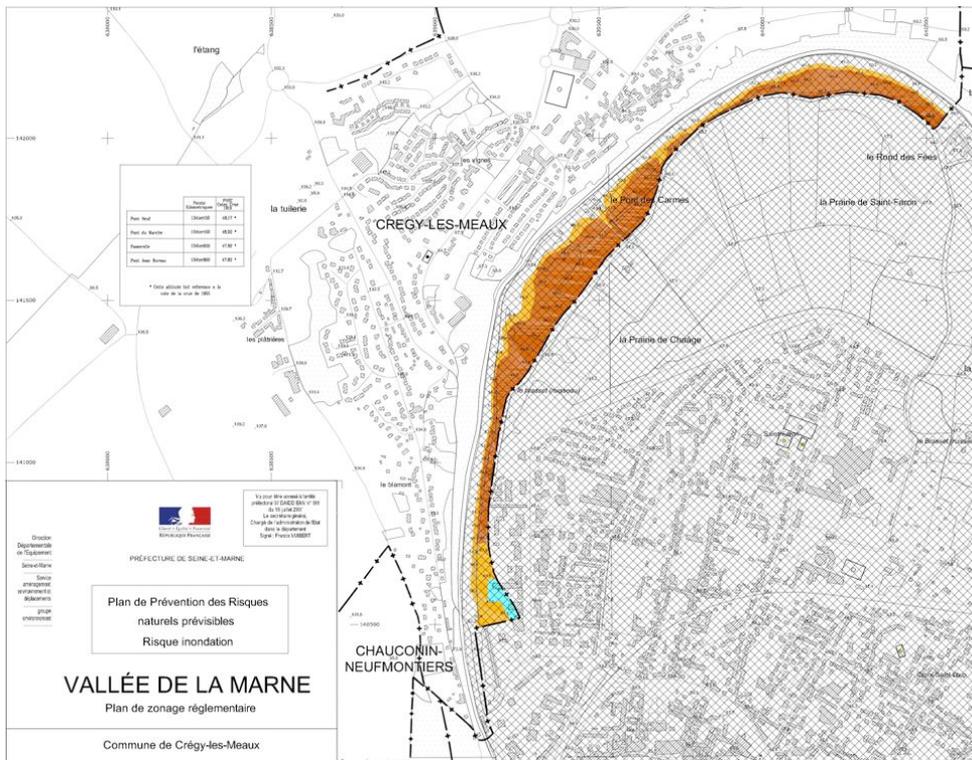


Carte des aléas

d) Le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI)

Le risque inondation sur la commune de Crégy-lès-Meaux est présent dans une zone longeant le canal de l'Ourcq et la Vallée de la Marne, composée de deux secteurs :

- **Zone Marron**, secteurs naturels ou faiblement urbanisés.
 - Secteurs naturels : préserver le champ d'inondation, tant du point de vue de la capacité d'écoulement des crues que de la capacité de stockage. L'extension de l'urbanisation y est donc interdite.
 - Secteurs faiblement urbanisés : l'aléa est suffisamment fort pour que la poursuite de l'urbanisation y soit également interdite.
- **Zone Jaune foncé** secteurs naturels ou constructions dispersées.
 - Il faut préserver le champ d'inondation principalement du point de vue de la capacité de stockage des eaux.
 - Il s'agit d'aléa soit faible à moyen mais avec des possibilités de constructions nouvelles très restreintes et les extensions de constructions existantes admises dans certaines limites.



e) Les arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle

Depuis 1983, il a été recensé sur la commune 11 arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle pour inondations et coulées de boue, et mouvements de terrain. Il est à noter que ces événements climatiques correspondent à des phénomènes ponctuels et pouvant être très aléatoires. À ce titre, ils sont juste répertoriés à titre indicatif.

f) Le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome Paris-Charles-de-Gaulle

La commune de Crégy-lès-Meaux est concernée par la zone de bruit D du PEB Aéroport Paris-Charles-de- Gaulle approuvé par arrêté inter préfectoral 07-0447 du 3 avril 2007.

Le PEB organise l'utilisation des sols dans l'environnement des aérodromes.

La zone D instaurée par la loi du 12 juillet 1999 n'impose pas de restriction à l'urbanisation. Les constructions autorisées doivent faire l'objet de mesures d'isolation acoustique renforcées prévues à l'article L. 146-6 du code de l'urbanisme.

1.3. LES ENJEUX ET PROJET DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le projet de révision du PLU de CREGY LES MEAUX est défini par les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Afin de répondre à l'ensemble des enjeux socio-économiques communaux et supra-communaux et des enjeux environnementaux, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune s'articule autour de 4 grandes orientations

- Orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme.
- Orientations générales des politiques de protection des espaces naturels, agricole et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- Orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.
- Objectifs chiffrés fixés en matière de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain.

Concernant le volet environnemental, l'évaluation environnementale a pour objet de faire évoluer si nécessaire le PADD afin de diminuer les incidences sur l'environnement. Un premier PADD a été établi en 2015. Ce premier projet a fait l'objet d'observations de la préfecture, portant sur le fait que l'accroissement prévu de la population et les évolutions envisagées autour de Centre d'Enfouissement Technique (qui avait fait l'objet d'un Projet d'Intérêt Général), impliquaient de procéder à une évaluation environnementale.

Un travail d'approfondissement de l'analyse de l'environnement mené en 2016 a permis de détailler de manière plus fine et plus complète les enjeux environnementaux. Ce travail a porté principalement sur :

- La gestion de l'eau, la vérification des capacités en matière d'alimentation en eau potable, de traitement des eaux usées et de gestion des eaux pluviales au regard des évolutions de population envisagées
- Les risques liés au Centre d'Enfouissement Technique et le zonage envisageable dans son pourtour
- Les autres risques naturels et technologiques et leur bonne prise en compte dans les orientations.
- La répartition des espaces bâtis et des espaces verts par rapport aux objectifs de préservation du paysage et de la biodiversité et de qualité de vie des habitants.

Une nouvelle version du PADD a été élaborée sur cette base fin 2016.

LE VOLET ENVIRONNEMENTAL DU PLU

La révision du PLU de CREGY-LES-MEAUX a été soumise à évaluation environnementale par la décision n°77-005-2015 du 12 mai 2015. Cette décision était notamment motivée par la possibilité d'impacts sur l'environnement et la santé de la réalisation du programme de la ZAC de Chaillouët, en partie à l'intérieur d'une zone de protection définie autour de l'ancien centre d'enfouissement technique par arrêté préfectoral du 10 novembre 2009 la qualifiant de « projet d'intérêt général » (PIG).

- Premier avis MRAe : au vu de l'évaluation environnementale réalisée par la collectivité, la MRAe a rendu un premier avis le 26 octobre 2017, la commune a décidé de ne pas soumettre le projet arrêté à enquête publique.
- Deuxième avis MRAe, rendu le 11 juin 2020 post délibération par la commune

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.

1.3.1. Le PLU doit être compatible avec les documents supra communaux suivants :

1.3.1.1. Le Schéma Directeur de la Région Ile de France

Le PLU de CREGY LES MEAUX doit être compatible avec le SDRIF qui identifie la commune comme un espace urbanisé à optimiser, avec une recherche de densification des quartiers localisés à proximité de la gare de Meaux. Le sud de la commune est identifié comme étant un secteur d'urbanisation préférentiel pour les nouveaux espaces d'urbanisation la commune est concernée par les destinations et orientations réglementaires suivantes :

- Les espaces urbanisés à optimiser : à horizon 2030 le PLU doit permettre une augmentation minimale de 10% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat,
- Potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares, dans un rayon de 2km, à horizon 2030 une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5 % de la superficie de l'espace urbanisé est possible en continuité de l'espace urbanisé existant.

- Le territoire communal est également concerné par un secteur d'urbanisation préférentielle en limite communale le long de l'ancienne carrière. Ce secteur indique une capacité d'urbanisation de l'ordre de 25 hectares où la densité minimale à atteindre sera de 35 logements par hectare.
- Concernant les espaces agricoles, l'orientation fixée est de préserver les unités d'espaces agricoles cohérentes.
- Les espaces boisés et naturels identifiés sur la carte doivent être protégés.
- Le site de l'ancienne carrière/décharge faisant l'objet d'un PIG est identifié en tant qu'espace vert et espace de loisirs.

1.3.1.2. Le Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté d'Agglomération du Pays de Meaux (CAPM)

Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de la Communauté d'Agglomération du Pays de Meaux a été arrêté le 7 décembre 2011, mais il n'a jamais été approuvé. Il n'est donc pas opposable.

1.3.1.3. Le Plan Local de l'Habitat (PLH)

Le PLH du Pays de Meaux a été approuvé en février 2007 pour la période 2007-2012, puis un deuxième document a été proposé pour la période 2013-2018.

Le PLH est construit autour de 4 grandes orientations :

- Consolider l'attractivité de l'agglomération et de la ville centre et continuer d'attirer de nouvelles populations tout en veillant aux équilibres territoriaux locaux,
- Accroître les possibilités de parcours résidentiels à l'échelle de l'agglomération en répondant à la diversité des besoins,
- Poursuivre la revalorisation du parc existant dans toutes ses composantes, parc privé et public,
- Renforcer la gouvernance en approfondissant les partenariats.

1.3.1.4. Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France- PDUIF

Le Plan de Déplacement Urbains d'Ile de France (PDUIF, arrêté le 19 juin 2014) est un document de planification régionale en matière de transports de personnes et de marchandises qui définit 9 défis, déclinés en 34 actions.

Les défis 1 à 7 concernent les conditions de déplacement et les défis 8 et 9 les comportements.

Dans un contexte de mobilité croissante, les 34 actions du PDUIF visent d'ici 2020 à développer l'utilisation des transports collectifs (+20%) et des modes actifs (+10%) et à diminuer le trafic routier (-2%).

Le PDUIF liste 4 prescriptions s'imposant notamment aux documents d'urbanisme :

1. Donner la priorité aux transports collectifs au niveau des carrefours ;
2. Réserver de l'espace pour le stationnement du vélo sur l'espace public ;
3. Prévoir un espace dédié au stationnement vélo dans les constructions nouvelles ;
4. Limiter l'espace de stationnement dédié aux voitures particulières dans les bâtiments de bureau.

1.3.1.5. Le Plan Local de Déplacement du Pays de Meaux

Le Plan Local de Déplacement du Pays de Meaux est en cours d'élaboration. Il vise à détailler localement l'application du PDUIF.

1.3.1.6. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux SDAGE

A l'échelle des grands bassins, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux est un document de planification qui fixe, pour une période de 6 ans, les objectifs environnementaux à atteindre ainsi que les orientations de travail et les dispositions à prendre pour les atteindre et assurer une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau.

Le territoire communal appartient au bassin versant de la Seine et doit répondre aux objectifs du SDAGE du bassin Seine-Normandie.

Des enjeux majeurs sont notamment à prendre en compte dans l'élaboration du PLU de CREGY LES MEAUX :

- Assurer la cohérence hydraulique de l'occupation du sol, limiter le ruissellement et l'érosion,
- Assurer une occupation du territoire qui permette la conservation des zones naturelles d'expansion des crues,
- Ne plus implanter dans les zones inondables des activités ou des constructions susceptibles de subir des dommages graves,
- Mettre fin à la dégradation des zones humides, préserver et restaurer leurs fonctionnalités.

1.3.2. Le PLU doit prendre en compte les documents supra communaux suivants :

1.3.2.1. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique a été approuvé par le Conseil régional Ile de France le 26 septembre 2013.

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique est le volet régional de la trame verte et bleue et a pour objet principal la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.

Il identifie trois corridors importants traversant le territoire communal, deux corridors herbacés et le continuum de la sous-trame bleue, en lien avec les communes voisines et contribuant à la préservation de la biodiversité locale.

Ces continuités ont été affinées afin de décliner localement les enjeux de préservation et de conservation de ces milieux propices à l'accueil de la biodiversité et à son transit entre les réservoirs de biodiversité :

- Le corridor du fond de vallée de la Marne
- Le corridor de milieux prairiaux

1.3.2.2. Le Schéma Régional du Climat, Air et Énergie (SRCAE)

Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie d'Île-de-France (SRCAE), arrêté le 14 décembre 2012, fixe 17 objectifs et 58 orientations stratégiques pour le territoire régional en matière de réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre, d'amélioration de la qualité de l'air, de développement des énergies renouvelables et d'adaptation aux effets du changement climatique.

Le SRCAE définit les trois grandes priorités régionales en matière de climat, d'air et d'énergie :

- Le renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments avec un objectif de doublement du rythme des réhabilitations dans le tertiaire et de triplement dans le résidentiel,
- Le développement du chauffage urbain alimenté par des énergies renouvelables et de récupération, avec un objectif d'augmentation de 40 % du nombre d'équivalent logements raccordés d'ici 2020,
- La réduction de 20 % des émissions de gaz à effet de serre du trafic routier, combinée à une forte baisse des émissions de polluants atmosphériques (particules fines, dioxyde d'azote).

Il fixe notamment un objectif en matière d'urbanisme et d'aménagement qui est de promouvoir aux différentes échelles de territoire un développement urbain économe en énergie et respectueux de la qualité de l'air.

Le Schéma Régional Éolien (SRE), approuvé le 28 septembre 2012, constitue un volet annexé au SRCAE.

La partie Nord de la commune de Crégy-lès-Meaux est une zone favorable à contraintes fortes pour l'implantation d'éoliennes. Leur implantation est donc soumise à des études particulières adaptées. Cette zone a vocation à accueillir des pôles de structuration de l'éolien en ponctuation ou à conforter des parcs éoliens existants.

1.3.2.4. Le Plan Climat Énergie Territorial de la Communauté d'Agglomération du Pays de Meaux (PCET)

Si le cœur d'agglomération, notamment Paris, concentre les plus fortes émissions en gaz à effet de serre, la grande couronne dont fait partie Crégy-lès-Meaux émet tout de même une quantité non négligeable de gaz à effet de serre.

Sur la base des données du GIEC et des simulations faites à l'échelle régionale pour les différentes hypothèses émises par ce dernier, la Communauté d'Agglomération du Pays de Meaux met en œuvre un PCET afin de gérer le changement climatique sur son territoire, en influant sur deux dynamiques d'évolution de façon complémentaire :

- L'atténuation, en réduisant les émissions de GES via le développement des énergies renouvelables et la maîtrise de l'énergie, vise à diminuer les effets du changement climatique et s'inscrit à une échelle globale ;
- L'adaptation vise quant à elle à assurer la prise en compte des effets du changement climatique dans l'organisation et le fonctionnement des

territoires, afin de limiter leur impact sur les enjeux socioéconomiques et environnementaux.

Le territoire est particulièrement vulnérable à l'augmentation de l'intensité et de la fréquence des épisodes de sécheresse, en relation avec deux types d'enjeux :

- La gestion des ressources en eau, en particulier dans ses aspects qualitatifs.
- La gestion des risques, l'augmentation de l'intensité et de la fréquence des épisodes de sécheresse devrait se traduire par une aggravation des risques de retrait gonflement des argiles et de feux de forêts.

Trois axes leviers ressortent donc très nettement pour le territoire de la CAPM :

- La politique de gestion de l'eau, aussi bien sur le plan qualitatif que quantitatif ;
- La conception (construction et rénovation) des bâtiments et de l'aménagement du territoire qui devrait permettre :
 - D'améliorer le confort thermique estival, avec un effet sur la qualité de vie et la santé des populations
 - De réduire la vulnérabilité aux risques de retrait-gonflement des argiles et d'inondation,
 - De préserver et de restaurer les continuités écologiques et les réserves de biodiversité du territoire
- La politique de santé publique, notamment l'amélioration des systèmes de santé et sociaux en vue de tenir compte des risques de surmortalité en situation de canicule et d'exposition et de sensibilité des populations aux substances allergisantes.

Les aspects qui relèvent du PLU, comme la préservation de la biodiversité, la gestion des risques, la gestion de l'eau, la gestion des bâtiments sont prises en compte dans le PLU.

1.3.2. Le projet du Plan Local d'Urbanisme

Les raisons qui ont conduit la commune a délibéré en septembre 2011 pour la révision du POS valant PLU sont les suivantes :

- Favoriser une plus grande mixité sociale en diversifiant le parc résidentiel ;
- Atteindre une augmentation de la population cohérente avec le positionnement de la commune dans l'agglomération meldoise mais aussi avec les équipements publics existants ;
- Développer un nouveau pôle de mixité à proximité des principaux équipements existants ;
- Permettre un développement de l'économie locale et de l'équipement commercial tout en prenant en compte les projets des territoires voisins ;
- Adapter l'offre en équipements publics ;
- Développer les loisirs de plein air en appui des espaces naturels existants ;
- Inciter à l'usage d'autres modes de déplacement et favoriser le développement des transports en commun et des circulations douces ;
- Anticiper le développement des communications numériques dans les projets d'aménagement ;
- Préserver la vallée où sillonnent le canal de l'Ourcq et le ruisseau du Brassat ;
- Protéger les milieux humides localisés au nord et au sud du territoire ;
- Maintenir et étoffer le maillage d'espaces verts au sein de l'entité bâtie ;
- Prendre en compte les risques et contraintes identifiés sur le territoire ;
- Prendre en compte le potentiel urbain disponible et adapter la consommation d'espaces aux objectifs du SDRIF ;
- Imposer des principes de densité visant à limiter le gaspillage des surfaces constructibles.

1.3.2.1. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le PADD définit la stratégie globale d'aménagement, de développement et de préservation du territoire communal dans une logique de développement durable et en compatibilité avec les documents supra communaux.

Le PADD fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le PADD de CREGY LES MEAUX donne pour objectif une augmentation modérée de la population et l'accompagne d'orientations qui permettent une maîtrise des surfaces urbanisées et une préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ainsi que du paysage et du patrimoine local.

Il présente 3 grandes orientations de politiques générales et une orientation de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain.

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

- Atteindre une augmentation de la population cohérente avec le positionnement de la commune dans l'agglomération Melloise en s'appuyant sur les équipements publics existants et en adaptant le pôle scolaire communal.
 - Viser le seuil des 5 500 habitants
 - Adapter le pôle scolaire communal à la répartition géographique des élèves au sein de la commune
 - Développer les espaces voués au stationnement afin de répondre à une demande existante et d'anticiper la densification et l'extension des espaces urbanisés
- Favoriser une plus grande mixité sociale en diversifiant le parc résidentiel et en investissant les dents creuses
 - Viser une plus grande diversification du parc résidentiel en augmentant la part du locatif mais aussi le parc locatif social.
 - Prendre en compte l'évolution de la démographie et de la structure des ménages en offrant des logements adaptés (plain-pied par exemple) et de taille plus petite (du T1 au T3). L'objectif est notamment de développer les logements pour les seniors ainsi que des logements à destination des petits ménages.
 - Investir les jardins entre le cimetière et le quartier des Closeaux pour y réaliser une petite opération d'urbanisme.

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

- Préserver la vallée où sillonnent le canal de l'Ourcq et le ruisseau du Brassat, protéger les milieux humides au nord et au sud du territoire et les continuités écologiques.
- Maintenir et étoffer le maillage d'espaces verts au sein de l'entité bâtie.
 - Maintenir le réseau d'espaces verts existant et de le densifier en renforçant la coulée verte, notamment au niveau du site de l'ancienne carrière de gypse
- Préserver les atouts paysagers du territoire
 - Préserver les espaces agricoles localisés au Nord du territoire et la continuité du paysage ouvert du vaste plateau agricole.
 - Préserver les boisements isolés notamment sur le plateau agricole et sur les coteaux
 - Maintenir les espaces verts existants, mais aussi en créer de nouveaux (le parc de la Tuilerie Sud par exemple) en plus de la « coulée verte » existante de la ville
 - Préserver le « petit patrimoine » et le bâti traditionnel, qui contribuent au caractère du territoire.

- Prendre en compte les risques et contraintes identifiés sur le territoire
 - Favoriser le développement de l'économie locale et les emplois en permettant l'implantation de nouvelles entreprises sur le territoire.
 - Anticiper le développement potentiel de la zone économique de Chaillouët en accord avec les préconisations du SDRIF.
 - Prendre en compte le futur Parc d'activités du Pays de Meaux sur Chauconin-Neufmontiers.

C. Orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune

- Permettre un développement de l'économie locale et de l'équipement commercial tout en prenant en compte les projets des territoires voisins
- Développer les loisirs de plein air et équipements sportifs au niveau de certains parcs urbains communaux.
- Inciter à l'usage d'autres modes de déplacement et favoriser le développement des transports en commun et des circulations douces
- Anticiper le développement des communications numériques dans les projets d'aménagement
- Favoriser le développement des énergies renouvelable

4. Objectifs chiffrés fixés en matière de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain

- Prendre en compte le potentiel urbain disponible et adapter la consommation d'espace aux objectifs du SDRIF
 - Considérant les projets en cours, l'entité bâtie offre un potentiel suffisant pour répondre aux objectifs démographiques.
 - Prendre en compte le potentiel offert par le SDRIF en limite Ouest du territoire où un secteur d'urbanisation préférentielle est délimité le long de l'ancienne carrière. Ce secteur indique une capacité d'urbanisation de l'ordre de 25 hectares.
- Limiter le gaspillage des surfaces constructibles
 - Fixer des principes de densité dans les zones d'extension future visant à limiter le gaspillage des surfaces constructibles.
 - Rédiger des OAP de renouvellement urbain permettant d'encadrer une densification du tissu urbain harmonieuse et intégrée au cadre bâti existant

Afin de répondre à l'ensemble des enjeux socio-économiques communaux et supra-communaux et des enjeux environnementaux définis dans le diagnostic, et permettre la mise en place des objectifs sous tendus par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), la commune de CREGY LES MEAUX prévoit :

- Une consommation foncière de 0,61 ha dans le secteur des Closeaux.
- L'évolution de 4 secteurs sous forme d'OAP : autour de l'Avenue Henri DUFLOCQ, autour de la rue Jean JAURES et vers le nouveau cimetière

1.3.2.2. Les OAP

Les orientations d'aménagement et de programmation permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement particulier.

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation, c'est à dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit.

Tout aménagement peut se faire par phase sous conditions d'une prise en compte globale des orientations d'aménagement et de programmation définies par zone.

- LES OAP AVENUE HENRI DUFLOCQ, 3 secteurs, deux au nord de l'Avenue Henri DUFLOCQ et un au sud.

Les OAP sont situées en secteur urbain pavillonnaire. Il s'agit de secteurs restant non ou peu construits et fortement végétalisés. En sus du règlement de la zone UAb, sur ces 3 secteurs un règlement spécifique doit être appliqué.

- LA ZONE UD, est une zone urbaine à vocation économique vouée à changer de destination vers du résidentiel.

Elle est actuellement très végétalisée et le règlement spécifique insiste sur les espaces libres et plantations ainsi que sur le traitement paysager des surfaces de stationnement.

- LES OAP LOCALISEES RUE JEAN JAURES, 2 secteurs

Il s'agit ici aussi de secteurs restant non ou peu construits et végétalisés. Les OAP se déploient sur les zones UAa et UAb

- LA ZONE 1 AU entre les deux cimetières Ce secteur s'inscrit dans la continuité de l'aménagement des Closeaux.

L'aménagement des secteurs des OAP est autorisé uniquement dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, une opération d'aménagement par espace identifié.

Les règles de l'OAP concernent l'accessibilité, le stationnement et les formes urbaines.

Une densité est spécifiée pour chaque secteur, avec des critères de mixité résidentielle.

Un schéma accompagne chacune des 4 OAP.

1.3.2.3. Le zonage.

Les orientations générales du PADD se traduisent par un découpage du territoire communal en différentes zones : les zones urbaines, dites zones « U », les zones à urbaniser, dites zones « AU », la zone agricole, dite zone « A » et la zone naturelle, dite zone « N »

Le zonage du PLU de CREGY LES MEAUX confirme les zones urbaines existantes, en précisant leur vocation et en conservant une emprise au sol limitée dans chacune d'elle. Leur densification est limitée et permet une conservation de zones urbaines avec des espaces verts et des jardins.

La trame verte et bleue est prise en compte et le zonage préserve la vallée du Canal de l'Ourcq et l'espace agricole sur le plateau du nord avec une identification par un zonage spécifique les secteurs à zones humides.

L'Est du territoire communal permet le lien direct entre la zone agricole et la vallée sur une longueur de près d'un kilomètre.

Le traitement des limites entre les zones agricoles et les zones urbaines est un enjeu important pour la qualité du paysage. Ces limites font l'objet d'un zonage adapté. La prise en compte des zones à risque (Centre d'Enfouissement Technique, zones de risque de glissement de terrain) est traduite dans le zonage.

Le règlement précise suffisamment d'aspects, en matière de construction, d'utilisation de l'espace et d'espaces verts pour que le paysage des zones urbaines soit préservé, sauf pour les espaces concernés par les équipements publics.

Le stationnement des véhicules comme celui des vélos est prévu et encadré.

a) **La zone UA** couvre le centre-ancien, rue Roger Salengro et rue Jean Jaurès, caractérisé principalement par une densité importante du bâti, une implantation à l'alignement en ordre continu, d'une part, et les zones d'habitat collectif Place Jean Rostand, rue René Clair.

- Les fonds de parcelle enclavés, difficile d'accès sont classés en **secteur UAj** afin de préserver les jardins et vergers pour à la fois maintenir ces espaces de respiration et éviter une densification mal organisée dans des secteurs qui ne s'y prêtent pas.

- La **zone UA_b**, caractérise les différentes phases de développement urbain principalement sous forme d'aménagement d'ensemble organisé autour d'une desserte centrale. L'habitat qu'il soit individuel groupé ou discontinu est implanté en retrait de l'alignement et des limites séparatives, une forme urbaine caractéristique de l'urbanisme des décennies précédentes. Cette zone est également caractérisé par une mixité urbaine par la présence de quelques commerces et petites activités.

- Les **secteurs UA_c et UA_h** représentent l'évolution majeure apportée par le PLU concernant les zones urbaines. En effet, ces nouvelles zones couvrent l'aménagement récent du quartier des Closeaux, où ont été aménagés les voies et réseaux et où les constructions sont en cours de finalisation.

Tout en proposant une densité importante afin d'optimiser la consommation foncière, les formes urbaines proposées permettent d'assurer une mixité entre petit collectif et maison individuelle répondant plus aux attentes actuelles des populations.

b) **La zone UD** permet d'identifier un secteur spécifique, l'Avenue Henri Duflocq, de la commune qui accueille actuellement des activités mais dont la destination est amenée à évoluer vers du résidentiel visant une mixité entre individuel et petit collectif.

c) **la zone UE** correspond aux équipements publics, les bâtiments communaux, les infrastructures scolaires, le cimetière.

c) **La zone UL** correspond aux secteurs de sports et loisirs.

d) **La zone UX**, qui correspond à toute la partie Ouest du territoire urbanisé, est destinée à recevoir des activités économiques.

- Les terrains destinés au développement économique, correspondant à la ZAC de CHAILLOUËT et à l'ancienne activité de téléphonie le long de la RD 330, **sont classés en zone 2AUX.**

e) **Les zones AU**, zones d'urbanisation future

- La zone 1AU entre le cimetière et le quartier des « Closeaux » pour la réalisation d'une petite opération d'urbanisme sur cet espace relativement limité en termes de surface.
- La zone 2AU dont la vocation principale à long terme est l'accueil de logements concerne des terrains aujourd'hui inconstructibles en raison de la présence de risques liés à la présence des Centres d'Enfouissement à proximité.
- La Zone 2AUX dont la vocation principale à long terme est l'accueil d'activité économiques. Les parcelles concernées par cette zone seront ouvertes à l'urbanisation à long terme, une fois levés l'ensemble des doutes concernant la présence de risques liés à la présence des Centres d'Enfouissement.

f) **La zone agricole A** regroupe les terrains équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle concerne la partie Est du territoire occupée par les terres agricoles, ainsi que le corps de ferme implanté en cœur de bourg.

- Le **secteur Azh** correspond à une zone humide potentielle dont la préservation est un enjeu important identifié à travers l'évaluation environnementale.

g) **La zone N** couvre les espaces boisés et les zones inondables du Sud du territoire, la frange Nord du territoire secteur CHAILLOUËT mais également au cœur du territoire les espaces concernés par le Centre d'Enfouissement qui doit être préservé de toute constructions et de tout aménagement.

La zone N est complétée par 2 secteurs :

- **Nh**, permettant d'identifier des constructions isolées afin de leur permettre quelques aménagements sans pour autant autoriser de nouvelles constructions.
- **NI**, identifiant les espaces de sports et loisirs situés au cœur de la zone urbaine.

1.3.2.4. Le règlement

A chaque zone du PLU est associé un règlement qui fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols. Le règlement de chaque zone comporte 3 sections et 9 articles

- **Section 1 – destination des constructions, usages des sols et nature d'activité**
 - Article 1 : Interdiction de certains usages et affectations de sols, constructions et activités
 - Article 2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités
 - Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale
 - **Section 2 – caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**
 - Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions
 - Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
 - Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
 - Article 7 : Stationnement
 - **Section 3- équipement et réseaux**
 - Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées
 - Article 9 : Desserte par les réseaux

LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

- **Section 1 – destination des constructions, usages des sols et nature d'activité**
 - Cette zone urbaine caractérisant le centre-bourg a pour destination première l'habitat, le commerce et les activités compatibles avec ce caractère résidentiel.
 - Concernant le secteur UAc, en cours d'aménagement et spécifiquement dédiée à l'habitat, sont interdits l'artisanat, les entrepôts les hébergements hôteliers qui sont par ailleurs admis dans le reste de la zone urbaine, contribuant à une certaine mixité.
 - En secteur UAa sont également autorisées les constructions à destination d'artisanat et/ou de commerce à condition que la surface de plancher n'excède pas 500 m² et qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).
 - L'artisanat est autorisé en secteur UBb, dans les mêmes conditions.
 - Quant au secteur UAj, couvrant les fonds de parcelles enclavées, tout y est interdit à l'exception des annexes affectées ni à l'habitation, ni à une activité et à condition que la surface de plancher totale n'excède pas 35 m².
 - Le territoire étant soumis à des aléas, le règlement impose que, pour les parcelles concernées, préalablement à la réalisation de toute construction, une étude de sol devra être réalisée.
 - Les constructions concourant à la mixité urbaine sont quant à elles soumises à quelques conditions : une surface maximale de 150 m² pour les commerces, la notion de compatibilité avec le caractère résidentiel pour

l'artisanat, les salles d'art, les équipements recevant du public, les entrepôts, les bureaux.

- **Section 2 – caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

- Afin de contribuer au respect de la forme urbaine observée dans le centre ancien, l'implantation est prévue à l'alignement ou avec un retrait d'au moins 3 mètres. Concernant les secteurs d'entrée de ville ou des Closeaux, UAc et UAh, le recul à 5 mètres minimum est imposé pour être conforme au style d'implantation récente.
- Pour le secteur UAj un recul de seulement 1 mètres est demandé pour des constructions limitées à 35 m² et desservie par des chemins ou ruelles.
- Concernant les limites séparatives, là aussi le centre ancien UAa est distingué en permettant toutes les configurations (implantation en retrait ou sur 1 ou 2 limites).
- Pour la zone UAb l'implantation en limites séparatives est permise sur une seule, considérant le caractère moins dense qu'en centre ancien.
- Pour les secteurs UAc et UAh en raison de leur destination pavillonnaire ou de petits collectifs, le recul par rapport aux limites séparatives est obligatoire.

- **Section 3- équipement et réseaux**

- L'emprise au sol est graduée en fonction de la nature des secteurs de la zone urbaine
 - 70% en zone dense du centre ancien.
 - 40% en zone pavillonnaire.
 - 50% pour les zones de développement contemporaines pour permettre une densité supérieure en comparaison du secteur UAb.
- Concernant les hauteurs, l'objectif est de préserver les hauteurs des constructions actuelles en définissant des règles en cohérences avec l'existant :
 - 11 mètres en zone UAa, UAb et UAc, une distinction étant apportée pour les zones pentues des secteurs UAa et UAb afin d'éviter une construction trop massive.
 - 15 mètres pour le secteur UAh, où peuvent s'implanter des petits collectifs type R+2+combles.
- Concernant l'aspect extérieur A travers cet article 11, l'objectif est le maintien d'une cohérence avec le bâti existant en préservant les grandes caractéristiques locales (aspect et teintes des façades et couvertures, clôtures...) en permettant aux services instructeurs d'intervenir dans le cas de projet qui viendrait compromettre la bonne cohérence des unités urbaines et nuirait au cadre de vie des habitants.
- Stationnement : l'objectif est de limiter au maximum le stationnement des véhicules sur l'emprise publique pour des raisons de sécurité et d'entrave à la circulation.
Ainsi le règlement prévoit des règles adaptées à chaque typologie de construction.

LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

- **Section 1 – destination des constructions, usages des sols et nature d'activité**
 - Cette zone urbaine caractérise un secteur spécifique destiné à une évolution de typologie, de l'activité vers l'habitat. Le règlement y interdit les constructions non compatibles avec l'habitat et y impose une opération d'ensemble pour que le secteur fasse l'objet d'une réflexion globale et cohérente.
- **Section 2 – caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**
 - Afin d'accompagner la requalification du secteur, il est prévu un recul de 6 m minimum pour la première bande de construction, la seconde étant libre puisqu'elle n'impacte pas la forme urbaine.
 - Ces premières constructions peuvent s'implanter sur une limite ou en retrait d'au moins 3 m
- **Section 3- équipement et réseaux**
 - L'emprise au sol est fixée à 20% soit une capacité de 2400 m² au sol.
 - Concernant la hauteur, l'objectif est de graduer l'urbanisation par rapport à l'avenue H Duflocq, le règlement prévoit donc des constructions R+1 sur la première tranche, R+1+ combles sur la deuxième et R+2+combles en fond de parcelle.
 - Concernant l'aspect extérieur, à travers cet article 11, l'objectif est le maintien d'une cohérence avec la zone urbaine voisine. Il s'agit également de s'assurer d'une bonne intégration des nouveaux dispositifs pouvant être mis en œuvre, dans le cadre des énergies renouvelables notamment.

LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

- **Section 1 – destination des constructions, usages des sols et nature d'activité**
 - Cette zone urbaine est destinée aux équipements publics, de sports et de loisirs. C'est dans cette logique que toutes les constructions y sont interdites à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
 - Dans le cas où elles sont nécessaires, le PLU admet les habitations et leurs annexes, si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement des services publics.
- **Section 2 – caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**
 - Considérant les besoins particuliers des équipements publics, le règlement est assez souple et permet l'implantation à l'alignement ou en retrait.
 - De même, les constructions peuvent être implantées en limite séparatives ou en retrait de 3 m.

- **Section 3- équipement et réseaux**
 - Considérant les besoins particuliers des équipements publics, les articles 9 à 15 ne sont pas règlementés.

LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

- **Section 1 – destination des constructions, usages des sols et nature d'activité**
 - Cette zone urbaine est destinée au centre de loisirs. C'est dans cette logique que toutes les constructions y sont interdites à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
 - Dans le cas où elles sont nécessaires, le PLU admet les habitations et leurs annexes, si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement des services publics.
- **Section 2 – caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**
 - Considérant les besoins particuliers des équipements publics, le règlement est assez souple et permet l'implantation à l'alignement ou en retrait de 2,5 m.
 - De même, les constructions peuvent être implantées en limite séparatives ou en retrait de 2,5 m.
- **Section 3- équipement et réseaux**
 - En continuité des équipements existants, la hauteur est limitée à 9 m.
 - Concernant l'aspect extérieur, à travers l'article 11, l'objectif est le maintien d'une cohérence avec la zone urbaine voisine.
 - Concernant le stationnement, l'objectif est de limiter au maximum le stationnement des véhicules sur l'emprise publique pour des raisons de sécurité et d'entrave à la circulation.

LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

- **Section 1 – destination des constructions, usages des sols et nature d'activité**

Cette zone urbaine est destinée aux activités économiques existantes. C'est dans cette logique que la liste des interdictions est limitée afin de permettre tous les types d'activités.

 - Dans le cas où elles sont nécessaires, le PLU admet les habitations et leurs dépendances si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente sur le site est nécessaire pour assurer le fonctionnement de l'entreprise dans la limite de 100 m² et à condition qu'elles soient intégrées au bâtiment d'activité principal.
- **Section 2 – caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**

Considérant les besoins particuliers de cette zone, le règlement est assez souple et permet l'implantation à l'alignement ou en retrait de 4m.

- Les constructions peuvent s'implanter sur une limite ou en retrait d'au moins 2,5 m

- **Section 3- équipement et réseaux**

- L'emprise au sol n'est pas règlementée.
- La hauteur est limitée à 20 m
- Concernant l'aspect extérieur, à travers cet article 11, l'objectif est le maintien d'une cohérence au sein des zones d'activités en préservant les grandes caractéristiques locales.
- Concernant le stationnement, l'objectif est de limiter au maximum le stationnement des véhicules sur l'emprise publique pour des raisons de sécurité et d'entrave à la circulation.

LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Cette zone étant destinée à finaliser l'opération d'aménagement d'ensemble des Closeaux, le règlement reprend les bases du secteur UAc.

LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AUX

Cette zone étant destinée à finaliser l'aménagement de la ZAC de Chaillouët, le règlement reprend les bases du secteur UX.

LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

- **Section 1 – destination des constructions, usages des sols et nature d'activité**
 - L'objectif d'une zone agricole est de répondre aux besoins de l'activité agricole et des activités qui y sont liées.
 - A ce titre seules sont autorisées les constructions et installations agricoles ou directement liées à une activité de diversification comme le camping à la ferme ou un local commercial...
 - Dans le cas où elles sont nécessaires, le PLU admet les habitations et leurs dépendances si elles sont destinées à des personnes dont la présence est justifiée, dans la limite de 100 m² assurant la constitution d'un corps de ferme.
- **Section 2 – caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**
 - Le règlement impose un retrait de 10m par rapport aux voies publiques et 35 m pour les routes départementales.
- **Section 3- équipement et réseaux**
 - L'emprise au sol n'est pas règlementée.
 - La hauteur est limitée à 15 m

- Concernant l'aspect extérieur, à travers cet article 11, l'objectif est le maintien d'une cohérence au sein des zones agricoles en préservant les grandes caractéristiques locales.
- Concernant le stationnement, l'objectif est de limiter au maximum le stationnement des véhicules sur l'emprise publique pour des raisons de sécurité et d'entrave à la circulation.

LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N (dont STECAL)

- **Section 1 – destination des constructions, usages des sols et nature d'activité**
 - L'objectif d'une zone naturelle est de préserver les espaces naturels du territoire.
 - A ce titre le règlement dresse une liste complète d'occupation des sols interdites et autorisées.
 - A cela s'ajoute les dispositions particulières au secteur NZh afin de préserver la nature potentiellement humide des sols.
 - Quelques occupations du sol sont admises à travers la création de Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL). A ce titre le secteur Nh identifie les habitations isolées afin de permettre l'aménagement de l'existant ou la construction de petites annexes sans pour autant autoriser de nouvelles habitations.
 - Le secteur NI, créé pour identifier les activités de sports et de loisirs, il permet uniquement certains aménagements à condition d'une bonne insertion dans l'environnement immédiat pour assurer un respect du cadre de vie.
- **Section 2 – caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères**
 - Le règlement impose un retrait de 10m par rapport aux voies et de 3m par rapport aux limites séparatives.
- **Section 3- équipement et réseaux**
 - L'emprise au sol est limitée à 5% dans le secteur NI et 2% dans le secteur Nh.
 - La hauteur est limitée à 10 m pour le secteur NI et 3m pour le secteur Nh
 - Concernant l'aspect extérieur, à travers cet article 11, l'objectif est le maintien d'une cohérence au sein de cette zone en préservant les grandes caractéristiques locales.
 - Concernant le stationnement, l'objectif est de limiter au maximum le stationnement des véhicules sur l'emprise publique pour des raisons de sécurité et d'entrave à la circulation.

LE REGLEMENT CONCERNANT LES SECTEURS CONCERNES PAR L'ARTICLE R.151-31.2 (PIG)

Afin de prendre en considération l'existence de l'ancien site de stockage de déchets, identifié initialement à travers un PIG qui n'est plus opposable aujourd'hui, l'application de cet article permet d'éviter une densification dans un périmètre de 150m.

Côté activités, l'occupation étant plus temporaire et par du personnel actif et encadré par les documents uniques d'évaluation des risques de chaque entreprise, le périmètre est réduit à 35 m.

Par ailleurs, dans l'ensemble des zones U les constructions, installations et aménagements sont interdits

1.3.2.5. Les Emplacements Réservés

Le PLU définit 7 Emplacements Réservés, localisés sur le plan de zonage.

- Un emplacement réservé est destiné pour des besoins éventuels liés aux équipements scolaires.
- Un emplacement réservé est prévu pour créer un accès dans le cadre de la densification à partir de l'avenue Henri Duflocq.
- 5 autres emplacements réservés répondent au besoin de création de stationnement.

1.3.2.6. Les Servitudes d'Utilité Publique

Les servitudes d'utilité publique entraînent des mesures conservatoires et de protection, des interdictions ou des règles particulières d'utilisation ou d'occupation. Elles ont un caractère d'ordre public

Les servitudes sont annexées au PLU

2. MODALITÉS D'ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

2.1 MODALITÉS D'ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

- 2.1.1 La désignation du commissaire enquêteur :

Par décision n° E20000021M/77 du 4 mars 2021 qui faisait suite à la demande auprès du Tribunal Administratif de Melun de Monsieur le Maire de CREGY-LES-MEAUX, j'ai été désignée en qualité de commissaire enquêteur pour procéder à l'enquête publique objet du présent rapport.

- 2.1.2. Arrêté d'organisation de l'enquête publique

Par arrêté n° 044/2021 du 10 mai 2021, le Maire de CREGY-LES-MEAUX, a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de PLU arrêté par la commune de CREGY-LES-MEAUX.

L'enquête s'est déroulée du lundi 7 juin au mercredi 7 juillet 2021 aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie de CREGY-LES-MEAUX, où chacun a pu prendre connaissance du dossier et soit consigner ses observations sur le registre d'enquête prévu à cet effet, ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur à l'Hôtel de Ville, 28 rue Jean Jaurès 77124 CREGY-LES-MEAUX.

Le dossier de PLU est également consultable sur le site de la commune de CREGY-LES-MEAUX : www.cregylesmeaux.fr

Les remarques pouvaient également être faites par voie électronique sur l'adresse courriel dédiée spécifiquement à cette enquête : enquetepubliquePLU@cregylesmeaux.fr

Trois permanences ont été mises en place à l'Hôtel de ville de CREGY-LES-MEAUX :

- le lundi 7 juin de 09 H 00 à 12 H 00,
- le samedi 3 juillet de 09 H 00 à 12 H 00
- le mercredi 7 juillet 2019 de 14 H 00 à 17 H 00

Les 3 permanences se sont bien déroulées, dans un climat serein.

Au total j'ai reçu 16 personnes,
17 remarques ou suggestions ont été consignées dans le registre d'enquête.
J'ai reçu un courrier et deux mails, qui ont été annexés au registre d'enquête.

J'ai clôturé le registre le mercredi 7 juillet 2021 à 17 heures.

- 2.1.3 Formalités de publicité de l'enquête publique:

L'avis de l'enquête a été publié par les soins de la commune de CREGY-LES-MEAUX, quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête, et dans les huit premiers jours de l'enquête dans deux journaux locaux ou régionaux diffusés dans le département de Seine et Marne :

- Le 12 mai 2021 dans le journal La Marne et dans Le Parisien
- Le 9 juin 2021 dans le journal La Marne et dans Le Parisien

Une copie de ces publications figure en annexe 4.

Les affiches annonçant l'enquête publique ont bien été mises en place 15 jours avant le début de celle-ci sur les panneaux d'affichage municipal de la ville de CREGY-LES-MEAUX,.

Le certificat d'affichage a été établi en date du 8 juillet 2021.

Une copie de ce certificat d'affichage figure en annexe 5.

2.2 LES OPÉRATIONS PRÉALABLES

2.2.1. Réunions avec la ville de CREGY-LES-MEAUX,

Une première rencontre a eu lieu le 8 septembre 2020 avec le Directeur général des services, l'élue en charge de l'urbanisme et la responsable du service urbanisme. Ce fut l'occasion pour la ville de me présenter le projet de PLU et d'échanger sur son contenu et notamment le retour des Personnes Publiques Associées.

Compte tenu de la pandémie, il manquait le retour de la Préfecture, qui n'est arrivé que le 22 septembre.

La Préfecture ayant émis un avis défavorable la commune a décidé de retravailler le dossier et donc de reporter l'enquête publique qui devait initialement se tenir en octobre/novembre 2020.

Une deuxième réunion a eu lieu le 28 avril 2021 à laquelle participait également le Maire de CREGY-LES-MEAUX.

Les Bureaux d'Études ayant repris les remarques des Personnes Publiques Associées et notamment celles du préfet et de la MRAe, nous avons pu organiser les modalités pratiques de l'enquête publique.

Une troisième rencontre a eu lieu le 7 juin matin à l'occasion de l'ouverture de l'enquête publique et de la première permanence.

J'ai par ailleurs effectué une visite de la ville avant le démarrage de l'enquête, à la suite de la réunion du 28 avril en m'arrêtant devant les sites de projet ainsi, ainsi que le 7 juin après la première permanence afin de vérifier que l'affiche d'information concernant l'enquête publique était bien en place.

2.2.2. Notification et avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

La délibération du Conseil municipal de CREGY-LES-MEAUX du 17 septembre 2019 a été notifiée le 12 mars 2020 aux personnes publiques associées.

Les remarques des PPA qui ont répondu étaient jointes au dossier consultable par le public tout au long de la durée de l'enquête publique :

Un tableau en annexe récapitule les remarques de chaque personne publique et la réponse apportée par la ville

- Avis du Préfet de Seine et Marne :
Avis défavorable
- Avis du Département de Seine et Marne
avis favorable sous réserves:
- Avis de Seine et Marne Environnement
avis favorable
- Avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat
Pas d'observations
- Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie
avis favorable avec remarques
- Avis de la MRAe
La MRAe formule des remarques
- Avis du Conseil Régional Ile de France
avis favorable sous réserves de compléments techniques:
- Avis de la CDPENAF
avis favorable avec recommandations
- Avis de la Chambre d'Agriculture
Avis favorable sous réserve de la prise en compte de l'intégralité des demandes.

- Avis de la commune de MEAUX
avis favorable
- Avis de la Communauté d'Agglomération du Pays de Meaux
Avis favorable sous réserve

2.3. LA COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS À ENQUÊTE PUBLIQUE :

Le dossier soumis à enquête est composé des éléments suivants :

Pièce n°1 : Délibérations

Arrêté du maire de CREGY-LES-MEAUX, pour l'organisation de l'enquête publique.

Délibération du 11 janvier 2017 sur le débat concernant le projet de PADD

Délibération du Conseil communal du 17 septembre 2019 arrêtant le projet du PLU et tirant le bilan des concertations

Pièce n° 2 : Rapport de présentation

Pièce 2.1: Rapport de Présentation – Diagnostic socio-économique et état initial du site et de l'environnement

Pièce 2.2 : Rapport de Présentation – Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis – Justification des choix retenus – Evaluation environnementale

Pièce n° 3 : PADD - Projet d'aménagement et de développement durables

Pièce n° 4 : OAP Orientations d'aménagement et de programmation

Pièce n° 5 : Règlement

Pièce n° 6 : Documents graphiques - Plan de zonage de l'ensemble du territoire au 1/5000^e

Pièce n° 7 : Annexes sanitaires – notice et plans de réseaux- Notice des annexes sanitaires Plan du réseau d'assainissement et des eaux pluviales-Plan du zonage d'assainissement -Plan d'ensemble.

Pièce n° 8 : Servitudes d'utilité publique : liste, fiches et plans.

Pièce n° 9 : PPRI Plan de prévention des risques naturels Risque inondation de la Vallée de l'Ourcq.

Pièce n° 10 : PPRNP Plan de prévention des risques naturels prévisibles.

En outre, le dossier d'enquête publique comprend les documents suivants :

- Les avis des personnes publiques sur le projet de PLU arrêté
- Le mémoire de réponse de la ville aux avis des PPA.

2.4 DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE CONJOINTE

2.4.1. Déroulement des permanences

J'ai tenu trois permanences à l'Hôtel de Ville de CREGY-LES-MEAUX :

- la première a eu lieu le lundi 7 juin de 9 h à 12 h, au cours de laquelle j'ai reçu 4 personnes,
- la deuxième le samedi 3 juillet de 9 h à 12 h au cours de laquelle j'ai reçu 9 personnes,
- la dernière le mercredi 7 juillet de 14h à 17 h au cours de laquelle j'ai reçu 3 personnes.

2.4.2. Ambiances des permanences

Les trois permanences se sont déroulées dans un climat serein, j'ai pris le temps de recevoir chaque personne qui le souhaitait malgré un temps d'attente un peu long.

2.5. LES OPÉRATIONS APRÈS CLÔTURE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE CONJOINTE

2.5.1. Remise du Procès Verbal de synthèse

Le 15 juillet 2021 j'ai présenté le procès-verbal de synthèse de clôture d'enquête de la révision du PLU au maire de CREGY-LES-MEAUX via une visio conférence. Monsieur le maire était accompagné de ses adjoints, du Directeur Général des Services, de la responsable du service urbanisme ainsi que des deux bureaux d'études qui ont élaboré le projet de PLU.

Au cours de cet entretien qui a duré deux heures, nous avons eu l'occasion d'échanger sur les nombreuses remarques apportées par les PPA, ainsi que les remarques inscrites sur le registre d'enquête et mes remarques personnelles.

2.5.2 Mémoire en réponse de la commune de CREGY-LES-MEAUX

Vendredi 30 juillet j'ai reçu par, courrier électronique, le « mémoire en réponse » de Monsieur le Maire de CREGY-LES-MEAUX.

Ce document répond aux observations faites par le public en reprenant les différents thèmes que j'ai développés lors de l'établissement du procès-verbal de clôture de l'enquête publique.

Pour chacun de ces thèmes une justification est apportée pour expliquer les choix qui ont été faits et une grande partie de ces propositions sont reprises pour la rédaction du document définitif.

3. ANALYSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES LORS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

3.1 Les avis des personnes publiques :

- **PREFET DE SEINE ET MARNE :**

- Rapport de présentation :

- Le rapport de présentation n'explique pas les choix retenus pour établir le PADD
- La cohérence entre les OAP et les objectifs du PADD n'est pas explicite
- Le diagnostic ne permet pas de définir les besoins communaux chiffrés en matière de dev éco, de surfaces agricoles, équilibre de l'habitat ... comme cela est demandé à l'article L151-4 du CU (le Rapport de Présentation fixe le nombre d'habitants à horizon 2030 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 : pas d'analyse de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers sur les dix dernières années.
Par ailleurs le Rapport de Présentation doit être complété avec la justification de la compatibilité du projet de PLU avec le SDRIF.

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

- Les OAP : pour être opposables les règles de l'OAP doivent être reprises dans le règlement

- Par ailleurs, les OAP manquent de précision,
- Et paraissent insuffisantes pour permettre à la commune d'atteindre le taux de 25% loi SRU

- 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 sur le plan de zonage

- Par rapport au SDRIF:

- La surface de référence du SDRIF n'est pas présentée dans le PLU, la surface 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 5% soit un potentiel de 5,57 Ha
- Le projet de PLU doit contenir une définition de la surface urbanisée de référence
- Or l'aménagement des Closeaux a déjà consommé 6,25 ha, la zone 1 AU est donc incompatible
- Par ailleurs les zones 2AU et 2AUX (total 19ha) sont situées dans une zone où l'urbanisation est définie comme préférentielle dans le SDRIF permettant une extension urbaine d'environ 25 ha

- Préservation des espaces naturels et agricoles
 - Des espaces boisés et classés au POS ont perdu leur classement dans le projet de PLU sans qu'aucune justification ni motivation n'apparaissent dans le RP. La plupart de ces boisements font partie du corridor alluvial du SRCE et intègrent des massifs de plus de 100 ha. Il conviendra de maintenir cette identification et protéger ces boisements.
- Analyse de l'habitat :
 - Le Rapport de Présentation doit mentionner le SRHH, celui-ci fixe pour la CAPM un objectif de production de 739 logements/an dont 249 logements sociaux
 - Le Rapport de Présentation doit être complété pour indiquer le déficit logement /loi SRU : actuellement 24,4% et indiquer clairement la programmation logement attendue à horizon 2030
- Le SDAGE : le PLU doit être mis en compatibilité avec le SDAGE en introduisant une bande de 6m non constructible de part et d'autre des berges.
- Le PDUIF : le diagnostic du PLU ne précise pas les enjeux de déplacement sur le territoire et ne permet pas d'éclairer les choix d'aménagement effectués dans le PADD
- Préservation de l'environnement
 - Concernant les risques autour de l'ancienne décharge : pas de concordance des périmètres entre celui du zonage et celui du PIG

Réponse du maître d'ouvrage

En réponse aux demandes de la Préfecture voici ce que la commune s'engage à faire :

- *Supprimer toutes les zones 2AU et 2AUX afin de tenir pleinement compte du périmètre du PIG dont le périmètre correspond toujours à la zone de risque potentiel liée au CET et du PPRMT*
- *Supprimer la zone IAU afin d'être parfaitement compatible avec le SDRIF*
- *Reprendre les chiffres du recensement de la population INSEE 2017 et mettre à jour le diagnostic du rapport de présentation et les projections démographiques en tenant compte de ces données actualisées. Le rapport de présentation sera également complété pour expliquer les projections démographiques, leur traduction en production de logements et les liens entre le PADD et les OAP notamment sur la programmation en logements et l'atteinte des 25% de logements locatifs sociaux (loi SRU).*
- *Verser au rapport de présentation le diagnostic des possibilités de densification et de mutation du tissu urbain*
- *Reprendre l'ensemble des EBC définis dans le POS*
- *Interdire toute construction sur une bande de 6 mètres de part et d'autre des berges afin d'assurer la compatibilité avec le SDAGE*
- *Compléter les enjeux concernant les déplacements*

Le PLU sera complété avec les éléments suivants concernant les capacités de densification et de mutation du tissu urbain :

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

		Recensements population			Evolution de la population			
		2012	2017	2020 (estimation)	A horizon 2030			
		Taux de croissance projeté ---->			+ 0%	+ 5%	+ 6%	+ 12%
		Nombre d'habitants projeté ---->			5200	5460	5512	5824
ETAT DES LIEUX ET PRISE EN COMPTE DU DESSERREMENT DES MENAGES								
A	Nombre d'habitants	4553	4749	5200	5200	5460	5512	5824
B	Nombre total de logements = C + D	1653	1742	1943				
C	Résidences principales occupées (base de référence au 01/01/2016)	1563	1671	1872				
D	Nombre de logements vacants	90	71	71				
E	Part des logements vacants en % = D / C	5,44%	4,08%	3,65%				
F	Nombre moyen d'occupants par logement sur la commune = A / C	2,91	2,84	2,78	2,70			
I	Besoin en logements strictement lié au desserrement des ménages pour stabiliser le nombre d'habitants = (A / F) - C				54			
CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE ET MAITRISE DE LA VACANCE A 5%								
J	Nombre de résidences principales occupées en 2030	= A / F			1926	2022	2041	2157
K	Besoin en logements strictement lié à la croissance démographique projetée = J - I - C				0	96	116	231
L	Nombre de logements total en 2030 (résidences principales occupées + logements vacants)	= J + M			2027	2129	2149	2271
M	Nombre de logements vacants avec une part de 4% en 2030	4%	= 4% x L		81	85	86	91
N	Nombre de logements vacants à déduire de l'objectif de production en logements pour observer un taux à 5% ("norme"=5%) = M - D				10	14	15	20
O	LE BESOIN TOTAL EN LOGEMENTS LIE A L'OBJECTIF DEMOGRAPHIQUE = I + K + N				64	164	184	305
L'impact foncier des objectifs d'urbanisation (prise en compte de l'emprise au sol des opérations d'urbanisation)					0%	5%	6%	12%
T	LE BESOIN TOTAL EN LOGEMENTS LIE A L'OBJECTIF DEMOGRAPHIQUE = I + K + N				64	164	184	305
U	Logements potentiels en zone U				87			
T	LE BESOIN EN LOGEMENTS SOUS FORME D'OPERATIONS D'ENSEMBLE = T - U - V - W				-23	77	97	218

Le calcul du besoin en logements est basé sur le scénario démographique choisi par les élus. Avec une hausse de 6% de la population d'ici 2030, la commune sera peuplée de 5 512 habitants (ligne A du tableau). En 2030, la taille moyenne des ménages sera de 2,7 personnes (ligne F du tableau). Pour accueillir 5 512 habitants, la commune devra disposer de 2 149 logements (ligne L du tableau). Il serait donc nécessaire de construire 54 logements pour absorber le desserrement des ménages (ligne I du tableau), plus 116 pour répondre au besoin lié à la croissance démographique (ligne K du tableau).

Ce besoin est ensuite pondéré par la prise en compte des logements vacants recensés sur le territoire (lignes D et E du tableau). Le territoire possède un taux de logements vacants de 2,7%. La commune souhaite tendre vers un taux de 4% qui lui permettrait de « détendre le marché du logement ». Pour cela, elle devra prévoir de produire 15 logements supplémentaires (ligne N du tableau).

Le besoin total en logements se calcule finalement en additionnant le besoin lié au scénario choisi au besoin lié à la vacance soit un besoin total de 184 logements (ligne O du tableau) : 54 pour absorber le desserrement des ménages, 116 pour permettre la croissance démographique de 6%, auxquels on ajoute 15 logements dans le but de tendre vers un taux de vacance de 4%.

La commune dispose de possibilités de construction d'un potentiel d'environ 87 nouveaux logements par densification du tissu urbain (dents creuses) (ligne U du tableau). Il est donc nécessaire de prévoir la production de 97 logements dans des OAP.

La programmation en logements dans les OAP est la suivante :

	Nombre de logements
OAP 1	10
OAP 2	3
OAP 3	40
UA ouest	10
UA est	5
zone UD	30
TOTAL	98

Les OAP planifient la production d'environ 98 logements. Le besoin identifié était de 97. Il y a donc une correspondance entre la programmation en logements du PADD et des OAP.

Le diagnostic foncier a été réalisé avec les éléments suivants :



Commune de Crégylès-Meaux

Plan Local d'Urbanisme

Diagnostic foncier

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



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

25	Parcelle bâtie de plus de 1500 m ²	3086,34035	0	immeuble Osica (Bailleur Social)
26	Parcelle bâtie de plus de 1500 m ²	2606,8291	0	accès facile depuis la Rue Barbusse / accès rue de la Fontaine également aisé
27	Parcelle libre	650,2695	1	
28	Parcelle bâtie de plus de 1500 m ²	1703,57603	3	c'est sur le coteau mais c'est pas impossible que cela soit divisé en 3 parcelles
29	Parcelle libre	1182,749	0	29 et 30 sont le même propriétaire
30	Parcelle bâtie de plus de 1500 m ²	1899,47945	0	29 et 30 sont le même propriétaire
31	Parcelle bâtie de plus de 1500 m ²	1855,1731	0	
32	Parcelle libre	453,188386	0	ER pour le stationnement
33	Parcelle libre	631,9757	2	terrain comunal prochainement divisé en 2 parcelles
34	Parcelle libre	499,148132	1	parcelle peu large
35	Parcelle libre	1455,0441	2	PC accordé pour 2 logements en 2016
36	Parcelle libre	1067,202249	1	PC accordé pour 1 logement
37	Parcelle bâtie de plus de 1500 m ²	3410,528025	0	grande maison sur grand terrain
38	Parcelle libre	2211,615299	5	4 en cours / 5ème terrain à venir
39	Parcelle bâtie de plus de 1500 m ²	2215,317446	0	grande maison sur grand terrain
40	Parcelle libre	212,963952	0	fond de jardin enclavé
41	Parcelle bâtie de plus de 1500 m ²	4007,55235	0	école / c'est construit + PC pour extension de l'école accordé
42	Parcelle bâtie de plus de 1500 m ²	1739,144116	0	fonds de parcelle très penté (à mettre en Uj)
43	Parcelle libre	1440,78786	3	terrain communal qui sera divisé en 3 prochainement
44	Parcelle libre	1374,18026	0	
45	Parcelle libre	808,177623	0	
46	Parcelle libre	1149,468478	0	bois et enclavée
47	Parcelle bâtie de plus de 1500 m ²	2223,5178	0	Construit Pierre et Lumiere
48	Parcelle libre	240,04385	0	configuration parcelle non adaptée
49	Parcelle libre	325,07725	1	1 maison individuelle construite
50	Parcelle libre	1283,49845	1	1 maison individuelle construite
51	Parcelle libre	832,71225	0	
52	Parcelle libre	2705,30645	6	PC pour 6 maisons individuelles
53	Parcelle libre	915,56498	0	
54	Parcelle libre	3440,460924	0	personne âgée (OAP à rédiger)
55	Parcelle bâtie de plus de 1500 m ²	1851,1448	0	
56	Parcelle libre	5126,475749	0	bassin d'orage
57	Parcelle libre	7316,436601	CF OAP	

58	Parcelle bâtie de plus de 1500 m ²	1790,7822	40	projet de 40 logements (faut exiger 30% de LLS)
59	Parcelle bâtie de plus de 1500 m ²	2848,11965	0	OPAC (logements sociaux)
60	Parcelle bâtie de plus de 1500 m ²	10899,6944	école Rostand	
61	Parcelle bâtie de plus de 1500 m ²	2051,6425	0	
62	Parcelle libre	499,9021	0	parking école
63	Parcelle libre	254,95725	0	cour de l'école
64	Parcelle bâtie de plus de 1500 m ²	3355,94835	0	école Tati
65	Parcelle bâtie de plus de 1500 m ²	1657,64675	0	immeuble + commerces
66	Parcelle bâtie de plus de 1500 m ²	2046,156217	0	activité agricole reprise par un jeune agriculteur
67	Parcelle bâtie de plus de 1500 m ²	1947,4562	0	activité agricole reprise par un jeune agriculteur
68	Parcelle bâtie de plus de 1500 m ²	1820,5763	0	ancien couvent (même unité foncière que la parcelle 68 et 69)
69	Parcelle libre	582,35005	parcelle déjà occupées par des logements	
70	Parcelle libre	1743,27655	0	
71	Parcelle bâtie de plus de 1500 m ²	2046,226562	0	74 + 71 + 72 (faire une OAP)
72	Parcelle libre	1116,88015	0	74 + 71 + 72 (faire une OAP)
73	Parcelle libre	214,0025	0	cour commune
74	Parcelle libre	447,48895	0	74 + 71 + 72 (faire une OAP)
75	Parcelle libre	619,0563	0	mairie (pas de construction)
76	Parcelle libre	428,882981	0	mairie (pas de construction)
77	Parcelle libre	306,379688	0	cour commune
78	Parcelle libre	582,5172	0	cour commune
79	Parcelle libre	346,80695	0	cour commune
80	Parcelle libre	555,7391	0	cour commune
81	Parcelle libre	392,05765	0	jardin de la maison au sud
82	Parcelle libre	1061,001882	4	verger
83	Parcelle libre	1676,968163	2	
84	Parcelle libre	1511,9792	0	OAP à rédiger
85	Parcelle libre	354,57015	1	
86	Parcelle libre	310,86875	1	
87	Parcelle libre	1807,144651	1	
88	Parcelle libre	374,15765	1	
89	Parcelle libre	508,08985	1	

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

Avis du commissaire enquêteur sur l'enquête :

La réponse de la mairie me paraît satisfaisante dans la mesure où elle répond aux principales remarques formulées par le préfet :

- Elle s'engage à reprendre les chiffres du recensement de la population INSEE 2017 et mettre à jour le diagnostic du rapport de présentation et les projections démographiques en tenant compte de ces données actualisées.
- Le rapport de présentation sera également complété pour expliquer les projections démographiques, leur traduction en production de logements et les liens entre le PADD et les OAP notamment sur la programmation en logements et l'atteinte des 25% de logements locatifs sociaux (loi SRU).
- La prise en compte du périmètre du PIG et du PPRMT va entraîner la suppression de toutes les zones 2AU et 2AUX
- La suppression de la zone 1AU va permettre d'entrer dans le cadre de l'extension urbaine de 5% autorisée par le SDRIF, soit un potentiel de 5,57 Ha.
- Le rapport de présentation sera complété avec le diagnostic des possibilités de densification et de mutation du tissu urbain
- L'ensemble des EBC définis dans le POS seront repris dans le PLU
- Le règlement comprendra l'interdiction de toute construction sur une bande de 6 mètres de part et d'autre des berges afin d'assurer la compatibilité avec le SDAGE
- Le rapport de présentation sera complété avec les enjeux concernant les déplacements.
- Par ailleurs le PLU sera complété avec les éléments suivants concernant les capacités de densification et de mutation du tissu urbain.

○ **MRAe :**

- Rappel des principaux enjeux à prendre en compte :
 - Les risques liés à la présence du CET
 - Les risques de mouvements et d'effondrement des terrains et d'inondation
 - La réduction de la consommation de terre non encore artificialisée
 - Les enjeux de la biodiversité

Le projet de PLU ne présente pas l'analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis et ne traite pas les éléments suivants :

- Les enjeux environnementaux propres à orienter les choix d'aménagement, les critères d'évaluation ne sont pas suffisamment caractérisés
- L'analyse des incidences n'est que partiellement menée
- Les choix retenus pour établir le PADD au regard des enjeux environnementaux ne sont pas justifiés.

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

- En l'absence des besoins correspondants
- Du fait que le programme de construction de cette ZAC sera réalisé à l'intérieur de la zone de protection du CET.

Les principales recommandations de la MRAe :

- Étudier l'articulation du PLU avec les documents supra communaux (SDRIF, PDUIF, SDAGE, PGRI, SRCE) en présentant une déclinaison suffisamment précise de leurs objectifs sur le territoire communal
- Approfondir et compléter l'état initial de l'environnement par une caractérisation des enjeux environnementaux, et plus particulièrement sur le secteur du « 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, réduire ou compenser
- Justifier le choix de poursuivre la réalisation de la ZAC de Chaillouët, le tracé du secteur de protection, les dispositions du règlement autorisant dans ce secteur classé N la réalisation d'équipements publics et d'ouvrages techniques, ainsi que le classement en zone 2AU d'une partie de ce secteur.

Réponse du maître d'ouvrage

Les éléments concernant l'analyse foncière sont présentés dans les réponses à l'avis du préfet. La commune renonce à poursuivre la ZAC de Chaillouët. Les parcelles seront inscrites en zone N. L'évaluation environnementale sera actualisée et tiendra compte de l'évolution du dossier de PLU notamment sur les points suivants :

- *Absence de zone 1AU et 2AU*
- *Absence d'emplacement réservé en zone N ou A (pas de consommation foncière engendrée par les emplacements en dehors de la partie actuellement urbanisée de la commune*

Ces deux points sont des mesures d'évitement importantes dont les conséquences seront une baisse très significative des impacts du projet de PLU sur l'environnement.

Avis du commissaire enquêteur sur l'enquête :

La mairie répond positivement à la demande de la MRAe concernant la ZAC de Chaillouët dont les terrains seront reclassés en zone N.

Elle s'engage par ailleurs à actualiser l'évaluation environnementale, notamment avec la suppression des zones 1AU et 2AU.

Il conviendra de bien approfondir l'étude des incidences, sur l'ensemble du projet de PLU et non simplement, sur les secteurs à risque, sur l'environnement afin de les identifier, les

caractériser et démontrer leur adéquation avec les mesures visant à les éviter, réduire ou compenser.

○ **AVIS DE LA CDPENAF**

Avis favorable sous les réserves suivantes :

- Apporter des précisions sur les emplacements réservés 4 et 7 pour la création du parking.
- Seules les zones humides de classe 1 et 2 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.

Réponse du maître d'ouvrage

Emplacement réservé n°4 est supprimé. L'emplacement réservé n°7 doit servir au collège. Concernant le caractère humide, la commune indique que la zone humide a été déterminée en application des documents cadres. Aussi, elles sont situées dans un secteur de la commune éloigné de toute construction agricole. Il n'est pas possible d'accéder à cette demande sans une étude démontrant le caractère non humide de la zone. Or cette étude n'existe pas à ce jour. La commune n'accédera donc pas à cette demande.

La commune s'engage toutefois à assouplir le règlement des secteurs Azh et Nzh en introduisant la phrase suivante : « Pour tout projet, une vérification du caractère non humide selon la méthodologie de l'Arrêté du 24/06/08 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement, 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. »

Le règlement du PLU ne réglementera plus les drainages.

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

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

Les zone 2AU seront supprimée en réponse à l'avis de la Préfecture et de l'autorité environnementale.

Avis du commissaire enquêteur sur l'enquête :

La réponse de la mairie me paraît satisfaisante.

Elle prend en compte les demandes de la CDPNAF concernant les emplacements réservés, la suppression de la réglementation des drainages dans le règlement, ainsi que la suppression de la zone 2AU.

Elle justifie son point de vue concernant les zones humides et s'engage à préciser le règlement des zones AZh et NZh.

○ **AVIS DE LA REGION ILE DE FRANCE**

La Région Ile de France apporte les remarques suivantes :

- Apporter davantage d'éléments chiffrés afin de faciliter l'évaluation des objectifs annoncés, notamment en matière de construction de logements et d'extensions urbaines à l'horizon 2030 en précisant les potentiels de construction des différentes zones mentionnées dans le règlement.
- Apporter davantage de précisions sur la façon dont la commune souhaite promouvoir les circulations douces pour favoriser les mobilités alternatives à la voiture individuelle.
- Les parcelles non bâties mobilisables dans le tissu urbain ainsi que les extensions urbaines à réaliser dans le cadre des OAP pourraient être inventoriées et inventoriées et voir leur surface précisée afin d'offrir une vue complète des consommations d'espaces.
- Des dispositions relatives aux normes de recul et de stationnement pourraient être ré envisagés afin de limiter l'artificialisation des sols.
- L'indication du nombre d'emplois attendus à l'horizon 2030 pourrait être ajoutée dans le projet de PLU.

Réponse du maitre d'ouvrage

Les éléments chiffrés sont présentés dans les réponses à l'avis de la Préfecture.

La carte des circulations douces et des transports en commune sera versée au dossier. Elle permet de constater que les OAP sont au cœur de ces réseaux.

Les reculs imposés seront revus et le stationnement des visiteurs ne seront plus réglementés dans les OAP.

Une projection du nombre d'emplois sera ajoutée.

Avis du commissaire enquêteur sur l'enquête :

La réponse de la mairie me paraît satisfaisante.

Elle renvoi les demandes d'éléments chiffrés concernant l'habitat à la réponse faire aux observations de la préfecture.

Et s'engage à compléter le rapport de présentation avec une carte des circulations douces et une projection du nombre d'emplois à créer à l'horizon 2030.

De même les OAP seront modifiées pour tenir compte des remarques concernant les reculs imposés pour le stationnement.

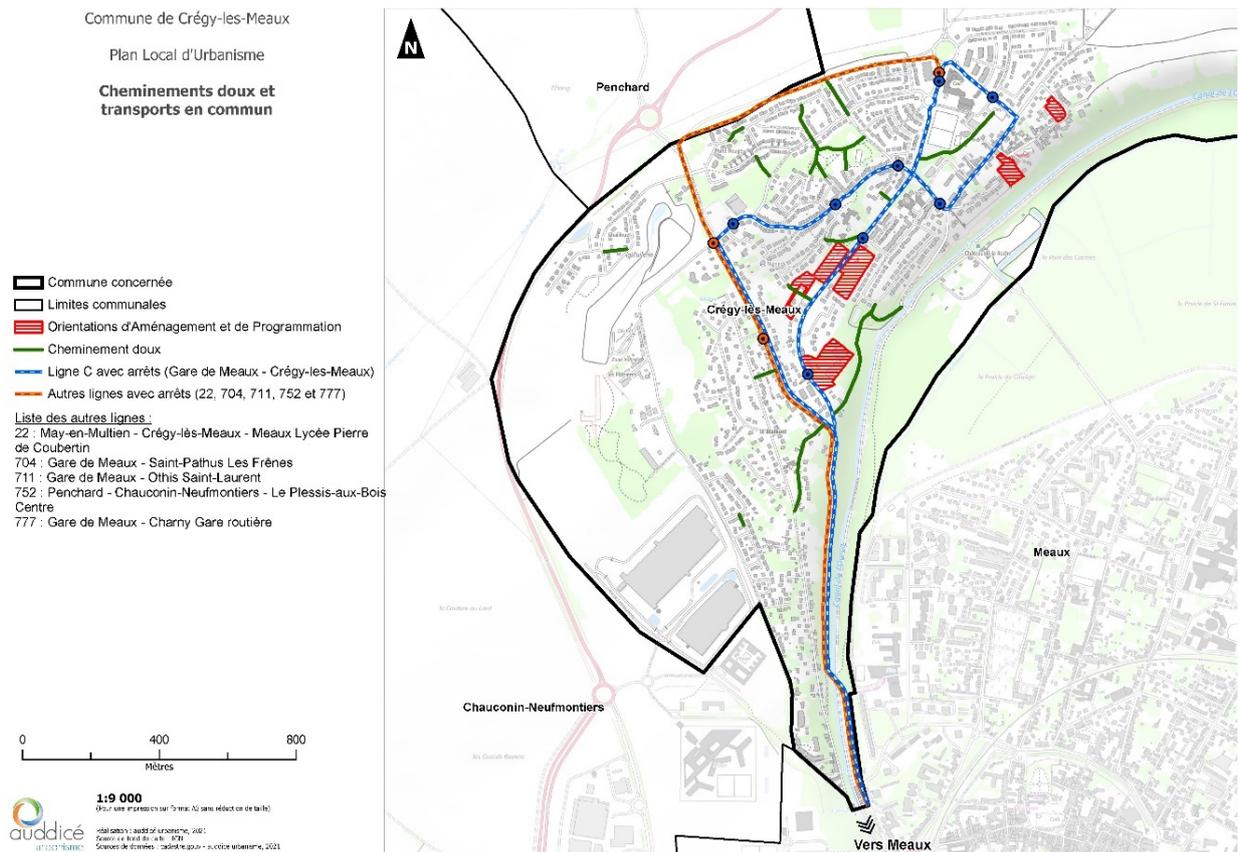
○ **AVIS DU DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE**

Avis favorable assorti d'observations à prendre en compte :

- Concernant l'OAP N°4 il conviendrait de consulter l'ARD de Meaux-Villenoy à propos de la desserte du parking. Par ailleurs il conviendrait de veiller à ce que les cheminements piétons relient le mieux possible les points d'arrêts existants.
- Concernant le plan d'alignement de la RD 330, il conviendrait de corriger le bénéficiaire qui est aujourd'hui le Conseil Départemental de Seine et Marne.
- La carte représentant le réseau viaire doit être actualisé.
- En matière de biodiversité, la liste des espèces indigènes et invasives pourrait être annexée au règlement et non au rapport de présentation.
- Le plan du PDIPR devrait être inclus dans le rapport de présentation.
- L'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dans le rapport dénombre les seules surfaces consommées par la zone 1AU. Il faudrait aussi compter l'espace consommé au sein de l'ER 4.
- Il conviendrait d'ajouter les orientations en matière de déplacement au schéma du PADD.

Réponse du maitre d'ouvrage

La carte ci-dessous des cheminements doux et transports en commune sera versée au dossier d'approbation. Elle permet de répondre aux questions relatives à la proximité des OAP avec les voies douces et les transports en commun. Elle permet également de préciser le projet en matière de déplacement dans le PADD.



La carte des voiries départementale et du PDIPR seront actualisées et versées au dossier d'approbation.

La liste des espèces sera annexée au règlement.

L'Emplacement réservé n°4 va finalement être supprimé ainsi que la zone , il sera retiré du dossier AU et les zones 2AU. La consommation foncière du projet de PLU sera donc actualisée. Elle sera nulle puisque que le projet d'approbation ne délimite aucune zone AU et aucun emplacement réservé en zone agricole ou naturelle.

Enfin, l'ARD sera consultée au moment du permis d'aménager ou du permis de construire pour le développement de l'OAP 4 comme le prévoit la procédure d'obtention des autorisations d'urbanisme.

Avis du commissaire enquêteur sur l'enquête :

La réponse du département prend en compte les demandes du département de Seine-et-Marne :

- Intégration de la carte des cheminements doux et transports en commun dans le rapport de présentation, ainsi que de la carte des voiries départementales et du PDIPR ;
- Annexion au règlement de la liste des espèces indigènes et évasives ;

La suppression de l'emplacement réservé N°4 et des zones 1AU et 2AU entrainerait une actualisation de la consommation foncière.

○ **AVIS DE SEINE ET MARNE ENVIRONNEMENT**

Avis favorable avec remarques :

- Le PLU protège en zone agricole, des zones dont le caractère humide n'est pas avéré.
- Certains boisements sont protégés sous forme d'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.

Réponse du maître d'ouvrage

*La commune s'engage à ajouter la phrase suivante dans le règlement du secteur Nzh et Azh :
« Pour tout projet, une vérification du caractère non humide selon la méthodologie de l'Arrêté du 24/06/08 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement, 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. »*

La commune souhaite conserver les EBC présents dans le projet qui ont été hérités des EBC présents dans le POS.

Avis du commissaire enquêteur sur l'enquête :

La réponse de la mairie me paraît satisfaisante.

Elle s'engage à compléter le règlement des zones NZhet AZh, afin de vérifier le caractère humide de la zone support d'un projet.

Et elle justifie son souhait de conserver les EBC existants dans le POS.

○ **AVIS DE LA CHAMBRE DE COMMERCE DE SEINE ET MARNE**

Avis favorable avec remarques :

- Un diagnostic économique incomplet
 - Non prise en compte des ZAE identifiées au sein de l'observatoire des ZAE
 - Une présentation de l'équipement commercial à compléter
 - Des constats et enjeux du contexte économique non exhaustifs.
- Des orientations du PADD à approfondir :
 - L'extension de la ZAE de Chaillouët favorable au développement économique
 - Une reconnaissance des zones urbaines dédiées à l'activité économique à mieux justifier.
 - Une absence d'objectif relatif à l'équipement commercial dans les orientations ciblées par le PADD
 - Une articulation avec le SDRIF à horizon 2030 à préciser.

- Un PADD à compléter :
 - Des possibilités d'implantation d'activités économiques dans le tissu urbain non stipulées, la CCI Seine et Marne demande que cette orientation soit précisée.
 - Absence de perspectives d'évolution du nombre d'emplois à horizon 2030
 - Absence d'objectif relatif à l'équipement commercial.

- Des critères à assouplir dans le règlement, notamment en zone UA.

Réponse du maître d'ouvrage

La commune s'engage à réaliser les compléments demandés par la CCI dans les pièces du PLU. Elle intégrera clairement une orientation dans le PADD concernant l'évolution de l'appareil commercial et l'évolution de l'emploi dans le tissu urbain existant. Il faut toutefois noter que l'extension de la ZAE de Chaillouët est abandonnée à la demande de la Préfecture et de l'Autorité Environnementale en raison de la présence de l'ancien PIG dont le périmètre correspond toujours à la zone de risque potentiel liée au CET. Aussi, la commune s'engage à supprimer les règles de stationnement pour les commerces dans la zone UA.

Avis du commissaire enquêteur sur l'enquête :

La réponse de la mairie me paraît satisfaisante.

Elle s'engage à compléter les différentes pièces du PLU et notamment le PADD pour tenir compte des remarques de la CCI.

○ **AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE DE REGION ILE DE FRANCE**

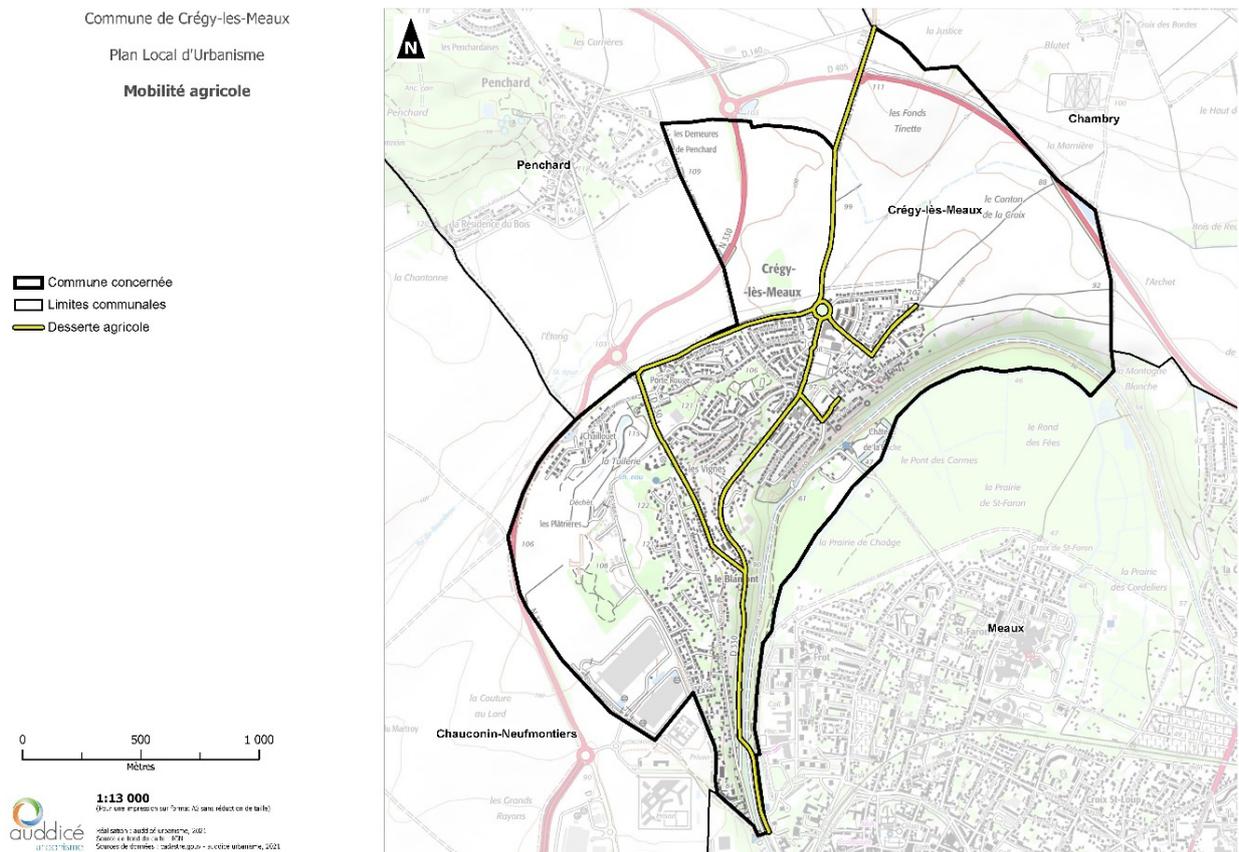
Émet les remarques suivantes :

- Demande une zone tampon de 3m à partir de la limite foncière pour la zone 1AU, intégrée dans la zone 1AU et non en espace agricole.
- Demande la réalisation d'un schéma des circulations agricoles.
- L'ensemble des terres agricoles classées en zone N soient reclassées en A.
- La zone AZH correspondant à l'emprise d'une zone humide à préserver est seulement présumée et non avérée. La Chambre d'Agriculture demande la suppression de la zone AZH et le reclassement des terres agricoles concernées en zone A.

Réponse du maître d'ouvrage

Concernant le premier point : le secteur 1AU concerné sera inscrit en zone N1 en réponse à l'avis du Préfet. Cet engagement rend caduque la demande de la Chambre d'Agriculture.

Concernant le second point, la carte ci-dessous sera versée au rapport de présentation :



Concernant le troisième point :

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

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

Concernant le quatrième point :

Cette zone humide a été déterminée en application des documents cadres. Aussi, elles sont situées dans un secteur de la commune éloigné de toute construction agricole. Il n'est pas possible d'accéder à cette demande sans une étude démontrant le caractère non humide de la zone. Or cette étude n'existe pas à ce jour. La commune n'accédera donc pas à cette demande.

Avis du commissaire enquêteur sur l'enquête :

La réponse de la mairie me paraît satisfaisante.

- Elle rappelle la suppression de la zone 1AU,
- Elle s'engage à intégrer une carte des mobilités agricoles,
- Elle justifie son point de vue concernant les zonages A et N, ainsi que le maintien de la zone AZh.

○ **AVIS DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU PAYS DE MEAUX :**

- Souligne que le projet de centrale photovoltaïque sur le foncier du CET, classé en zone N, n'est pas conforme aux caractéristiques de la zone. Demande un zonage spécifique Npv.

Réponse du maitre d'ouvrage

La commune propose d'intégrer la phrase suivante dans le règlement écrit

Sont autorisées en zone N :

- Les équipements publics et ouvrages techniques sont admis à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable son notamment autorisés dans la zone N.

Avis du commissaire enquêteur sur l'enquête :

La réponse de la mairie me paraît satisfaisante.

Elle intégrera un zonage spécifique NPv pour permettre l'implantation d'une centrale photovoltaïque sur le terrain du CET.

○ **AVIS DE LA CHAMBRE DES METIERS ET DE L'ARTISANAT**

Pas de remarques

○ **AVIS DE LA VILLE DE MEAUX**

Pas de remarques

3.2. Les remarques et observations portées par le public

Au total j'ai reçu 16 personnes, 17 remarques ou suggestions ont été consignées dans le registre d'enquête. J'ai reçu un courrier et deux mails, qui ont été annexés au registre d'enquête.

D'une manière générale les observations ne remettent pas en cause les choix fondamentaux exprimés dans le PADD qui sous-tendent les grandes lignes du PLU. Les personnes qui se sont exprimées demandent dans la grande majorité des cas des explications ou des modifications de zonage ou de règlement concernant leur cas personnel.

La majorité des observations reçues dans le cadre de l'enquête sur la révision du PLU se répartissent entre trois grands thèmes :

- 6 personnes sont venues consulter le dossier sans inscrire de remarques particulières.
- 4 remarques concernent le zonage
- 3 remarques concernent un point du règlement

- 2 remarques concernant les OAP
- Et 3 remarques concernant des points divers.

Il est à noter qu'une personne est venue deux fois et deux personnes ont inscrits plusieurs remarques.

3.2.1 Les demandes de renseignement sur le projet de PLU

- 6 personnes sont venues consulter le dossier sans inscrire de remarques particulières
 - Monsieur François DUFLOCQ, 12 impasse du Clos Saint FARON 77100 MEAUX
 - M. et MME GUENARD, 8 allée des BUTTES, CREGY LES MEAUX
 - M. VORIMORE 14 Avenue HENRI DUFLOCQ
 - MME BADEIG DANIELLE, 17 rue Georges BRASSENS
 - M. PERRIN Jean Paul, 9 Allée des BERSONNES
 - M.VORIMORE Stéphane 15 Avenue HENRI DUFLOCQ

3.2.2 Les remarques concernant le zonage

- 4 personnes ont inscrit des remarques concernant le zonage :
 - M.ARRESY Benoit, 3 rue Camille CLAUDEL demande que la zone 1AU soit pris en charge par la mairie pour un verger partagé.

Réponse du Maître d'Ouvrage

En réponse à l'avis de la Préfecture la zone 1AU ne sera pas retenue comme future zone d'urbanisation. Elle a été reclassée en secteur N1 et zone A.

Il y a déjà des vergers partagés sur la commune. Il n'est pas envisagé d'en créer d'autres.

Avis du commissaire enquêteur sur l'enquête :

La réponse de la mairie me paraît satisfaisante : la suppression de la zone 1AU aura pour conséquence le gel de l'urbanisation sur ce terrain et la mairie justifie son refus de créer un verger partagé sur ce secteur.

- MMES WROBEL et PYTEL, pour un terrain situé 9 avenue MATISSON, demandent le classement de la totalité de leur terrain en zone UC, alors que la partie côté rue MATISSON est classée en zone N, ce qui pose problème pour aménager une entrée/sortie du terrain ainsi que l'aménagement d'une aire de stationnement. Il est à noter que dans le POS la parcelle est classée en totalité en zone UBa.

Réponse du Maître d'Ouvrage

En plus d'un classement en zone N le fond de la parcelle est concernée par un EBC (Espace Boisé Classé). Ces fonds de parcelles sont situés au-delà du panneau de sortie d'agglomération, dans un secteur boisé et pentu. La commune n'accédera donc pas à cette demande.

Avis du commissaire enquêteur sur l'enquête :

La mairie justifie son refus de modification du zonage par une superposition d'un EBC à un zonage N. Or l'EBC n'apparaît pas sur le plan de zonage et le terrain de Mmes WROBEL et PYTEL était classé en totalité en zone UBa dans le POS
La mairie ne justifie pas son refus de modification du zonage.

- M et Mme Christian DUFLOCQ, 12 impasse du Clos Saint FARON à MEAUX ont déposé un courrier, annexé au registre d'enquête. Ils contestent la zone humide au lieu-dit La Molière et la Justice et en demandent le retrait.

Réponse du Maître d'Ouvrage

Cette zone humide a été déterminée en application des documents cadres. Aussi, elles sont situées dans un secteur de la commune éloigné de toute construction agricole. Il n'est pas possible d'accéder à cette demande sans une étude démontrant le caractère non humide de la zone. Or cette étude n'existe pas à ce jour. La commune n'accédera donc pas à cette demande.

Avis du commissaire enquêteur sur l'enquête :

La réponse de la mairie me paraît satisfaisante, la justification concernant la délimitation des zones humides a été apportée par la ville dans sa réponse à la MRAe et à Seine et Marne Environnement.

- M.DEVEMY Jean François, 16 rue de la ROCHE a envoyé un mail accompagné d'un courrier concernant son terrain en zone Nh (zone d'habitat individuel en zone naturelle). Il conteste la limitation des surfaces constructibles à 2% de l'unité foncière, alors que les droits à construire actuel sont de 10%, ainsi que l'impossibilité de construire en limite de la voie publique. Par ailleurs Monsieur DEVEMY considère qu'il y a rupture d'égalité de traitement entre citoyens placés dans une situation comparable du fait de la prise en compte de l'unité foncière comme support du calcul de la constructibilité.

Réponse du Maître d'Ouvrage

Le secteur Nh est un secteur habité en zone naturelle. Ce secteur est en grande partie en zone marron du PPRi. Le code de l'urbanisme a renforcé la limitation du mitage de l'espace et les habitations sont « tolérées » en zone N. Le secteur Nh permet donc de faire évoluer les logements existants.

Dans le secteur Nh voici ce qui est autorisé :

Sont autorisés dans le secteur Nh :

- Les travaux confortatifs, d'aménagement et d'entretien des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, à condition qu'il n'y ait pas de création de nouveaux logements.
- Les annexes et dépendances à condition de ne pas excéder 20 m² de surface de plancher et qu'il n'y en ait pas plus d'une par unité foncière.

La notion de 2% de l'unité foncière peut donc être assouplie puisque par ailleurs le règlement n'autorise pas d'extension des logements existants et seulement 1 annexe par unité foncière de 20m² maximum.

Avis du commissaire enquêteur sur l'enquête :

La limitation de la constructibilité de la zone Nh est inscrite dans le règlement puisque seuls sont autorisés les annexes et dépendances de 20m² maximum de surface de plancher. Cependant à l'article « emprise au sol », il est précisé que celle-ci est limitée à 2% de l'unité foncière.

Il conviendra de revoir ce point afin soit

- de cumuler les deux règles, à savoir 20 m² à condition de ne pas dépasser 2% de l'unité foncière
- soit de ne garder qu'une seule des deux règles.

3.2.3 Les remarques concernant le règlement

3 personnes ont émis des remarques concernant le règlement

- Mesdames COUDRE/PODEIN, 16 Avenue Henri DUFLOCQ, l'intitulé de la zone UAb comporte des termes restrictifs qui ne sont pas adaptés à l'ensemble de la zone : l'ensemble des pavillons de la zone n'est pas « en extension réalisée dans e cadre d'opérations d'ensemble »

Réponse du Maître d'Ouvrage

L'intitulé de la zone ne présage en rien du contenu du règlement. Ce sont les règles du secteur UAb qui s'appliquent pour les parcelles concernées sans lien avec l'intitulé de la zone. La commune n'accédera donc pas à cette demande.

Avis du commissaire enquêteur sur l'enquête :

La réponse de la mairie me paraît satisfaisante.

- Une personne qui n'a pas donné son nom, habitant dans le quartier Closeaux 1, s'étonne que le règlement ne soit pas appliqué par tous, notamment en ce qui concerne la hauteur des murs de clôture à plus de 1,20 m de hauteur

Réponse du Maître d'Ouvrage

Cette remarque n'a pas de lien avec l'élaboration du PLU mais relève du contrôle a posteriori des autorisations d'urbanisme.

Avis du commissaire enquêteur sur l'enquête :

La réponse de la mairie me paraît satisfaisante.

- Monsieur et Madame LABAT, 8 rue René DESCARTES, souhaitent créer une extension de 30 M² alors que leur terrain est situé dans le périmètre du PIG. Le règlement mis à l'enquête n'autorise aucune extension.

Réponse du Maître d'Ouvrage

Le PLU reprend les règles de l'ancien PIG avec lesquelles il ne peut pas déroger. La commune n'accédera donc pas à cette demande.

Avis du commissaire enquêteur sur l'enquête :

La réponse de la mairie me paraît satisfaisante.

3.2.4 Les remarques concernant les OAP

3 personnes ont émis des remarques concernant les OAP

- Mesdames COUDRE/PODEVIN, 16 Avenue Henri DUFLOCQ, riveraines de l'OAP de la zone UD sont inquiètes de l'augmentation de la fréquentation de l'accès à ce secteur. Demandent la prise en compte d'un traitement paysager entre la voirie et leur limite de propriété, ainsi que le maintien du caractère arboré de ce secteur.

Réponse du Maître d'Ouvrage

La commune comprend les inquiétudes de ces riverains. Elle s'engage à intégrer dans les OAP ces propositions.

Avis du commissaire enquêteur sur l'enquête :

La réponse de la mairie me paraît satisfaisante, il conviendra donc de modifier les OAP en conséquence.

- Monsieur et Madame DIALLO, 1 rue Jean RENOIR, demandent que le terrain de l'OAP1, riverain de leur terrain, ne soit pas constructible.

Réponse du Maître d'Ouvrage

Accéder à cette demande remettrait en cause le PADD car elle réduirait les possibilités de construire dans un espace entièrement compris dans la partie actuellement urbanisée de la commune où il serait presque impossible de justifier l'inconstructibilité de la parcelle. La commune n'accédera donc pas à cette demande.

Avis du commissaire enquêteur sur l'enquête :

La réponse de la mairie me paraît satisfaisante.

- Madame CONSTANTI-GOME, 35 rue Armande BEJARD, exprime une inquiétude sur la densification de l'OAP 1 et demande que la qualité architecturale et environnementale soit bien prise en compte.

Réponse du Maître d'Ouvrage

La commune comprend les inquiétudes de ces riverains. Elle s'engage à intégrer dans les OAP des prescriptions sur la qualité architecturale et paysagère des futures constructions.

Avis du commissaire enquêteur sur l'enquête :

La réponse de la mairie me paraît satisfaisante, il conviendra donc de modifier les OAP en conséquence.

.

3.2.5. Les remarques diverses

3 personnes ont émis des remarques sur des points divers.

- Monsieur et Madame BOURDON, 24 avenue Henri DUFLOCQ, demandent la conservation de la qualité environnementale de CREGY LES MEAUX.

Réponse du Maître d'Ouvrage

La commune partage ces préoccupations. En effet, au travers de son projet de PLU qui s'exprime dans le PADD du document elle a exprimé ses intentions au travers de plusieurs orientations :

Orientation n°1 : Préserver la vallée où sillonnent le canal de l'Ourcq et le ruisseau du Brasset, protéger les milieux humides au nord et au sud du territoire et les continuités écologiques

Orientation n°2 : Maintenir et étoffer le maillage d'espaces verts au sein de l'entité bâtie

Orientation n°3 : Préserver les atouts paysagers du territoire

Orientation n°4 : Prendre en compte les risques et contraintes identifiés sur le territoire

Avis du commissaire enquêteur sur l'enquête :

La réponse de la mairie me paraît satisfaisante, d'autant qu'elle a répondu en ce sens aux remarques des PPA.

- Madame CONSTANTI-GOME, 35 rue Armande BEJARD, a émis trois remarques :
 - Les plans de la zone N située à l'arrière de la ZAC de la FAYOTTE ne comporte pas les deux bassins d'orage, qui ne sont pas suffisamment étudiés pour l'augmentation de la population
 - Les plans ne sont pas à jour

Réponse du Maître d'Ouvrage

Les fonds de plan utilisés dans le PLU sont ceux du cadastre. Ils sont mis à jour le jour de l'export des plans. Il faut toutefois noter que le cadastre n'est jamais à jour. Il manque toujours des bâtiments et des bâtiments détruits apparaissent encore. Une mise à jour des plans sera réalisée au moment de l'approbation du PLU.

Avis du commissaire enquêteur sur l'enquête :

La mise à jour des plans présentés dans le PLU me paraît indispensable, il s'agit d'un document qui va être appliqué pendant de nombreuses années.

- Monsieur Jean Paul PERRIN, 9 allé des BERSONNES, regrette que le plan ne soit pas à jour.

Réponse du Maître d'Ouvrage

Les fonds de plan utilisés dans le PLU sont ceux du cadastre. Ils sont mis à jour le jour de l'export des plans. Il faut toutefois noter que le cadastre n'est jamais à jour. Il manque toujours des bâtiments et des bâtiments détruits apparaissent encore. Une mise à jour des plans sera réalisée au moment de l'approbation du PLU.

Avis du commissaire enquêteur sur l'enquête :

La mise à jour des plans présentés dans le PLU me paraît indispensable, il s'agit d'un document qui va être appliqué pendant de nombreuses années.

4. LES REMARQUES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE PROJET

Le dossier mis à l'enquête appelle de ma part la remarque suivante :

- Remarques concernant les documents mis à l'enquête :
 - Les fonds de plan ne sont pas à jour,
 - Les couleurs choisies pour les différentes zones ne font pas ressortir correctement le périmètre du PIG, et de ce fait il est difficile d'identifier sa délimitation. De même la trame des OAP se confond avec celle de la zone rouge du PPR

Réponse du maître d'ouvrage

Les fonds de plan utilisés dans le PLU sont ceux du cadastre. Ils sont mis à jour le jour de l'export des plans. Il faut toutefois noter que le cadastre n'est jamais à jour. Il manque toujours des bâtiments et des bâtiments détruits apparaissent encore. Une mise à jour des plans sera réalisée au moment de l'approbation du PLU.

La présentation des plans sera revue afin d'en améliorer la lisibilité (cf. annexes)

Avis du commissaire enquêteur sur l'enquête :

La mise à jour des plans présentés dans le PLU me paraît indispensable, il s'agit d'un document qui va être appliqué pendant de nombreuses années.

Concernant la cartographie des différentes zones, il est indispensable qu'elle soit clairement lisible pour les personnes venant consulter ce document.

- Les données du recensement pris en compte pour la partie diagnostic socio-économique datent de 2014/2015. Il conviendrait de les actualiser, notamment dans le cadre de la projection démographique et du nombre de logements nécessaire pour y parvenir.
Le SDRIF impose une augmentation de 10% de la densité humaine (habitat et emploi) et il conviendrait de préciser ces chiffres qui doivent être mis en relation avec les secteurs de densification urbaine.

Réponse du maître d'ouvrage

Les éléments de diagnostic seront mis à jour avec les données du recensement 2017 publiés par l'INSEE début juillet. Aussi, les projections démographiques et de production de logements seront actualisés à l'aune de ces nouvelles données (cf. réponse à l'avis de la Préfecture).

Avis du commissaire enquêteur sur l'enquête :

La réponse de la mairie me paraît satisfaisante.

- La zone UAh, qui ne comporte actuellement aucune construction, est située dans le périmètre du PIG, alors que les autres terrains sont classés en zone 2AU.

Réponse du maître d'ouvrage

La commune a décidé de suivre l'avis de la Préfecture et de la MRAE en reclassant l'ensemble de terrains concernés par le PIG et non bâtis en zone naturelle inconstructible. Les parcelles inscrites en UAh seront par conséquent reclassées en zone N.

Avis du commissaire enquêteur sur l'enquête :

La réponse de la mairie me paraît satisfaisante.

Avis du commissaire enquêteur sur l'enquête :

L'enquête s'est bien déroulée, le dossier était facilement accessible sur le site de la ville, les opérations d'information, réunions publiques, brochure, articles dans les journaux, information sur les panneaux municipaux ont permis une bonne information des habitants.

Les réponses apportées par le mémoire de Monsieur le Maire confirment sa volonté de chercher à respecter la loi tout en restant fidèle aux engagements qui figurent dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

DOCUMENT N°2

**CONCLUSIONS MOTIVEES et AVIS du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR POUR
LA REVISION DU PLU DE de CREGY-LES-MEAUX**

Hélène PLANQUE Commissaire enquêteur

le 21/09/2021

Tribunal administratif de Melun décision n° E20000021M/77 du 4 mars 2021

Les documents Rapport et Conclusions sont indépendants et ne sont reliés entre eux que dans un souci pratique de présentation et de lecture.

1. L'enquête publique concernant la révision du Plan Local d'Urbanisme de la ville de CREGY-LES-MEAUX

1.1. Objet de l'enquête publique et caractéristiques principales du dossier de révision du Plan Local d'Urbanisme de de CREGY-LES-MEAUX

L'objet de la présente enquête est de recueillir les avis et observations du public sur le projet de Plan Local de l'Urbanisme (PLU) arrêté par le Conseil communal de CREGY-LES-MEAUX lors de séance du 17 septembre 2019.

Le projet de PLU de CREGY-LES-MEAUX est défini par les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Celui-ci donne pour objectif une augmentation modérée de la population et l'accompagne d'orientations qui permettent une maîtrise des surfaces urbanisées et une préservation des espaces naturels, agricoles et forestier ainsi que du paysage et du patrimoine local.

- **Orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme**
 - Atteindre une augmentation de la population cohérente (5500 habitants) avec le positionnement de la commune dans l'agglomération Melloise en s'appuyant sur les équipements publics existants et en adaptant le pôle scolaire communal.
 - Favoriser une plus grande mixité sociale en diversifiant le parc résidentiel et en investissant les dents creuses.

- **Orientations générales des politiques de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques**
 - Préserver la vallée où sillonnent le canal de l'Ourcq et le ruisseau du Brassat, protéger les milieux humides au nord et au sud du territoire et les continuités écologiques.
 - Maintenir et étoffer le maillage d'espaces verts au sein de l'entité bâtie.
 - Préserver les atouts paysagers du territoire.

 - Prendre en compte les risques et contraintes identifiés sur le territoire.

- **Orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune**
 - Permettre un développement de l'économie locale et de l'équipement commercial tout en prenant en compte les projets des territoires voisins.
 - Développer les loisirs de plein air et équipements sportifs au niveau de certains parcs urbains communaux.
 - Inciter à l'usage d'autres modes de déplacement et favoriser le développement des transports en commun et des circulations douces.
 - Anticiper le développement des communications numériques dans les projets d'aménagement.
 - Favoriser le développement des énergies renouvelable.

- **Objectifs chiffrés fixés en matière de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain**
 - Prendre en compte le potentiel urbain disponible et adapter la consommation d'espace aux objectifs du SDRIF.
 - Limiter le gaspillage des surfaces constructibles.

1.2. Déroulement de l'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 7 juin au mercredi 7 juillet 2021 aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie.

J'ai effectué trois permanences

- Lundi 7 juin de 9 h à 12h
- Samedi 3 juillet de 9h à 12h
- Mercredi 7 juillet de 14h à 17h

Les 3 permanences se sont bien déroulées, dans un climat serein.

Au total j'ai reçu 16 personnes,

17 remarques ou suggestions ont été consignées dans le registre d'enquête.

J'ai reçu un courrier et deux mails, qui ont été annexés au registre d'enquête.

J'ai clôturé le registre d'enquête le mercredi 7 juillet à 17 heures.

1.3. Bilan des contributions

1.3.1 Les remarques des Personnes Publiques Associée (PPA)

Les remarques des Personnes Publiques Associées ont été nombreuses et ont porté sur des points sensibles :

- Le rapport de présentation doit être complété pour expliquer les projections démographiques, leur traduction en production de logements. De même il conviendra de proposer un diagnostic des secteurs de densification des espaces urbanisés ainsi que leur réceptivité. Concernant les enjeux environnementaux propres à orienter les choix d'aménagement, les critères d'évaluation ne sont pas suffisamment caractérisés.
- Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) doit indiquer la consommation d'espace programmée dans le projet de PLU. Par ailleurs, les choix établis pour établir le PADD au regard des enjeux environnementaux doivent être plus justifiés, notamment en ce qui concerne la poursuite de la réalisation de la ZAC de Chaillouët.
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) manquent de précision et leurs règles doivent être reprises dans le règlement.
- Le zonage présente des incohérences avec le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles, Risque mouvements de terrains (PPRNP) : une partie des zones 2AU et 2AUX est concernée par l'ancien périmètre du Projet d'Intérêt Général (P.I.G.) du Centre d'Enfouissement technique « des Chaillouët » dont le périmètre correspond toujours à la zone rouge du PPRNP – aléa très fort lié à l'existence d'anciennes carrières souterraines - qui interdit toute construction.

Un mémoire de réponses aux observations reçues par les Personnes Publiques Associées a été établi par la mairie de Crégy-Les-Meaux et intégré au dossier mis à disposition du public dans le cadre de l'enquête publique.

1.3.2 les remarques reçues dans le cadre de l'enquête publique

Au total j'ai reçu 16 personnes, 17 remarques ou suggestions ont été consignées dans le registre d'enquête. J'ai reçu un courrier et deux mails, qui ont été annexés au registre d'enquête.

D'une manière générale les observations portées sur le registre d'enquête ne remettent pas en cause les choix fondamentaux exprimés dans le PADD qui sous-tendent les grandes lignes du PLU.

Les personnes qui se sont exprimées demandent dans la grande majorité des cas des explications ou des modifications de zonage ou de règlement concernant leur cas personnel.

La majorité des observations reçues dans le cadre de l'enquête sur la révision du PLU se répartissent entre trois grands thèmes :

- 6 personnes sont venues consulter le dossier sans inscrire de remarques particulières.
- 4 remarques concernent le zonage
- 3 remarques concernent un point du règlement
- 2 remarques concernant les OAP
- Et 3 remarques concernant des points divers.

Il est à noter qu'une personne est venue deux fois et deux personnes ont inscrits plusieurs remarques.

1.4. Conformité de la procédure

En tant que commissaire enquêteur, j'ai particulièrement veillé à ce que les prescriptions de l'arrêté d'ouverture de l'enquête soient toutes respectées.

Je peux donc témoigner de ce que :

- L'avis d'ouverture de l'enquête a bien été affiché sur les panneaux d'affichage administratif de la commune conformément aux prescriptions figurant dans l'arrêté municipal.
- La publication de l'avis d'enquête dans deux journaux régionaux a bien été effectuée selon les dispositions prévues dans l'arrêté municipal.
- Le registre d'enquête coté et paraphé par mes soins ainsi que le dossier complet et conforme à sa description a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête aux heures et jours d'ouverture de la mairie.
- Le dossier mis à disposition du public comprenait l'ensemble des pièces réglementaires, ainsi que les avis des Personnes Publiques Associées et les réponses apportées par la mairie.
- J'ai tenue trois permanences pour recevoir le public.
- Je peux affirmer que la publicité pour cette enquête a été menée selon la législation en vigueur.

A la fin de l'enquête j'ai clos les registres d'enquête et j'ai noté que 16 personnes se sont déplacées, (pour 17 observations portées sur le registre, y compris les courriers et courriels).

2. Conclusions et avis du commissaire enquêteur

Après après une étude attentive du dossier suivi de trois réunions de travail avec la mairie de CREGY-LES-MEAUX permettant de mieux appréhender les enjeux de l'enquête.

Après avoir tenu trois permanences pour entendre le public.

Après avoir, une fois l'enquête terminée, et conformément à la réglementation, communiqué au Maire de de CREGY-LES-MEAUX le procès-verbal de clôture et reçu en retour ses observations.

Sur la forme et la procédure de l'enquête :

Les conditions de l'enquête ont respecté la réglementation en vigueur pour ce qui concerne les avis de publicité dans la presse et l'affichage dans la commune de de CREGY-LES-MEAUX.

L'affichage, maintenu et vérifié tout au long de l'enquête est attesté par le procès-verbal d'affichage de Monsieur le Maire de de CREGY-LES-MEAUX.

Le dossier mis à l'enquête, l'était dans de bonnes conditions de consultation, et sa composition tout comme son contenu étaient conformes aux textes en vigueur. Les permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions.

Le registre d'enquête a été clos par mes soins avec 17 observations.

Dans son mémoire en réponse, Monsieur le Maire de de CREGY-LES-MEAUX répond aux questions soulevées dans son procès-verbal de synthèse tant par les remarques des PPA, les remarques inscrites dans le registre d'enquête que par mes propres remarques.

Sur le fond et la procédure de l'enquête :

- Je considère que le dossier du projet de PLU présente l'ensemble des pièces attendues et bien qu'il ait été bien étudié, il présente des lacunes dans son aspect diagnostic, notamment en ce qui concerne le volet analyse socio-économique ; les données sur la population et le logement doivent être actualisées et les données du volet économique plus développées.
- Je considère que l'analyse de l'état initial de l'environnement a été bien développée, cependant dans sa partie diagnostic foncier elle ne comporte pas l'analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis du territoire communal.
En ce qui concerne les enjeux environnementaux, qui ont été pris en compte pour chaque chapitre, il conviendrait de les approfondir pour les secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU.

- Je constate que le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) présente 3 grandes orientations générales :
 - Orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme.
 - Orientations générales des politiques de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
 - Orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs.
 - Ainsi qu'une quatrième, objectifs chiffrés en matière de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain.

- Le projet de PLU comporte 4 Orientations d'Aménagement Particulières (OAP), qui permettent d'identifier les secteurs de projet. Je considère qu'elles doivent être mieux détaillées afin de permettre une application concrète des orientations du PADD. Ainsi, il conviendrait d'y retrouver les préconisations concernant la protection du paysage, les déplacements et le stationnement ainsi que le calibrage de la densité attendue.

- Je considère que le zonage proposé présente des incohérences avec le Plan de Prévention des Risques Mouvements de Terrain (PPRMT) : une grande partie des zones 2AU et 2AUX est concernée par le périmètre du PIG du Centre d'Enfouissement technique « des Chaillouët » dont le périmètre correspond toujours à la zone rouge du PPRMT- aléa très fort lié à l'existence d'anciennes carrières souterraines -qui interdit toute construction.

- J'estime que le règlement est conforme aux dispositions du cadre de l'urbanisme.

- Je note que la ville dans son retour du Procès-Verbal de Synthèse, a indiqué prendre en compte les remarques apportées par les personnes Publiques Associées et notamment :
 - Actualiser les données du diagnostic socio-économique.
 - Compléter le rapport de présentation pour expliquer les projections démographiques et leur traduction en termes de production de logements, ainsi que les capacités de densification et de mutation du tissu urbain.
 - Supprimer toutes les zones 2AU et 2AUX afin de tenir pleinement compte du périmètre du PIG du Centre d'Enfouissement technique « des Chaillouët » dont le périmètre correspond toujours à la zone rouge du Plan de prévention des Risques Naturels Prévisibles, Risque mouvements de terrains, aléa très fort lié à l'existence d'anciennes carrières souterraines, qui interdit toute construction.

- Approfondir et compléter l'état initial de l'environnement par une caractérisation des enjeux environnementaux, particulièrement sur le secteur du Centre d'Enfouissement Technique « trou de Chaillouët ».
 - Préciser pour les OAP les préconisations concernant la protection du paysage, les déplacements et le stationnement ainsi que le calibrage de la densité attendue.
 - Mettre à jour les plans du dossier PLU et le veiller à assurer la lisibilité.
-
- J'estime que la ville a apporté une réponse justifiée à l'ensemble des remarques que j'ai formulées concernant les observations apportées par les habitants dans le cadre de l'enquête publique concernant essentiellement le zonage, le règlement et les OAP.
 - J'estime que la ville a apporté une réponse justifiée à mes remarques sur le projet de PLU concernant la mise à jour des plans ainsi que la nécessité de revoir la trame graphique des plans de zonage.

Le commissaire enquêteur :

Donne un avis favorable à la révision du PLU de CREGY-LES-MEAUX,
assorti des recommandations suivantes :

- Compléter le rapport de présentation, en actualisant les données du diagnostic socio-économique, en expliquant les projections démographiques et leur traduction en termes de production de logements, ainsi que les capacités de densification et de mutation du tissu urbain. Approfondir et compléter l'état initial de l'environnement par une caractérisation des enjeux environnementaux, particulièrement pour les secteurs susceptibles d'être touchés par la mise en œuvre du PLU.
- Supprimer toutes les zones 2AU et 2AUX afin de tenir pleinement compte du périmètre du PIG du Centre d'Enfouissement technique « des Chaillouët » dont le périmètre correspond toujours à la zone rouge du Plan de prévention des Risques de Mouvement de terrain qui interdit toute construction.
- Préciser pour les OAP les préconisations concernant la protection du paysage, les déplacements et le stationnement ainsi que le calibrage de la densité attendue.

A Vincennes, le 21 septembre 2021

Hélène PLANQUE



ANNEXES

- 1 Délibérations du 9 novembre 2017 (arrêt PLU)
- 2 Ordonnance nomination T.A. N n° E2000021M/77 du du 4 mars 2021
- 3 Arrêté municipal d'ouverture d'enquête publique n° 044/2021 du 10/05/2021
- 4 Publications journaux
- 5 Certificat d'affichage
- 6 Procès-verbal de clôture d'enquête
- 7 Mémoire en réponse du Maire de Crégy les Meaux
- 8 Tableau récapitulatif des Personnes Publiques Associées
- 9 Tableau récapitulatif des remarques apportées par les habitants