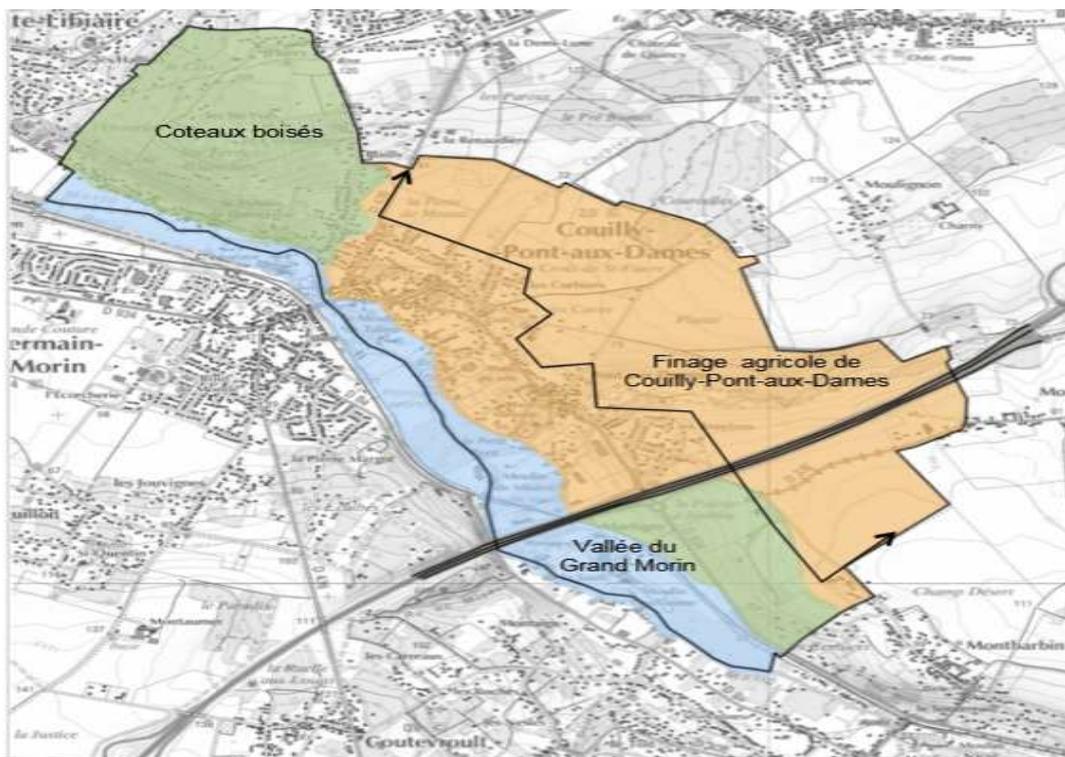


**DEPARTEMENT DE LA SEINE-ET-MARNE
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION COULOMMIERS-PAYS-DE-BRIE
COMMUNE DE COUILLY-PONT-AUX-DAMES**

**ENQUETE PUBLIQUE PORTANT SUR
LA REVISION DU PLU DE COUILLY-PONT-AUX-DAMES
Conduite du 6 janvier au 8 février 2025**



RAPPORT D'ENQUETE

**Rédigé par M. Claude POUHEY
Commissaire Enquêteur
Désigné par la décision du Tribunal Administratif
E24-73/77 du 23/09/2024**

Remis le 26 février 2025

Claude POUHEY

SOMMAIRE

I. Présentation de l'enquête	page 3
I.1. Contexte de l'opération	
I.2. Objet de l'enquête	
I.3. Cadre réglementaire de l'enquête	
II. Enjeux du projet	page 5
II.1. Présentation du projet	
II.2. Evolution de l'urbanisation de la commune	
II.3. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	
II.4. Emplacements Réservés	
III. Organisation de l'enquête	page 14
III.1. Désignation du commissaire-enquêteur	
III.2. Organisation de l'enquête	
III.3. Composition du dossier soumis à l'enquête	
III.4. Publicité de l'enquête	
IV. Déroulement de l'enquête	page 16
IV.1. Réunions de travail et visites des lieux	
IV.2. Tenue des permanences	
IV.3. Clôture de l'enquête publique	
IV.4. Décompte des observations recueillies	
V. Bilan de la procédure et appréciation du dossier d'enquête	page 17
V.1. Communication institutionnelle	
V.2. Conditions de consultation du dossier d'enquête	
V.3. Climat social de l'enquête	
V.4. Appréciation du contenu du dossier d'enquête	
VI. Analyse des observations recueillies au cours de l'enquête	page 18
VI.1. Appréciation des observations recueillies auprès du public	
VI.2. Appréciation des remarques exprimées par les personnes publiques associées	
VI.3. Appréciation des réponses aux recommandations de la MRAe.	
VII. Conclusions et avis motivés du commissaire enquêteur	page 37
Voir le document Conclusions et Avis Motivé	

ANNEXES

I. Mémoire en réponse de la Communauté d'Agglomération au procès-verbal de synthèse des observations recueillies dans le cadre de l'enquête publique portant sur la révision du PLU de COUILLY-PONT-AUX-DAMES.

II. Bilan de la concertation examinée lors de la Délibération du conseil communautaire du 2 avril 2024

III. Recueil des observations recueillies lors de l'enquête

I. PRESENTATION DE L'ENQUETE

I.1. Contexte de l'opération

La commune de Couilly-Pont-Aux-Dames fait partie de la Communauté d'Agglomération Coulommiers-Pays de Brie qui a la compétence en matière d'urbanisme. Elle comptait 2096 habitants en 2020 pour une superficie d'environ 475 ha.

Elle dispose d'un PLU (Plan Local d'Urbanisme) approuvé le 14 juin 2019 mais dont certaines clauses ont été annulées par un jugement du tribunal administratif de Melun en date du 7 mai 2021, nécessitant le recours à une procédure de révision qui a été prescrite par la délibération de la communauté d'Agglomération du 9/12/2021.

En parallèle une-procédure de modification du plan local d'urbanisme a été engagée le 08/02/2022 avec pour enjeux :

- La rectification d'erreurs matérielles concernant des points mineurs de zonage ou de règlement ;
- Le déplacement de l'emplacement réservé N°5 pour l'implantation du cimetière en dehors de la ZAP ;
- Des améliorations qualitatives du règlement ne remettant pas en cause l'économie globale du PADD

Cette modification a été approuvée par la délibération communautaire du 29 juin 2023 et ses dispositions sont intégrées dans le dossier de révision.

Le projet de révision du PLU a fait l'objet d'un premier arrêt le 23 juin 2022. Toutefois, suite à l'avis des personnes publiques associées et à la nécessité d'apporter des complétions au dossier, ce projet a fait l'objet d'un nouvel arrêt le 2 avril 2024. Il a pour enjeux :

- donner suite au jugement du Tribunal Administratif de Melun qui a partiellement annulé le PLU approuvé le 14 juin 2019 ;
- intégrer les observations issues de l'avis du contrôle de légalité du 7 août 2019 ;
- reprendre les points traités dans la modification n°1 du PLU approuvée le 29 juin 2023 ;
- apporter des amendements à certaines clauses de la partie du PLU en vigueur.

Conformément aux prescriptions de l'article L.153-19 du code de l'urbanisme, l'approbation de cette nouvelle version du « PLU révisé » nécessite la conduite d'une enquête publique.

I.2 Objet de l'enquête publique

En conséquence, par son arrêté n°736-2024 du 17 décembre 2024, la Communauté d'Agglomération a engagé la procédure d'enquête publique avec pour objet « **le projet de révision du PLU de la commune de COUILLY-PONT-AUX-DAMES** ».

I.3. Cadre réglementaire de l'enquête

S'agissant de la mise en œuvre de la procédure de révision d'un PLU du fait :

- des modifications des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- des modifications apportées aux EBC (Espace Boisé Classé) :

- suppression d'EBC à l'est et au sud de la zone des Moulins ;
- rétablissement de l'EBC de la Porte de Meaux et suppression de celui qui figure sur la parcelle YB 217.

Le cadre réglementaire de l'enquête relève :

- du Code de l'urbanisme pour la révision du PLU ; articles L.153-1 et suivants, R.153-1 et suivants. Et en particulier :

Article L153-19

« Le projet de plan local d'urbanisme arrêté est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire. »

- du Code de l'Environnement pour la conduite de l'enquête publique : articles L.123-1 et suivants, R.123-1 et suivants.

Les personnes publiques associées ont été consultées par courrier suite à la délibération d'arrêt du projet de « PLU révisé ».

Ont répondu à cette consultation :

- la RTE (Réseau de Transport d'Electricité) le 6 mai 2024 ;
- la SNCF du 21 mai 2024 ;
- Seine-et-Marne Environnement le 29 mai 2024 ;
- l'INAO (Institut National des Appellations d'Origine le 21 juin 2024
- la Préfecture-DDT (Direction Départementale des Territoires) le 10 juillet 2024 ;
- le Centre National de la Propriété Forestière du 15 juillet 2024 ;
- la CCI Seine-et-Marne (Chambre de Commerce et de l'Industrie) le 31 juillet 2024
- la Chambre d'Agriculture le 26 août 2024 ;
- la CDPENAF (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) le 26 août 2024 ;
- la Région Ile-de-France le 13 septembre 2024 ;
- le Département de la Seine-et-Marne le 20 septembre 2024 ;
- la Chambre des Métiers et de l'Artisanat ;
- la SANEF le 11 octobre 2024.

La MRAe (Mission Régionale de l'Autorité environnementale) a communiqué son avis délibéré n°MRAe APPIF-2024-090 le 14 août 2024.

;

II. ENJEUX DU PROJET

II.1. PRESENTATION DU PROJET

Le projet de révision du PLU vise à :

- donner suite au jugement du Tribunal Administratif de Melun qui a partiellement annulé le PLU approuvé le 14 juin 2019 ;
- intégrer les observations issues de l'avis du contrôle de légalité du 7 août 2019 ;
- reprendre les points traités dans la modification n°1 du PLU approuvée le 29 juin 2023 ;
- apporter des modifications à certaines clauses de la partie du PLU en vigueur.

L'exécution du jugement du 7 mai 2021 se traduit par les opérations suivantes :

- rétablir l'espace boisé classé (EBC) du secteur de la Porte de Meaux ;
- supprimer l'EBC figurant sur la parcelle YB217 ;
- supprimer la partie de l'emplacement réservé sur les parcelles YB1 et YB2 ;
- modifier en conséquence le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

L'intégration des observations de l'avis du contrôle de légalité du 7 août 2019, qui portaient sur la version initiale du PLU approuvée en 2019, a pour enjeu de justifier certaines dispositions mises en œuvre et d'apporter une meilleure prise en compte des risques et de contraintes.

La reprise de la modification n°1 du PLU se traduit par :

- corriger l'article 1^{er} du règlement de la zone A concernant le secteur Azh pour y permettre l'extension dans la limite de 70 m² d'emprise au sol, des constructions existantes ;
- corriger une erreur matérielle de zonage de la zone UB consistant à étendre cette zone sur les parcelles situées au sud de l'ER5, cette délimitation n'étant plus justifiée dès lors que le chemin du Tour de Ville a été réalisé ;
- supprimer l'emplacement réservé n°5 pour l'extension du cimetière du fait de sa localisation au sein de la ZAP (Zone Agricole Protégée) ;
- interdire, dans toutes les zones, les clôtures sommaires (bâches, pare-vues, claustras en textile ou en bois ;
- ajouter en zones UB, UC, UX et 1AU une obligation d'aménager une place de stationnement couverte parmi les deux places par logement exigées.

Les amendements apportés au PLU en vigueur concernent :

- l'introduction d'une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation (OAP) pour l'aménagement de la zone d'activités des Moulins nécessitant la suppression de la bande EBC longeant la RD 934 et prévoyant la réalisation d'un giratoire et la reprise du projet urbain Loi Barnier établi dans le POS des années 1970 ;
- l'augmentation du coefficient d'emprise au sol de la zone UXa de 30 à 50% ;
- le maintien de l'emplacement réservé n°3.

II.2. EVOLUTION DE L'URBANISATION DE LA COMMUNE

Année	1982	2008	2012	2017	2021
ENAF*	334,50	312,99	307,62	308,24	308,24
Parcs, jardins, loisirs ...	53,85	52,97	52,20	52,98	52,98
Habitation, Activités	85,14	106,19	112,32	110,93	110,93
Total (m2)	473,49	472,15	472,15	472,15	472,15

***ENAF : Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers**

MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

• L'occupation du sol, entre 1982 et 2008 (sur une période de 26 ans), est marquée par une extension de près de 20,01 hectares d'urbanisation, principalement représentés par l'habitat individuel (≈ 16,23 hectares) et par les activités économiques et industrielles (≈ 2,44 hectares).

L'objectif retenu par le P.L.U est de **7,00 hectares** (hors densification) pour la période 2013 – 2030.

Le total des superficies constructibles se décline comme suit :

- **activités : 0 ha (achèvement des ZAE)**

- **logements :**

- . rue de Condé : 0,74 ha,
- . avenue Boulingre : 0,38 ha,
- . rue de Condé : 0,26 ha,
- . les Alois 1AU nord : 0,65 ha,
- . les Alois 1AU sud : 1,17 ha,
- . Pont-aux-Dames : 0,40 ha,

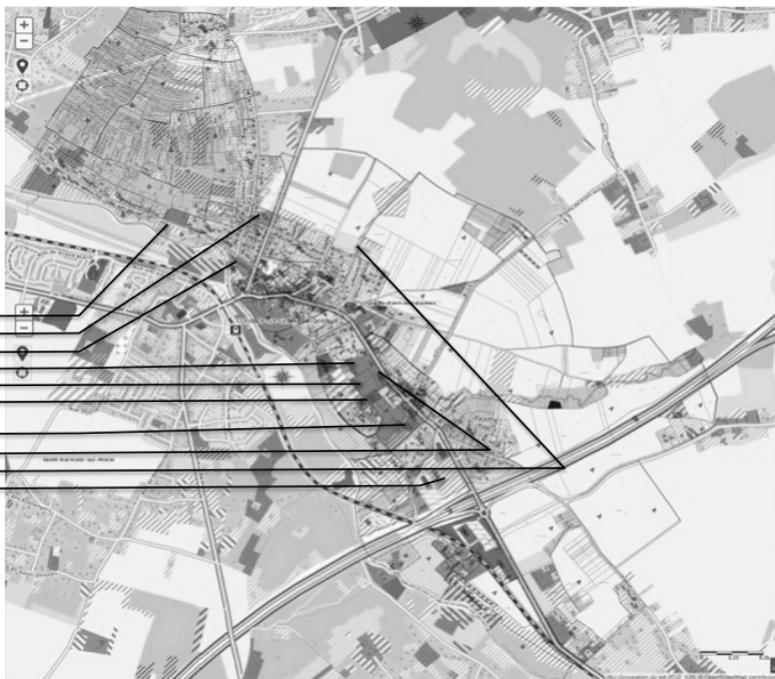
- **équipements :**

- . Pont-aux-Dames : 0,35 ha,
- . les Alois : 0,83 ha,
- . ER n° 5 Cimetière : 0,85 ha,
- . ER 3 équipement interco. : .. 1,37 ha,

Soit un total d'environ **7,00 ha**, représentant **5,90 %** du périmètre actuellement construit (119 ha).

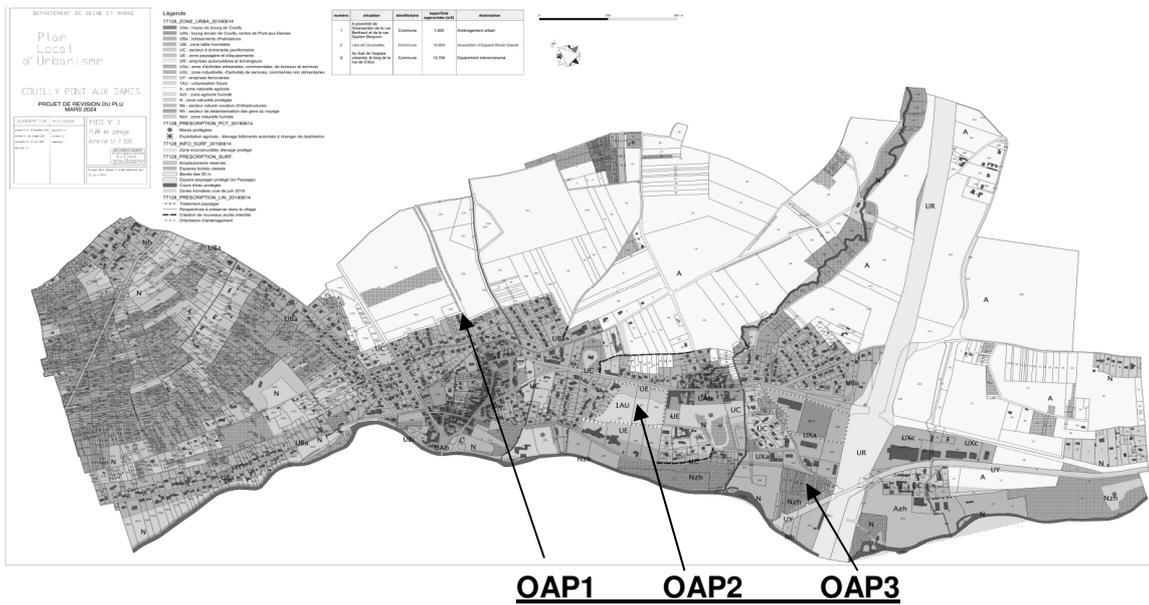
- **Les autres emplacements réservés correspondent à des aménagements dans le tissu bâti, ou à des continuités écologiques :**

- . ER 1 aménagement urbain: 0,12 ha,
- . ER 2 croix de St-Fiacre : 2,85 ha,
- . ER 4 extension de la Mairie : 0,41 ha.



II.3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Désignation	Superficie	Nombre de logements	Orientation particulière
OAP n°1 : Avenue Alphonse Boulingre	3 700 m ²	4 logements à minima	Marquer l'entrée du village par une construction signal
OAP n°2 : Site des Alois	22 000 m ²	24 logements à minima	
OAP n°3 : site des Moulins	23 300 m ²	Bâtiments d'activités publiques ou privées	Marquer l'entrée du village par une construction signal



Présentation de l'OAP n°1



Les principes d'aménagement :

- Aménager une emprise en limite ouest de la zone pour une urbanisation ultérieure ;
- Eloigner l'accès par rapport au carrefour à feux ;
- Doubler la limite d'urbanisation par un aménagement paysager (plantations) ;
- Réaliser une zone de régulation des eaux pluviales au point bas de la zone ;
- Limiter les hauteurs à R + Comble et 8 mètres au faîtage (avec toiture) ;
- Prescrire une orientation avec façade au sud (orientation et limiter vues sur pignons) ;
- Marquer l'entrée du village par une construction signal.

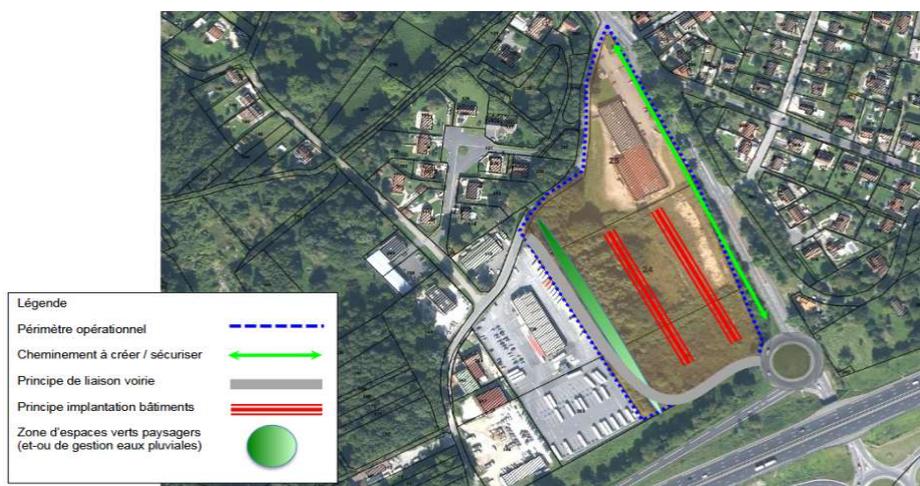
Présentation de l'OAP n°2



Les principes d'aménagement

- Nécessité de trouver un compromis entre les données du relief et une exposition au Sud ;
- Orienter en conséquence la voirie de liaison Résidence des Alois à Rue Bengel ;
- Réaliser une zone de régulation des eaux pluviales au point bas de la zone ;
- Limiter les hauteurs à R + Comble et 8 mètres au faîtage (avec toiture) pour les maisons.

Présentation de l'OAP n°3



Les principes d'aménagement :

- Répondre à la nécessité de marquer l'entrée du village par une construction signal ;
- Assurer la gestion de l'accès à la future opération (vis-à-vis des carrefours existants) ;
- Maintenir la ligne d'implantation du talus de l'autoroute ;
- Maintenir un espace paysager entre la RD934 et les bâtiments ;

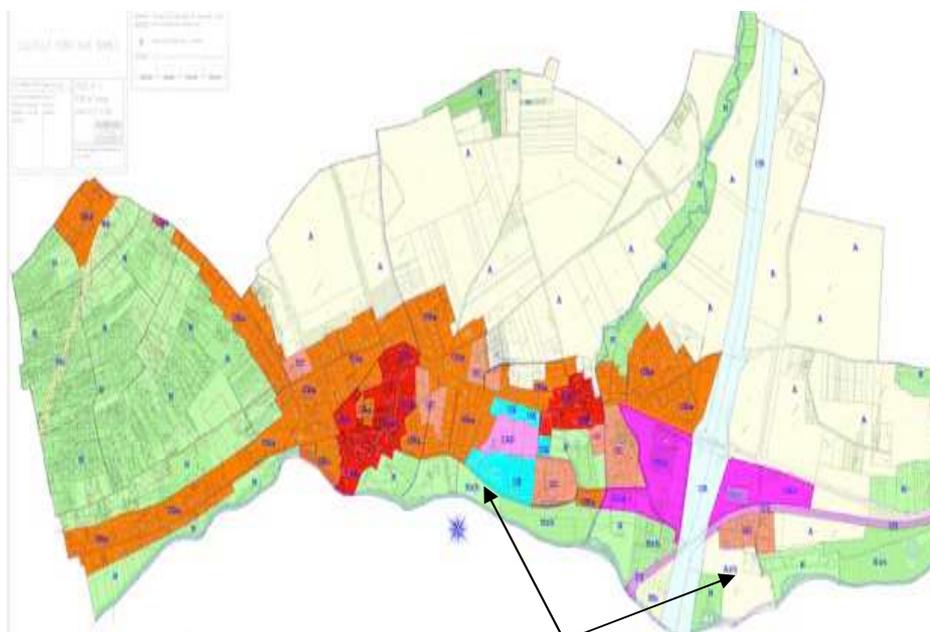
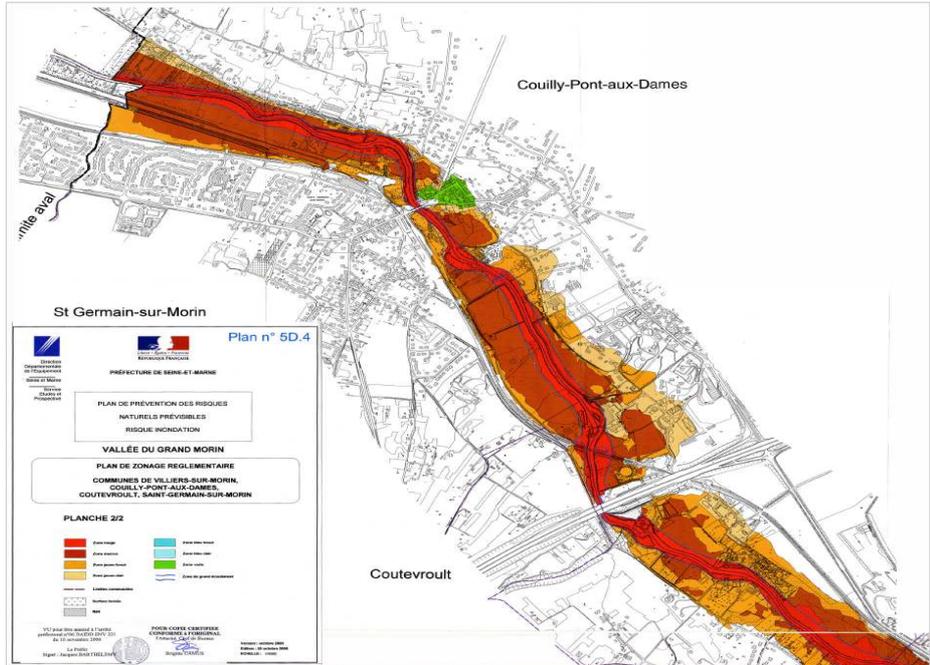
II.4 PRESENTATION DES EMBLEMES RESERVES

Emplacements Réservés (ER) Nouveau PLU	Situation	Bénéficiaire	Superficie (m2)	Destination
<u>ER1</u>	Intersection Rue Berthault et rue Borgnon	Commune	1 200 m2	Aménagement urbain
<u>ER2</u>	Lieu-dit Courcelles	Commune	19 800 m2 après retrait des parcelles YB1 et YB2 de 8700 m2	Acquisition d'Espace Boisé Classé
<u>ER3</u>	Au Sud de l'espace urbanisé, le long de la rue de Crécy	Commune	13 700 m2	Equipement intercommunal
ER du PLU en vigueur supprimés				
<u>ER4</u>	Le long de la rue Cyprien Borgnon	Commune	Supprimé lors de la création du PLU	
<u>ER5</u>	Au nord de l'espace urbanisé, limite Grand Chemin de Bercy	Commune	Supprimé du fait de la localisation dans la Zone Agricole Protégée	Création d'un nouveau cimetière



II.5. PLANS DE ZONAGE DES SERVITUDES

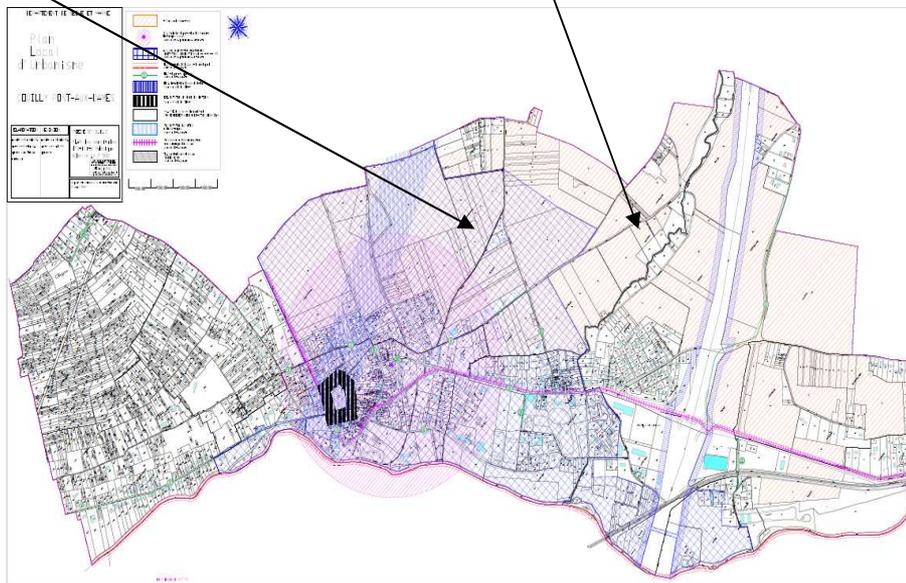
Le Plan de Prévention du Risque Inondations



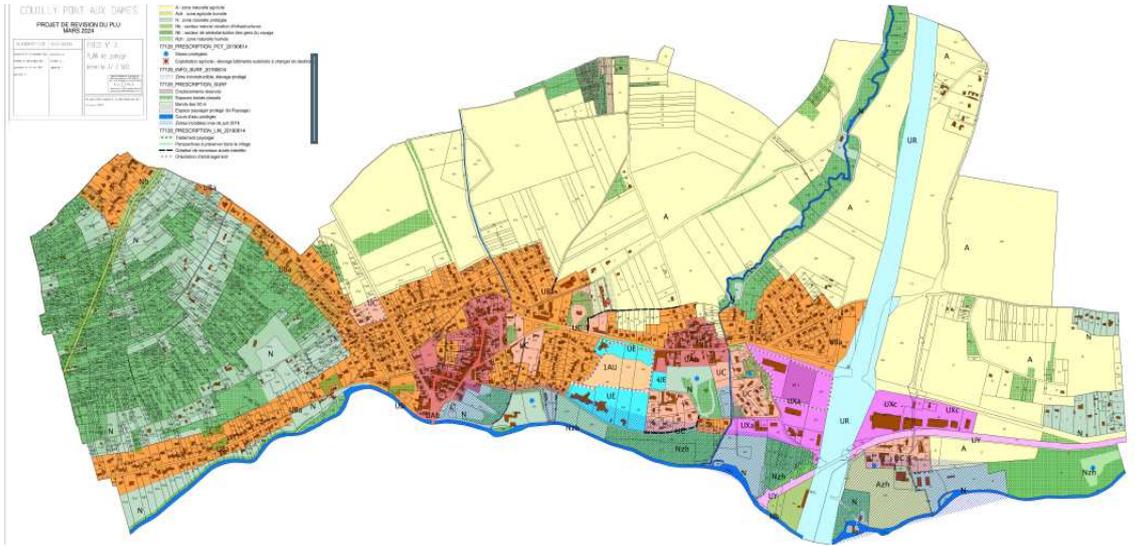
Les zones humides de classe A

ENQUETE PUBLIQUE PORTANT SUR LA REVISION DU PLU DE COUILLY-PONT-AUX-DAMES
PRESCRITE PAR L'ARRETE INTERCOMMUNAL N°763-2024 DU 17 DECEMBRE 2024

Le territoire de la commune est protégé par une ZAP (Zone Agricole Protégée) et un SPR - Site Patrimonial Remarquable (ex PPEANF -Périmètre de Protection des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers et AVAP - Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine).



La zone d'expansion des crues
Dans le projet de PLU présenté au public



Sollicité par la mairie en cours d'enquête



Extensions sollicitées

III. ORGANISATION DE L'ENQUETE

III.1 Désignation du commissaire-enquêteur

Suite à la demande formulée par Président de la Communauté d'Agglomération Coulommiers-Pays-de-Brie enregistrée en date du 24 septembre 2024 auprès du Tribunal Administratif de Melun, ce dernier a procédé à la désignation de M. POUHEY Claude, Ingénieur Général retraité, en tant que commissaire-enquêteur titulaire pour conduire la procédure de la présente enquête publique par sa décision E24-073/77 du 24/09/2024.

III.2 Organisation de l'enquête

Les modalités de l'enquête ont été définies par l'arrêté intercommunal n°763-2024 élaboré par M. MAHOT Responsable Urbanisme et Planification de la Communauté d'Agglomération. Cet arrêté a prescrit que l'enquête devait se dérouler du 6 janvier au 8 février 2025 inclus et qu'un dossier d'enquête ainsi qu'un registre destiné à recueillir les observations du public seraient tenus à sa disposition aux heures d'ouverture habituelles des services :

- du service Urbanisme de la Communauté d'Agglomération ;
- de la mairie de Couilly-Pont-aux-Dames.

Le dossier a également été mis à disposition sur le site internet de la ville à l'adresse suivante
De plus, il a été indiqué que les observations et propositions pouvaient également être adressées par

- correspondance à l'attention du commissaire-enquêteur adressée à la mairie de Couilly-Pont-Aux-Dames ;
- voie électronique à l'adresse [dédiée](mailto:dediee@mail.registre-numerique.fr) à cette enquête : plu-couilly-pont-aux-dames@mail.registre-numerique.fr ;
- saisie dans le registre dématérialisé à l'adresse suivante <https://www.registre-numerique.fr/plu-couilly-pont-aux-dames> .

Compte tenu de la portée de l'opération, il a été retenu le principe d'organiser 3 permanences :

- le vendredi 10 janvier 2025 de 15h30 à 18h30 ;
- le mercredi 22 janvier 2025 de 9h à 11h30 ;
- le samedi 8 février 2025 de 9h à 11h30.

III.3 Composition du dossier soumis à l'enquête

- le dossier relatif à la révision du PLU

- la notice explicative de la modification ;
- le règlement après modification ;
- le plan de zonage avant modification ;
- le plan de zonage après modification ;
- le résumé non technique ;
- le compte rendu de la réunion d'examen conjoint ;
- les pièces administratives : délibération du conseil municipal du 3 juillet 2019 et avis de la MRAe n°MRAe IDF-2021-6157 en date du 11/03/2021.

- la publicité et les informations

- Avis d'enquête publique ;
- Publications dans les médias.

- les registres d'enquête papier et numérique.

III.4 Publicité de l'enquête

L'avis d'enquête publique a été affiché quinze jours avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci au siège de la Communauté d'Agglomération et sur les panneaux d'affichage de la commune de Couilly-Pont-Aux-Dames. Il a également été publié dans la rubrique Annonces Judiciaires et Légales :

- du Parisien de la Seine-et-Marne des 19 décembre 2024 et 10 janvier 2025 ;
- du Pays Briard des 19 décembre 2024 et 10 janvier 2025.

IV. DEROULEMENT DE L'ENQUETE

IV.1. Réunions de travail et visites des lieux

La présentation du dossier d'enquête a été réalisée par M. MAHOT, de la Direction de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire de la Communauté d'Agglomération (CA) Coulommiers-Pays-de-Brie :

- le 20 décembre 2024 dans les locaux des services techniques de la CA,
- le 10 janvier 2025 dans la mairie de Couilly-Pont-Aux-Dames en présence de M. VAUDESCAL Maire et Mme DE CEUNINCK DGS.

Les informations recueillies au cours de cette réunion ont porté essentiellement sur les enjeux de l'opération et ont été repris dans le paragraphe II du présent rapport.

IV.2. Tenue des permanences

Les permanences du commissaire-enquêteur ont été tenues conformément au calendrier prescrit par l'arrêté communal. Elles ont donné lieu à la visite d'une dizaine de personnes et au dépôt de 13 interventions dans les 3 registres d'enquête.

IV.3. Clôture de l'enquête publique

Les registres d'enquête papier et numérique ont été ouverts le 6 janvier 2025 et clôturés par le commissaire-enquêteur à l'issue de la dernière permanence soit le 8 février 2025 à 11h30.

Le procès-verbal des observations recueillies lors de l'enquête à été transmis le 11 février 2025. Le mémoire en réponse définitif de la Communauté d'agglomération fait l'objet d'une réunion d'échange le 12 février 2025 en mairie de Couilly-Pont-Aux-Dames et la version définitive a été reçue par le commissaire-enquêteur le 14 février 2025.

IV.4. Décompte des observations recueillies

La procédure d'enquête publique a permis de recueillir dans :

- dans le registre électronique : 5 interventions décomposées en 16 observations ;
- dans le registre papier : 8 interventions décomposées en 12 observations ;
- dans les avis des personnes publiques associées : 10 avis décomposés en 46 observations ;
- dans l'avis de la MRAe : 7 recommandations.

Le site de l'enquête mis à disposition du public a :

- été consulté par 128 visiteurs ;
- donné lieu à 176 visites, 755 visualisations et 713 téléchargements.

V. BILAN DE LA PROCEDURE ET APPRECIATION DU DOSSIER D'ENQUETE

V.1 Bilan de la procédure d'enquête

L'enquête a été conduite dans le respect des procédures règlementaires en vigueur pour les enquêtes publiques portant sur la révision d'un plan local d'urbanisme. Elle a été menée à son terme dans le strict respect des prescriptions règlementaires et des modalités définies par l'arrêté communautaire n°763-2024 du 17 décembre 2024.

V.1. Communication institutionnelle

Les prescriptions en matière d'affichage édictées par l'arrêté communautaire précité ont été correctement appliquées.

V.2. Conditions de consultation du dossier d'enquête

Les conditions d'accueil des personnes souhaitant consulter le dossier ou exprimer des observations étaient satisfaisantes.

V.3. Climat social de l'enquête

L'enquête publique a donné lieu à une dizaine de visites de consultation du dossier d'enquête pendant la période de mise à disposition.

V.4. Appréciation du contenu du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête était complet et clairement présenté. Il comprenait en particulier tous les documents prescrits par la réglementation.

VI. ANALYSE DES OBSERVATIONS ET QUESTIONNEMENTS RELATIFS A LA REVISION DU PLU DE COUILLY PONT-AUX-DAMES

L'appréciation des réponses apportées par la maîtrise d'ouvrage est structurée selon les quatre sources d'observations ou de recommandations :

- T1. Observations exprimées dans le registre électronique (RE)
- T2. Observations exprimées dans le registre papier (RP)
- T3. Observations exprimées par les personnes publiques associées (PPA)
- T4. Recommandations de l'avis de la MRAe AFFIF-2024-090 du 28/08/2024

VI.1. T1 : OBSERVATIONS EXPRIMEES DANS LE REGISTRE ELECTRONIQUE (RE)

VI.1.1. Intervention de Mme GUÉRIN TAQUET Laure, Déposée le 14 janvier 2025 avec une pièce jointe

RE1. Urbanisation et densité

Quels sont les objectifs spécifiques pour limiter l'étalement urbain et préserver les espaces agricoles et naturels ? Le PLU prévoit une augmentation de 10 à 15 % de la densité dans certaines zones (Boulingre, Alois, Moulins), mais cette densité respecte-t-elle le caractère du village et ne dégrade pas la qualité de vie des habitants ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Le projet de PLU à l'instar du PLU approuvé en 2019 ne modifie pas les limites des zones urbanisées. Aucune extension n'est faite au droit d'espaces agricoles et naturels. L'augmentation des densités telle que mentionnée résulte de la prise en compte des évolutions réglementaires. Ces évolutions de la densité restent modérées et cohérentes avec la composition du tissu bâti de la commune, à titre d'exemple la densité définie pour la zone des Alois est proche de celle constatée dans les espaces urbanisés de la commune.

Appréciation du commissaire-enquêteur

La densification urbaine est limitée horizon 2030 à 6,15 ha soit 5,2% de la surface urbanisée actuelle qui couvre 119 ha. Cela doit conduire à corriger le tableau récapitulatif ci-après de la page 25 du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) qui n'est plus d'actualité. On peut considérer que les trois zones concernées par des OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) sont intégrées dans le tissu urbain de la commune sans impact sur des zones agricoles ou naturelles et respecteront le taux de densification des zones urbanisées de la commune.

MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

• L'occupation du sol, entre 1982 et 2008 (sur une période de 26 ans), est marquée par une extension de près de 20,01 hectares d'urbanisation, principalement représentés par l'habitat individuel (≈ 16,23 hectares) et par les activités économiques et industrielles (≈ 2,44 hectares).

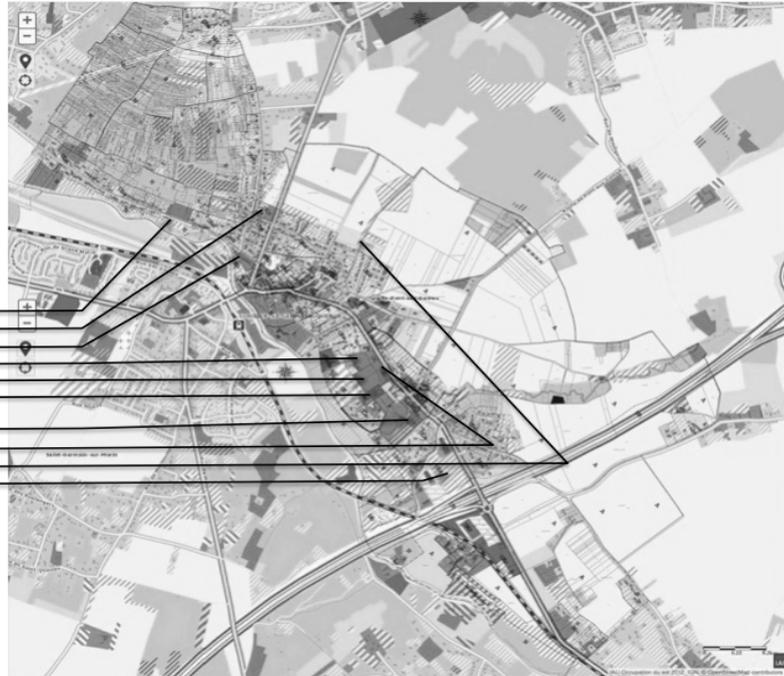
L'objectif retenu par le P.L.U est de **7,00 hectares** (hors densification) pour la période 2013 – 2030.

Le total des superficies constructibles se décline comme suit :

- activités : 0 ha (achèvement des ZAE)
- logements :
 - . rue de Condé : 0,74 ha,
 - . avenue Boulingre : 0,38 ha,
 - . rue de Condé : 0,26 ha,
 - . les Alois 1AU nord : 0,65 ha,
 - . les Alois 1AU sud : 1,17 ha,
 - . Pont-aux-Dames : 0,40 ha,
- équipements :
 - . Pont-aux-Dames : 0,35 ha,
 - . les Alois : 0,83 ha,
 - . ER n° 5 Cimetière : 0,85 ha,
 - . ER 3 équipement interco. : .. 1,37 ha,

Soit un total d'environ 7,00 ha, représentant 5,90 % du périmètre actuellement construit (119 ha).

- Les autres emplacements réservés correspondent à des aménagements dans le tissu bâti, ou à des continuités écologiques :
 - . ER 1 aménagement urbain : 0,12 ha,
 - . ER 2 croix de St-Fiacre : 2,85 ha,
 - . ER 4 extension de la Mairie : 0,41 ha.



RE2. Préservation de l'environnement

Comment le PLU garantit-il la protection des zones humides, la gestion des eaux pluviales et la préservation des sols sensibles comme les sols argileux ? Le document mentionne des recommandations (par exemple, la création de nouvelles pour les eaux pluviales ou la préservation des zones humides), mais ces mesures sont-elles contraignantes ou seulement indicatives.

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Les zones humides font l'objet d'une identification spécifique dans le dossier de PLU (Azh ou Nzh) au sein desquelles les dispositions réglementaires visent à assurer la préservation de ces espaces caractéristiques en limitant fortement voire interdisant toute forme de construction.

Concernant l'aléa retrait-gonflement des argiles, la cartographie indicative est présente au sein du dossier du PLU, mais est également indiqué à titre d'information dans l'ensemble des certificats d'urbanisme.

Concernant la gestion de eaux pluviales, à l'instar des autres règles définies dans le PLU, celles-ci sont prescriptives et se doivent d'être respectées

Appréciation du commissaire-enquêteur

Le territoire de la commune peut être fortement impacté du fait de sa topographie par des phénomènes:

- ***de crues du fait qu'il est traversé par le Grand Morin et deux rus (Mesnil et Corbier) ;***
- ***de ruissellements du fait de la déclinaison de son sol en limite des communes de Quincy-Voisins et Condé-Sainte-Libiaire.***

Il est donc indispensable de définir et d'appliquer des mesures visant à protéger les personnes et les biens dans ces zones d'expansion des crues, ce que va faire le nouveau PLU dans le cadre de la demande de la Mairie exprimée en cours d'enquête et analysée en II.2 :

- ***en proposant une extension de la zone de protection contre l'expansion des crues s'appuyant sur l'étendue constatée lors de la crue d'octobre 2024 ;***
- ***en inscrivant dans le règlement du PLU des prescriptions d'interdiction ou d'autorisation de construction ou d'extension de bâtiment existant, en cohérence***

avec celles du PPRI (Plan de Prévention du Risque Inondations) lorsque les deux zonages se chevauchent.

RE3. Mobilité et transport

Quels aménagements concrets sont prévus pour sécuriser les cheminements doux (piétons, vélos) ? Y a-t-il des projets pour améliorer l'accès aux transports en commun dans les zones aménagées ? Le PLU parle de sécurité des carrefours et de cheminements doux, mais quels sont les détails et le calendrier des projets.

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Les OAP prévoit en complément des aménagements destinés aux mobilités douces, à titre d'exemple l'OAP dite « ZA des Moulins » prévoit la création d'un cheminement doux le long de la RD 934.

La phase opérationnelle des aménagements sort du champ d'application du PLU, cependant il convient de rappeler que pour les aménagements en lien avec un projet d'aménagement ceux-ci seront réalisés concomitamment à l'aménagement de secteurs concernés.

Appréciation du commissaire-enquêteur

La question des mobilités douces est bien prise en compte dans les principes d'aménagement des 3 OAP et dans le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) (page 20) du PLU dont l'enjeu «Gérer les circulations douces » prévoit :

- *d'aménager une piste cyclable le long de la RD 34 et le long de la rue du Stade, jusqu'au super U et une passerelle au-dessus du Morin, au niveau du groupe scolaire dans l'optique de continuer une liaison douce vers la gare et le collège de Saint Germain.*
- *de prescrire l'écriture d'un plan de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics ;*
- *de poursuivre l'aménagement des voies communales, en intégrant les nécessités de circulation des piétons et des cycles ;*
- *d'inscrire des emplacements réservés pour aménager des liaisons douces.*

RE4. Diversité de l'habitat

Quelle proportion de logements locatifs ou accessibles est prévue dans les nouvelles constructions ?

Quels mécanismes garantiront l'attractivité pour les jeunes ménages ? La diversification de l'offre de logements est mise en avant dans le PLU, mais comment confirmez-vous la réalisation concrète.

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

La commune de Couilly n'est pas soumise aux obligations de la Loi SRU en matière de production de logements sociaux. Il appartient à la commune dans le cadre d'un travail collaboratif avec les porteurs de projet de mettre en place des typologies de logements à même de favoriser la mixité sociale.

Appréciation du commissaire-enquêteur

Le PLU peut effectivement prescrire des orientations portant sur le gabarit des logements afin de faciliter leur accès à des jeunes ménages, des seniors ou du locatif social.

RE5. Qualité des aménagements

Comment seront contrôlées les hauteurs des bâtiments, les impacts paysagers et la qualité environnementale des constructions ? Quels mécanismes garantiront l'intégration des nouveaux quartiers avec le village existant ? Le document inclut des principes d'aménagement (limitation à R+Comble, orientation sud), mais il est important de s'assurer que ces principes seront respectés.

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Tout permis de construire se doit d'être conforme aux dispositions réglementaires du PLU, et celui-ci doit en phase finale déposer une Déclaration d'Achèvement de Travaux permettant de vérifier la conformité de la construction.

La définition des OAP, l'organisation des dessertes, les dispositions réglementaires sont autant d'éléments qui garantissent l'intégration des nouveaux quartiers au tissu urbain de la commune.

La hiérarchie des normes impose la conformité des demandes de permis de construire par rapport aux règles du PLU, les principes sont quant à eux des points à respecter.

Appréciation du commissaire-enquêteur

L'instruction des demandes de permis de construire devra s'assurer du respect des principes d'aménagement édictés par le PADD, les OAP et le règlement.

RE6. Équipements publics

Quels équipements scolaires, sportifs ou médicaux seront renforcés ou créés pour répondre aux besoins des habitants ? Un échéancier pour ces projets est-il prévu ?

Le PLU mentionne l'adaptation des équipements, mais il manque des précisions sur leur localisation et leur calendrier.

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

La définition d'emplacements réservés, et le classement actent les actions en faveur du développement des équipements publics et leur localisation potentielle.

Appréciation du commissaire-enquêteur

Trois emplacements réservés sont conservés dans le nouveau PLU sur la base des destinations suivantes :

Emplacements Réservés (ER) Nouveau PLU	Situation	Bénéficiaire	Superficie (m2)	Destination
<u>ER1</u>	Intersection Rue Berthault et rue Borgnon	Commune	1 200	Aménagement urbain
<u>ER2</u>	Lieu-dit Courcelles	Commune	19 800 après retrait des parcelles YB1 et YB2 de 8 700 m2	Acquisition d'Espace Boisé Classé
<u>ER3</u>	Au Sud de l'espace urbanisé, le long de la rue de Crécy	Commune	13 700	Equipement intercommunal non défini à ce jour

RE7. Participation citoyenne

Comment les habitants seront-ils impliqués dans le suivi et la mise en œuvre du PLU ? Y aura-t-il des réunions publiques pour faire le point sur les avancées ? Le document ne précise pas les modalités de concertation après la validation du PLU.

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Le PLU dès son approbation est un document public à disposition de tous. Il appartient à chaque citoyen de prendre connaissance et de respecter les dispositions réglementaires issus de son application.

La concertation est une étape de la procédure de révision qui prend fin avant l'enquête publique.

Appréciation du commissaire-enquêteur

Le nouveau PLU sera disponible à la mairie et consultable lors des horaires d'ouverture du service de l'urbanisme, qui se tient à la disposition du public pour les renseigner sur les dispositions réglementaires à respecter, en particulier dans le cadre d'un projet de construction.

RE8. Gestion des risques

Comment les risques liés aux inondations, aux remontées de nappes ou aux sols argileux seront-ils pris en compte dans les nouvelles constructions ? Les zones sensibles sont-elles cartographiées et protégées ? Ces éléments sont abordés dans le diagnostic du PLU, mais les mesures concrètes pour la prévention doivent être clarifiées.

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

A l'instar du PLU approuvé en 2019 qui s'était particulièrement attaché à la prise en compte des risques à l'échelle du territoire communal. Concernant plus spécifiquement le risque d'inondation, au regard de la nature des derniers événements, une cartographie actualisée, par rapport à celle jointe au dossier de PLU approuvé en 2019 est ajoutée aux documents réglementaires du PLU afin de prendre en compte les espaces sujets aux inondations récentes (octobre 2024) n'ayant pas été identifiés dans le PPRi afin d'y apporter des prescriptions spécifiques.

Appréciation du commissaire-enquêteur

Le territoire de la commune peut être fortement impacté du fait de sa topographie par des phénomènes:

- ***de crues du fait qu'il est traversé par le Grand Morin et deux rus (Mesnil et Corbier) ;***
- ***de ruissellements du fait de la déclinaison de son sol en limite des communes de Quincy-Voisins et Condé-Sainte-Libiaire.***

Il est donc indispensable de définir et d'appliquer des mesures visant à protéger les personnes et les biens dans ces zones d'expansion des crues, ce que va faire le nouveau PLU dans le cadre de la demande de la Mairie exprimée en cours d'enquête et analysée en II.2 :

- ***en proposant une extension de la zone de protection contre l'expansion des crues s'appuyant sur l'étendue constatée lors de la crue d'octobre 2024 ;***
- ***en inscrivant dans le règlement du PLU des prescriptions d'interdiction ou d'autorisation de construction ou d'extension de bâtiment existant, en cohérence avec celles du PPRI (Plan de Prévention du Risque Inondations) lorsque les deux zonages se chevauchent.***

RE9. Zones spécifiques

Avenue Alphonse Boulindre : Comment sera gérée l'entrée du village pour minimiser les impacts paysagers ?

Espace des Alois : Quels sont les plans pour désenclaver cette zone et préserver les vues sur la vallée ?

Zone des Moulins : Comment le développement économique prévu prendra-t-il en compte les enjeux environnementaux et paysagers ?

Les orientations de chaque zone sont mentionnées, mais elles nécessitent une traduction en projets concrets

Pourriez-vous transmettre : Cartographie détaillée des zones concernées par les aménagements. Calendrier des projets et des étapes de mise en œuvre. Études d'impact environnemental (si disponibles) pour les zones sensibles.

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Chaque OPA contient des prescriptions en matière d'aménagement, de traitement paysager. Ces prescriptions sont complétées par les dispositions du règlement en matière d'architecture, de hauteur, d'implantation des constructions, d'obligation de maintien ou de création d'espaces verts, d'intégration paysagère.

Concernant plus spécifiquement la zone des Alois, une partie du périmètre identifié dans l'OAP a été affectée par les inondations d'octobre 2024. Afin de prendre en compte cet état de fait, il est envisagé de revoir l'organisation de cet OAP, en excluant des espaces à aménager les emprises inondées.

L'aménagement de ces secteurs s'inscrit au-delà des dispositions du PLU dans le respect d'autres prescriptions réglementaires, en particulier en matière de gestion de la ressource en eau. A titre d'exemple en fonction des secteurs concernés et de leur emprise, des dossiers d'autorisation au titre du code de l'environnement seront susceptibles d'être réalisés en préalable aux aménagements (Dossier dit Loi sur L'Eau, autorisation de défrichement, consultation de l'Autorité Environnementale).

Appréciation du commissaire-enquêteur

Le PLU n'a pas pour objectif de présenter le détail des projets envisagés sur le territoire de la commune. Il se positionne en amont de ces opérations en prescrivant des principes d'aménagement et des mesures réglementaires qui vont encadrer leur réalisation et que devront respecter les futurs aménageurs de ces zones.

VI.1.2. Intervention de M. Jean-Marie LEMERCIER

RE10. Considère que le PLU ne prend pas en compte les points suivants :

- Dans la modification du PLU il est dit "Réaliser une zone de régulation des eaux pluviales au point bas de la zone.". Hors cette zone à été inondée lors de la crue d'octobre 2024 Faire une sortie résidence des Alois alors que cette route était sous 30 cm d'eau
- La parcelle AE166 appartient à la maison de retraite des Artistes et donc pas de possibilité de faire soit une sortie soit une entrée.

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Au regard des éléments mentionnés précédemment concernant l'OAP dite « des Alois », l'organisation de cet espace va être revue suite aux inondations, ceci tant en ce qui concerne l'organisation des dessertes et des aménagements initialement envisagés.

L'organisation des accès tel qu'il avait été envisagé va être revu, en envisageant la possibilité d'un accès au droit de la RD 934, accompagné des dispositions sécuritaires adaptées. Il convient de rappeler que l'objectif d'une OAP est d'arrêter des principes d'aménagement cohérents, faisant abstraction des notions de propriétés foncières afin d'envisager le projet le plus cohérent. Dans ce cadre le principe d'envisager une desserte au droit de la parcelle AE166 se doit d'être pris en compte, tout en ayant la possibilité d'envisager d'autres alternatives.

Appréciation du commissaire-enquêteur

Pour l'OAP des Alois, l'accès entrée-sortie est prévu du côté de la rue Bengel et non du côté de la rue Berthaud.

La zone de régulation des eaux pluviales figurant sur le plan de présentation de l'OAP (page 11) sera traitée en espace naturel. La nouvelle zone de régulation sera positionnée hors zone d'inondation.

Concernant les modalités d'accès à cette zone, l'aménageur devra engager des négociations avec le propriétaire des parcelles AE166 et AE167 pour la création de l'accès via la rue Bengel ou trouver une autre solution pour l'accès de cette zone à la RD934.

VI.1.3. Intervention de M. Antoine DHENIN SC VALOINE

RE11. Exprime son désaccord par rapport à l'emprise de la zone inondable qui vient s'ajouter en plus du zonage PPRI sur ses parcelles AD150 et AD 151. Demande de retrait de la zone de submersion des deux habitations et des jardins attenants.

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

La zone « inondable » telle qu'elle est présentée dans le document du PLU a pour objectif d'identifier les espaces qui ont été concernés par les crues récentes, afin d'apporter un complément en matière de prise en compte des risques. Cette zone ne se substitue pas au PPRI, elle a pour vocation de le compléter sur des espaces initialement considérés hors de ce périmètre, mais qui ont été sujets à inondation en octobre 2024.

La commune informe que ces parcelles ont bien été inondées en octobre 2024.

Appréciation du commissaire-enquêteur

La commune a la possibilité de mettre en œuvre sur un plan réglementaire une zone d'expansion des crues à partir du moment où des risques sur les biens et les personnes ont été clairement identifiés (article R.111-2 du Code de l'Urbanisme).

Cette zone était déjà en zone de submersion dans le PLU de 2019 en vigueur.

A relever que ces parcelles sont en zone jaune clair dans le PPRI (Plan de Prévention du Risque Inondations) du Grand Morin Aval (cf. page 10 de ce rapport) et qu'elles devront en respecter les prescriptions correspondantes.

VI.1.4. Intervention de M. Jean-Paul DUCHARNE

RE12. Suggère des corrections concernant la notice explicative :

- dans les paragraphes 2.1 et 3.4, corriger la désignation de la parcelle YA217 et non YB217 ;
- dans le paragraphe 2.3, supprimer la référence à l'ER5 ;
- dans le paragraphe 4 : quid de la désignation de l'ex AVAP ?
- dans le paragraphe V : quid des avis des personnes publiques associées ?

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Les « coquilles » ou erreurs de plume soulevées seront corrigées.

Les avis des Personnes Publiques Associées n'ont pas effectivement été insérés dans le rapport de présentation, cependant conformément aux dispositions de l'article R.153-8 ces avis ont été joints au dossier d'enquête publique.

Appréciation du commissaire-enquêteur

Il s'agit de corrections matérielles qu'il convient d'apporter à la notice explicative.

Les avis des PPA (Personnes Publiques Associées) faisaient partie des documents mis à la disposition du public lors de la période d'enquête.

RE13. Suggère des corrections concernant le PADD :

- supprimer en page 25 la mention du cimetière pour 0,85 ha.

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Les « coquilles » ou erreurs de plume soulevées seront corrigées

Appréciation du commissaire-enquêteur

Il s'agit de corrections matérielles qu'il convient d'apporter au PADD du fait que le projet de cimetière n'est plus d'actualité.

RE14. Suggère des corrections concernant le rapport de présentation (2^{ème} partie) :

- Supprimer en page 160 l'ER5 pour un nouveau cimetière et revoir en conséquence la surface totale en expansion qui ne serait plus de 7 ha ;
- Inscrire en page 166 concernant la bande des Pommiers : maintenir la bande des pommiers de la Porte de Meaux conformément au jugement du TA ;
- Remplacer ZPPAUP par SPR en page 201 ;
- Supprimer l'ER5 en page 277 ;

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Les « coquilles » ou erreurs de plume soulevées seront corrigées.

Appréciation du commissaire-enquêteur

Il s'agit de corrections matérielles qu'il convient d'apporter au rapport de présentation, en particulier la surface totale de l'extension de l'urbanisation qui passe de 7 ha à 6,15 ha.

Cette correction concerne aussi la page 25 du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables).

RE15. Suggère des corrections concernant l'évaluation environnementale

Remplacer en page 96 « supprimer la bande des Pommiers et les replanter au ras de la résidence des Pommiers » par « maintenir la bande des Pommiers de la Porte de Meaux et les entretenir pour éviter qu'ils meurent étouffés par les lierres ». Supprimer le NB qui n'a pas lieu d'être.

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Concernant l'application des dispositions de l'article L.113-1 relatif aux espaces boisés classés, ce classement a pour effet :

- d'interdire tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de ces boisements ;
- d'entraîner le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement (sauf exceptions) ;
- et de soumettre à déclaration préalable (DP) les coupes et abattages d'arbres au sein de

ces espaces (sauf exceptions).

A l'instar du règlement du PLU il ne peut définir les conditions d'entretien et de gestion des boisements identifiés

Appréciation du commissaire-enquêteur

Le classement en EBC (Espace Boisé Classé) n'impose pas de prescription particulière concernant l'entretien des arbres de cet espace.

VI.1.5. Intervention de Mme Alexandra Pansier

RE 16. Relève en page 5 de la "Notice explicative" que la dernière phrase de l'alinéa 4 est d'une syntaxe incorrecte de nature à perturber la bonne compréhension. En effet, cette phrase écrite en violet indique : "La révision du plan local d'urbanisme impacte directement DE dernier alinéa de cette rubrique." Je présume qu'il faut comprendre "[...] directement LE dernier alinéa [...]".

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Les « coquilles » ou erreurs de plume soulevées seront corrigées.

Appréciation de la maîtrise d'ouvrage

Il s'agit d'une correction matérielle à mettre en œuvre.

VI.2. T2. OBSERVATIONS EXPRIMEES DANS LE REGISTRE PAPIER (RP)

VI.2.1. Intervention de M. Christophe COMMISSAIRE

RP1. Exprime des remarques concernant l'OAP2 des Alois au sujet de problèmes d'inondations constatés lors de la dernière crue et de circulation du fait de l'urbanisation résultant de la mise en œuvre de cette OAP

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Comme évoqué précédemment, l'organisation et les prescriptions d'aménagement de l'AOP dite « Des Alois » vont être revues et réajustées au regard de l'inondation d'octobre 2024.

Appréciation du commissaire-enquêteur

Les principes d'aménagement de l'OAP des Alois doivent être amendés dans le projet de PLU présenté au public afin de :

- **préciser que l'accès à cette zone ne se fera pas via la rue Berthaud mais du côté de la rue Bengel ou directement sur la RD934 ;**
- **étendre le zonage d'expansion des crues en prenant en compte ce qui a été constaté lors des inondations d'octobre 2024 qui ont impacté une partie du périmètre de l'OAP.**

VI.2.2. Intervention de Mme Christine GLEN

RP2. Exprime son inquiétude par rapport au développement de la zone OAP2 des Alois du fait :

- **des problèmes d'inondations constatés lors des crues de 2024 ce qui milite pour une modification de la limite des inondations (zone hachurée) et le projet d'implantation des bâtis de l'OAP2 ;**
- **des difficultés de circulation en l'état actuel sur la rue Berthaud qui vont être accentuées par l'urbanisation engendrée par l'OAP2.**

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Comme évoqué précédemment, l'organisation et les prescriptions d'aménagement de l'AOP dite « Des Alois » vont être revues et réajustées au regard de l'inondation d'octobre 2024

Au regard de espaces affectés par la crue de 2024, les accès et desserte vont être revus, réduisant de fait les potentielles contraintes vis à vis de la circulation de la rue Berthault.

Appréciation du commissaire-enquêteur

Les principes d'aménagement de l'OAP des Alois doivent être amendés dans le projet de PLU présenté au public afin de :

- **préciser que l'accès à cette zone ne se fera pas via la rue Berthaud mais du côté de la rue Bengel ou directement sur la RD934 ;**
- **étendre le zonage d'expansion des crues en prenant en compte ce qui a été constaté lors des inondations d'octobre 2024 qui ont impacté une partie du périmètre de l'OAP.**

RP3. Demande s'il y a eu une enquête environnementale sur la zone boisée dont l'OAP2 prévoit la destruction

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

En fonction des emprises concernées, les aménagements peuvent être soumis à des demandes et études préparatoires (consultation de l'autorité environnementale, demande de défrichement, études zones humides,...) assorties de prescriptions et d'éventuelles compensations.

Toutefois ces éléments complémentaire sont en phase préparatoire aux aménagements varient en fonction de la nature et de l'emprise des projets.

Appréciation du commissaire-enquêteur

Il n'existe pas dans le PLU en vigueur de protection particulière pour cette partie boisée qui ne comporte pas d'arbres remarquables. Il convient de relever qu'il est prévu une bande arborée le long de la RD934 ce qui limitera les nuisances sonores émanant de cette dernière et offrira un cadre paysager valorisant pour les résidents de ce site. D'autre part, l'aménageur du site disposera d'un espace suffisant, du fait de l'extension de la zone

d'expansion des crues, pour arborer et végétaliser ce site, ce qui compensera la suppression de l'espace boisé existant qui ne comporte pas d'arbres remarquables.

RP4. Préconise la suppression de l'OAP2 compte tenu des réserves précitées

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Il n'apparaît pas nécessaire d'envisager cette suppression au regard des éléments mentionnés précédemment et de la redéfinition de l'organisation de cet espace.

Appréciation du commissaire-enquêteur

Il n'y a pas d'argument déterminant pour supprimer l'OAP2 dont le site d'implantation est intégré dans le tissu urbain de la commune et situé à proximité d'équipements publics (école, structures sportives, ...). La partie boisée ne comportant pas d'arbres remarquables peut être défrichée et doit pouvoir être largement compensée sur le site même comme évoqué précédemment.

VI.2.3. Intervention de MM. BARREIROS et DURIEUX

RP5. Demande si la place de stationnement couverte prescrite par la réglementation de la zone UBa peut être réalisée dans un garage en sous-sol.

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Une place dans un garage ou en sous-sol répond bien à la demande du règlement qu'au moins une des espaces réalisés soit couverte. Concernant précisément la création de sous-sol celle-ci est toutefois encadrée dans le règlement du PLU en fonction de secteurs et de la nature des terrains.

Appréciation du commissaire-enquêteur

Une place de stationnement réalisée en sous-sol peut être considérée comme la place couverte prescrite par la réglementation, à condition bien évidemment que cette dernière autorise la réalisation de places de stationnement en sous-sol.

VI.2.4. Intervention de P. Philippe PICART

RP6. Exprime des remarques sur l'OAP2 des Alois concernant la circulation des véhicules entrants et sortants du fait de l'urbanisation résultant de cette OAP.

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

La position de la collectivité est identique à ce qui a été précédemment mentionné. La réorganisation des dessertes est de nature à limiter les contraintes des résidents riverains de la rue des Alois

Appréciation du commissaire-enquêteur

Les principes d'aménagement de l'OAP des Alois doivent être amendés dans le projet de PLU présenté au public afin de :

- préciser que l'accès à cette zone ne se fera pas via la rue Berthaud mais du côté de la rue Bengel ou directement sur la RD934 ;*
- étendre le zonage d'expansion des crues en prenant en compte ce qui a été constaté lors des inondations d'octobre 2024 qui ont impacté une partie du périmètre de l'OAP ;*
- modification du plan d'implantation sur le site de l'OAP.*

RP7. Demande si des travaux de retenue d'eau sont prévus sur le ru du Mesnil.

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Des travaux sont prévus et s'inscrivent dans le cadre du Programme Pluri annuel d'Investissement du SMAGE des Morin.

Appréciation du commissaire-enquêteur

Les travaux prévus par le SMAGE des Morin seront réalisés sur la partie amont du ru située au niveau de Quincy-Voisins.

VI.2.5. Intervention de Mme BRENANS et M. GUION

RP8. S'interrogent sur les conséquences réglementaires pour leur parcelle 1794 de la proposition de la Mairie d'étendre la zone d'expansion des crues du Grand Morin

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Cette parcelle est actuellement classée en Jaune Clair au PPRI. Les dispositions réglementaires de ce dernier s'y appliquent.

La définition par la mairie de la zone « d'inondation » vise à prendre en considération ce risque au droit de terrain n'étant pas actuellement concernés par le PPRI, mais ayant été inondés lors des épisodes de crues récentes.

Appréciation du commissaire-enquêteur

La commune a la possibilité de s'opposer sur un plan réglementaire à tout projet de nouvelle construction localisé dans une zone d'expansion des crues à partir du moment où des risques sur les biens et les personnes ont été clairement identifiés (article R.111-2 du CU).

Cette zone était déjà en zone de submersion dans le PLU de 2019 en vigueur.

A relever que ces parcelles sont en zone jaune clair dans le PPRI du Grand Morin Aval (cf. page 10 de ce rapport) et qu'elles doivent donc en respecter les prescriptions.

VI.2.6. Intervention de la Mairie

RP9. Propose de définir une nouvelle zone de submersion au sein de laquelle les nouvelles constructions seront proscrites, en prenant en compte les constats et relevés effectués sur le terrain lors de cet épisode de crue d'octobre 2024.

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Afin de parfaire l'application réglementaire de ce périmètre, la collectivité propose de clarifier les conditions d'occupation des sols au droit de cette zone à risque (interdiction de nouvelles constructions, à l'exception de l'extension des constructions existantes et des annexes de faibles dimensions).

Appréciation du commissaire-enquêteur

Compte tenu de l'étendue de l'expansion de la crue d'octobre 2024, il est indispensable que, pour des raisons sécuritaires, la commune propose d'étendre la zone d'expansion aux parcelles inondées à cette occasion. A relever que l'interdiction de construction dans cette zone ne s'applique qu'aux nouvelles constructions et non aux extensions qui doivent respecter la réglementation du PPRI.

RP10. Signale une erreur de cartographie dans les pièces réglementaires sur la question des zones de submersion pour les parcelles situées au dessus et dans la résidence des Pommiers, qui sont identifiées dans le PLU en vigueur et qu'il convient de rétablir dans la nouvelle version du zonage.

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Les erreurs seront corrigées.

Appréciation du commissaire-enquêteur

Cette zone est effectivement classée dans le zonage d'expansion des crues dans le PLU en vigueur.

VI.2.7. Intervention de Mme Marie LOUISE

RP11. Souhaite savoir si le principe d'aménagement qui favorise la limitation des hauteurs et gère les typologies et morphologies architecturales (dans la globalité) permet la construction d'un projet en R+1 sur la zone UBa.

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Le règlement du PLU définit l'application de la règle des hauteurs non pas par niveau mais en valeur absolue.

A titre d'exemple en zone UB, la hauteur maximale de construction est de 8 m à partir du terrain naturel.

Appréciation du commissaire-enquêteur

Compte tenu des prescriptions portant sur la hauteur maximale au faitage de 8 m en zone UB et des angles de pente à respecter pour la toiture, il est impossible de construire du R+1.

VI.2.8. Intervention de Mme Sophie GARCIA

RP12. Demande pour quelle raison le hameau de Beaugardin reste en zone agricole non constructible alors qu'une partie de la zone est déjà construite. Sollicite donc le classement du hameau en zone urbanisable et des explications sur la prescription de superficie de construction d'une annexe qui est de 40 m2 en zone A versus 70 m2 en zone Azh.

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Les hameaux ne constituent pas des espaces préférentiels en matière de développement urbain, le projet communal s'est attaché à privilégier la densification du tissu bâti existant. La présence de construction ne conditionne pas un classement en zone urbaine ; d'autant plus que les prescriptions du schéma directeur vise à limiter voire interdire le développement de l'urbanisation dans les hameaux.

Pour autant il convient de rappeler que les habitations (régulièrement édifiées) présentes en zone A bénéficient de l'application des dispositions de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme qui permet l'extension des habitations existantes et la création d'annexes liées à ces constructions.

Dans un souci de cohérence et en lien avec la remarque du préfet, les emprises seront harmonisées à 40 m².

Appréciation du commissaire-enquêteur

Ce hameau étant essentiellement implanté en zone agricole, il n'y a pas d'obligation réglementaire et de valeur ajoutée à définir un classement spécifique pour ce site.

VI.3.T3. OBSERVATIONS EXPRIMEES PAR LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)

De principe les points soulevés par les Personnes Publiques Associée sont repris et les compléments seront apportés au dossier de PLU, les réponses ci-après sont apportées pour certains points spécifiques.

VI.3.1. Avis de la Préfecture-DDT du 10 juillet 2024

OP1. Joindre le bilan de la concertation au dossier d'enquête publique

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Le bilan a été joint au dossier d'enquête

OP2. Ajouter une OAP trame Verte et Bleue

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

L'OAP sera rajoutée au dossier de PLU avant approbation

OP3. Prévoir des Emplacements réservés (ER) pour la mobilité douce

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Des dispositions sont prévues dans certaines OAP sur la création de mobilités douces

OP4. Quid du maintien ou non de l'ER 3

OP5. Formuler des dispositions réglementaires pour les secteurs Uba et UBi

OP6. Préciser les dispositions réglementaires des secteurs Nh devant accueillir des STECALS (Secteurs de taille et de capacité d'accueil limités)

OP7. Compléter les conditions applicables aux extensions et annexes en zone N

OP8. Préciser les sous-destinations autorisées dans le secteur Nb en spécifiant qu'elles ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde (etc)

OP9. Prendre une seule référence pour le périmètre urbanisé de référence

OP10. Préciser la zone d'implantation, les conditions d'emprise et de densité dans les espaces agricoles

OP11. Actualiser le texte de la ZAP (Zone Agricole Protégée) et interdire en ZAP les constructions nouvelles non agricoles

OP12. Préciser des règles d'emprise au sol dans les zones N et les modalités de résorption des continuités écologiques

OP13. Prendre en compte les remarques concernant plusieurs espaces boisés

OP14. Assurer la compatibilité avec le SDRIF-e : étude de densification et prescriptions réglementaires des zones A et N

OP15. Préciser les mesures mises en place pour résorber les coupures et améliorer les continuités écologiques (compatibilité avec le SRCE-Schéma Régional de Cohérence Ecologique)

OP16. Prendre en compte les observations sur l'analyse de l'habitat dans le projet de PLU

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Le Programme Local de L'Habitat sera prochainement approuvé par la CA. A l'échelle de la commune de Couilly Pont aux Dames les objectifs de production de 17 logements en milieu diffus ont été arrêtés et la remise sur le marché d'au minimum 1 logement vacant ceci à l'horizon 2029.

OP17. Justifier le respect du schéma départemental d'accueil des gens du voyage

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

La création du secteur Nh permet de répondre en actant un espace de sédentarisation.

OP18. Prendre en compte les observations concernant la compatibilité avec le PDU (Plan de Déplacement Urbain) de l'Ile-de-France

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Appréciation du commissaire-enquêteur sur l'avis de la Préfecture-DDT

A relever que des amendements vont être apportés au projet de PLU présenté au public en priorisant les points suivants :

- ***maintien de l'ER3 mais pour une autre destination ;***
- ***interdiction en ZAP des nouvelles constructions non agricoles ;***
- ***précisions sur la compatibilité avec le PDU, le SRCE et le SDRIF ;***

- création d'une OAP Trame Verte et Bleue.

VI.3.2. Avis de la Chambre d'Agriculture du 26 août 2024

OP19. Reclasser en zone A des parcelles déclarées à la PAC

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Les quelques parcelles identifiées, bien que mentionnées au Registre Parcellaire, sont des prairies de fauches pour lesquelles le classement en zone N est nullement préjudiciable.

Appréciation du commissaire-enquêteur sur l'avis de la Chambre d'Agriculture

Cela concerne des prairies de plus de 5 ans qui peuvent effectivement rester classées en zone N.

VI.3.3. Avis de la CCI IDF du 31 juillet 2024

OP20. Adapter le règlement de la zone Uxc (commerces non alimentaires) afin d'autoriser les extensions en complément des constructions nouvelles

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

OP21. Supprimer certaines règles de stationnement en zone UB (commerces, artisanat, etc)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Le maintien des règles de stationnement est nécessaire au regard des besoins des activités commerciales et artisanales implantées dans cette zone.

Appréciation du commissaire-enquêteur sur l'avis de la CCI IDF

Compte tenu des activités assurées en zone UB, il semble difficile de réduire les potentialités de stationnement dans cette zone.

VI.3.4. Avis de la Région Ile-de-France du 13 septembre 2024

OP22. Quid de la compatibilité avec le SDRIFe

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

La compatibilité avec le SDRIF-e sera complétée

OP23. Quid du transfert du centre technique sur la zone des Moulins et de la réhabilitation de l'emplacement actuel pour valoriser les bords du Grand Morin et permettre un agrandissement du centre de loisirs

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Ce transfert n'est pas mentionné dans l'OAP.

OP24. Créer une OAP dédiée à une approche globale du stationnement permettant d'apaiser certaines voiries, d'élargir certains trottoirs ou d'envisager des plantations le long des voies

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Appréciation du commissaire-enquêteur sur l'avis de la Région Ile de France

Des précisions doivent être apportées quant à la compatibilité avec le SDRIFe dans le rapport de présentation,

Il paraît également intéressant de préciser dans le cadre d'une prochaine procédure le devenir de l'école et des structures sportives qui sont situées dans la zone d'expansion des crues.

VI.3.5. Avis du Département de Seine-et-Marne du 20 septembre 2024

OP25. Supprimer le piquage sur la RD 934 et la mention « carrefour d'accès à la zone » et positionner ce symbole sur le carrefour entre la voie de desserte et le chemin de Martigny Intégrer une raquette de retournement pour les poids lourds.

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

La réalisation d'un aménagement sécuritaire permettant de desservir la zone doit permettre également de souligner l'entrée d'agglomération. Le positionnement de l'aménagement envisagé reste indicatif et pourra être adapté le moment venu avec les services gestionnaires de la voirie. Un accès secondaire par le chemin pourra être envisagé.

OP26. Négocier avec le propriétaire un accès au giratoire sud par le chemin de Martigny

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Ce point ne relève pas directement du dossier de PLU, et pourra être abordé ultérieurement.

OP27. Faire apparaître la classification du réseau viaire pour les déplacements

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Les documents fournis seront intégrés au rapport de présentation.

OP28. Envisager l'identification de places réservées aux covoitureurs

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Les documents fournis seront intégrés au rapport de présentation

OP29. Compatibilité de l'objectif d'urbanisation de 7 ha avec les nouveaux objectifs de consommation d'espaces prévus par la loi ZAN (Zéro Artificialisation Nette) et le SDRIFe

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Un réajustement sera fait afin d'une part de mettre en cohérence les emprises ou une extension de l'urbanisation est envisagée avec le bilan global en matière de consommation d'espaces. Il convient toutefois de rappeler que les dispositions du SDRIF approuvé en 2013 restent applicables dans l'attente du caractère exécutoire du SDRIF-e.

OP30. Compenser les 7 ha à urbaniser en terme de gestion des eaux pluviales

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Cette compensation relève d'un schéma de gestion des eaux pluviales ; toutefois il convient de rappeler que les dispositions réglementaires prévoient la gestion des eaux pluviales à l'échelle de chaque projet.

OP31. Classer les bosquets en N et l'OAP Boulingre en 1AU ou AU

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Il n'est pas nécessaire de modifier le classement de cette OAP.

OP32. Compenser la suppression de l'EBC de l'OAP 3

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Les prescriptions paysagères prévues dans l'OAP vont permettre d'assurer une compensation tant paysagère qu'environnementale des boisements initialement identifiés

OP33. Préserver deux espaces riches en biodiversité : arbres route de Montpichet et trame arbustive près du rond-point de l'autoroute

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Les éléments mentionnés pourront être recensés dans l'OAP trame verte

OP34. Conserver la prairie en l'état près de l'ER de la Croix Saint Fiacre et identifier le petit boisement proche

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Les éléments mentionnés pourront être recensés dans l'OAP trame verte

OP35. Afficher dans le PADD les orientations de la commune en matière de maîtrise de l'énergie et réduction des GES (gaz à effet de serre)

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Il n'est pas possible de modifier les dispositions du PADD, pour autant le projet de PLU s'est attaché à prendre en compte la maîtrise des énergies et la réduction des GES (Gaz à Effet de Serre)

Appréciation du commissaire-enquêteur sur l'avis du Département de Seine-et-Marne

Quelques précisions sont à apporter au dossier d'enquête concernant :

- *la politique de la commune en vue de réduire l'empreinte carbone des transports en favorisant le développement des mobilités douces ;*
- *la possibilité de compensation de l'espace boisé classé de la zone des Moulins sur le site de l'OAP.*

VI.3.6. Avis du Centre National de la Propriété Forestière du 15 juillet 2024

OP36. Retranscrire la réglementation des coupes et abattages d'arbres dans le PLU

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

VI.3.7. Avis de la CDPENAF du 26 août 2024

OP37. Interdire en ZAP (Zone Agricole Protégée) les constructions nouvelles non agricoles et limiter les changements de destination au logement et à l'artisanat

OP38. Actualiser dans la réglementation la nomenclature des zones humides

OP39. Interdire les nouvelles constructions en zone Nh

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Le secteur Nh est un espace spécifique (STECAL) qui a pour objet de permettre certaines constructions liées à la nature et l'occupation du site. Il s'agit d'une espace spécifique destiné à régulariser un habitat existant de gens du voyage sédentarisés.

OP40. Réglementer les clôtures (passage de la petite faune) en zone N. inscrire des règles de prévention, réduction, limitation des nuisances lumineuses

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Ce point pourra être complété

Appréciation du commissaire-enquêteur sur l'avis de la CDPENAF

Les mesures de la CDPENAF doivent être mises en œuvre concernant la ZAP et la zone Nh.

VI.3.8. Avis de Seine-et-Marne Environnement du 29 mai 2024

OP41. Classer les zones identifiées d'après l'étude de pré-localisation des zones humides en sous-zonage Azh et Nzh

OP42. Actualiser dans le règlement la nomenclature des zones humides

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Les zones humides de classe A font l'objet d'un classement spécifique. Pour les zones « potentielles » ce classement est difficilement envisageable au regard de l'incertitude de la présence de ces zones. Il convient de rappeler que dans les secteurs ou des aménagements sont prévus, ces diagnostics seront de fait réalisés avant la phase opérationnelle

Appréciation du commissaire-enquêteur sur l'avis de Seine-et-Marne Environnement

Toutes les zones humides de classe A étant repérées par l'indice « zh » et des diagnostics étant obligatoires dans les zones de classe B et C, on peut considérer que ces préconisations sont bien prises en compte.

VI.3.9. Avis de la SANEF du 11 octobre 2024

OP43. Interdire les constructions ou installations dans une bande de 100m de part et d'autre de l'axe de l'autoroute, excepté les constructions qui sont liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les bâtiments d'exploitation agricole et les réseaux d'intérêt public

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Ce point sera corrigé/complété à l'exception des espaces urbanisés en application de l'article L.111-6

OP44. Etablir un zonage spécifique à l'emprise autoroutière pour les constructions, installations ou ouvrages nécessaires au bon fonctionnement et à l'exploitation de l'autoroute ou compatibles avec l'affectation du domaine public autoroutier

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Ce zonage est déjà présent – zone UR

Appréciation du commissaire-enquêteur sur l'avis de la SANEF

Le règlement de la zone UR doit être modifié.

VI.3.10. Avis de la SNCF du 21 mai 2024

OP45. Modifier la rédaction de l'article UY selon les termes suivants : « 1.1 Sont interdites : toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 ?2 ci-dessous sont interdites et notamment »

OP46. Conserver une frange non classée en EBC de part et d'autre des infrastructures ferroviaires appartenant au GPU (Groupe Public Unifié).

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Ce point sera corrigé/complété

Appréciation du commissaire-enquêteur sur l'avis de la SNCF

Les demandes de la SNCF doivent être prises en compte par la maîtrise d'ouvrage.

VI.4. RECOMMANDATIONS DE LA MRAE PAR L'AVIS APPIF-2024-090 du 28/08/2024

Dans son avis, la MRAe formule les recommandations suivantes :

RAe1 : L'Autorité environnementale recommande à nouveau de compléter l'évaluation environnementale par une analyse de la manière dont les dispositions opposables du PLU répondent aux orientations majeures du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et particulièrement au regard d'objectifs de protection de l'environnement.

RAe2 : L'Autorité environnementale recommande à nouveau d'approfondir l'analyse des incidences potentielles sur l'environnement :

- en distinguant dans cette analyse chacune des trois modalités d'aménagement décrites dans le rapport de présentation et en détaillant les éléments permettant de qualifier et quantifier les incidences ;
- en précisant les effets attendus des dispositions visant la protection du paysage, du patrimoine et des espaces naturels et agricoles.

RAe3 : L'Autorité environnementale recommande de :

- reprendre les hypothèses de développement de la commune sur le fondement des tendances constatées en son sein et dans son environnement (EPCI) ;
- réexaminer les orientations d'aménagement du PLU (et notamment les OAP) en s'appuyant sur une analyse approfondie des incidences environnementales et en tenant compte des données démographiques et des objectifs de réduction de la consommation d'espaces naturels et agricoles ;
- reconsidérer à la baisse la consommation d'espaces.

RAe4 : L'Autorité environnementale recommande d'analyser précisément les incidences sur l'environnement et la santé, des choix d'aménagement illustrés par les OAP, et de prendre toutes les dispositions nécessaires d'OAP visant à éviter les incidences négatives (atteinte des milieux naturels existants dont les boisements, exposition des futurs habitants et usagers à des pollutions... etc.)

RAe5. L'Autorité environnementale recommande de :

- présenter l'inventaire des zones d'activité économique prévu par la loi climat et résilience à l'échelle de l'EPCI ;
- justifier sur cette base le développement de la ZAE du Moulin sur des terrains naturels et boisés.

RAe6 : L'Autorité environnementale recommande à nouveau de compléter le dispositif de suivi du plan local d'urbanisme pour l'ensemble des thématiques présentant un enjeu ou une incidence potentielle, ainsi que pour les mesures d'évitement, de réduction et de compensation énoncées

RAe7 : L'Autorité environnementale recommande à nouveau d'actualiser le règlement graphique pour classer en zones Azh ou Nzh les trois secteurs inclus dans la classe A de l'enveloppe d'alerte des zones humides.

Réponse de la maîtrise d'ouvrage

D'une manière générale comme pour les avis soulevés par les personnes publiques associées. Le dossier de PLU sera complété afin d'intégrer les éléments mentionnés par l'Autorité Environnementale

Appréciation du commissaire-enquêteur sur les recommandations de l'avis de la MRAe
Dans son avis, outre les recommandations ci-dessus, la MRAe met en exergue les points suivants :

- Le dossier d'enquête ne fait pas mention des observations recueillies lors de la phase de concertation : ***le procès-verbal du conseil communautaire du 2 avril 2024 indique que le projet n'a suscité aucune remarque sur le registre mis à disposition du public et aucun courrier n'a été adressé en mairie (cf. annexe 2).***
- Les objectifs de la révision ne mentionnent pas la création d'une nouvelle OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) pour l'aménagement de la zone d'activités des Moulins, qu'il convient de justifier au regard des besoins et des alternatives au niveau du territoire de la Communauté des Communes : ***la création de l'OAP des Moulins est bien annoncée dans le rapport de présentation ;***
- Le dossier annonce la suppression de l'ER3 (Emplacement Réservé n°3) des Moulins prévu initialement pour la création d'une piscine : ***la pièce 5a du dossier du PLU décrit l'évolution de la liste des emplacements réservés (cf. page 9 du présent rapport) et confirme le maintien de l'ER n°3 pour une autre destination que celle prévue dans le PLU en vigueur ;***
- La page 2 du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) doit être corrigée concernant l'enjeu « Supprimer l'EBC des Pommiers avec compensation » du fait que cet espace est maintenu en l'état : ***les documents annonçant la suppression de l'EBC des Pommiers doivent être corrigés ;***
- L'enrichissement de la justification des choix retenus pour les dispositions du règlement et des OAP compte tenu des évolutions du PADD, au regard des objectifs de protection de l'environnement : ***il convient effectivement d'assurer la cohérence entre ces différents documents constitutifs du PLU ;***
- Les orientations d'aménagement du PLU (et notamment des OAP) doivent être réexaminées en s'appuyant sur l'analyse des incidences environnementales et en tenant compte des données démographiques et des objectifs de réduction de la consommation d'espaces naturels et agricoles. En particulier, la page 25 du PADD décrivant la modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain doit être actualisée : ***les données d'évolution de la démographie communale et de l'urbanisation doivent être actualisées et harmonisées au sein des différents documents constitutifs du PLU ;***
- L'actualisation du règlement graphique pour classer en zones Azh ou Nzh les trois secteurs inclus dans la classe A de l'enveloppe d'alerte des zones humides : ***le rapport de présentation en page 219 indique que toute les zones humides de classe A sont classées en zones Azh ou Nzh.***

VII. CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Il convient de se référer au document spécifique « Conclusions et Avis motivé du commissaire enquêteur ».

A Créteil le 26 février 2025

Le Commissaire Enquêteur

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'C. Pouey', is written over a horizontal line.

Claude POUEY