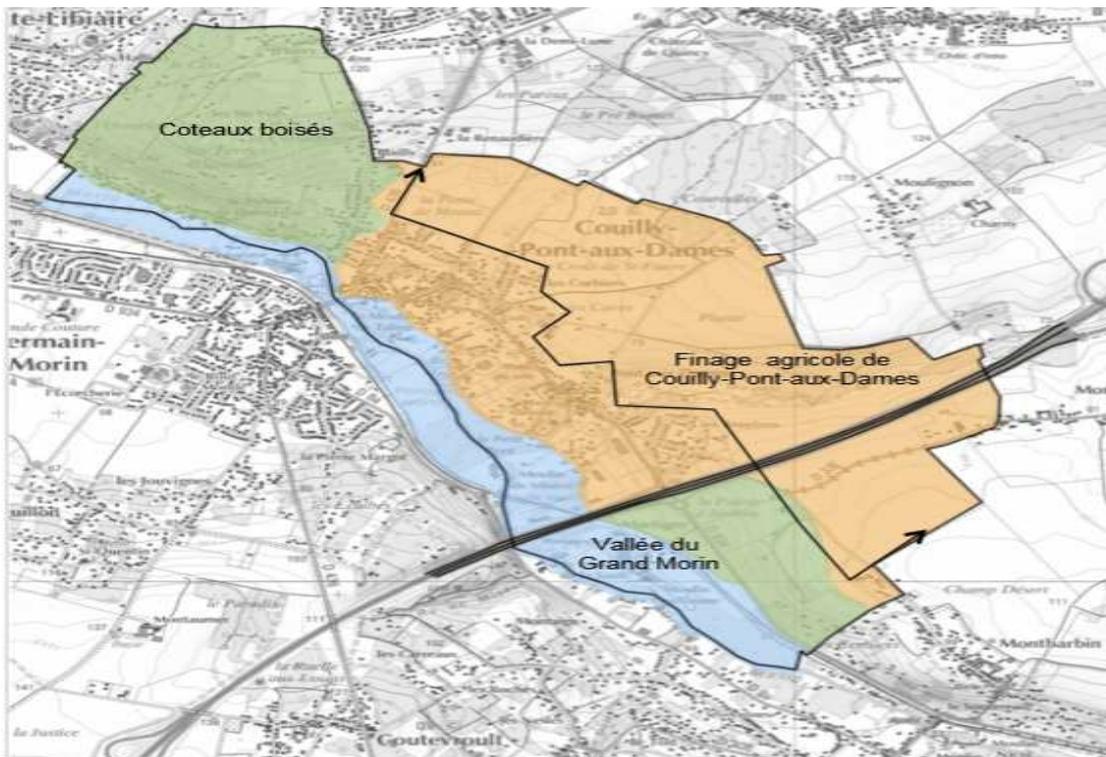


**DEPARTEMENT DE LA SEINE-ET-MARNE
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION COULOMMIERS-PAYS-DE-BRIE
COMMUNE DE COUILLY-PONT-AUX-DAMES**

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



AVIS MOTIVE

**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. CONTEXTE DE L'ENQUETE

II. ENJEUX DU PROJET

III. CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE CONCERNANT LA REVISION DU PLU

I. CONTEXTE DE L'ENQUETE

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 décembre 2021.

En parallèle une procédure de modification du plan local d'urbanisme a été engagée le 8 février 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 complétudes 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.

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** ».

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,

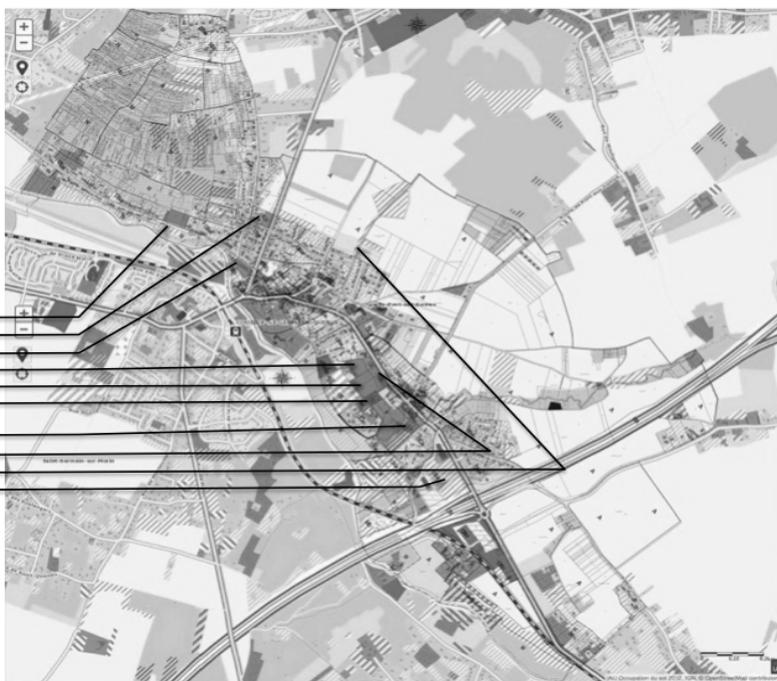
Soit un total d'environ 7,00 ha, représentant 5,90 % du périmètre actuellement construit (119 ha).

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

. ER 1 aménagement urbain: 0,12 ha,

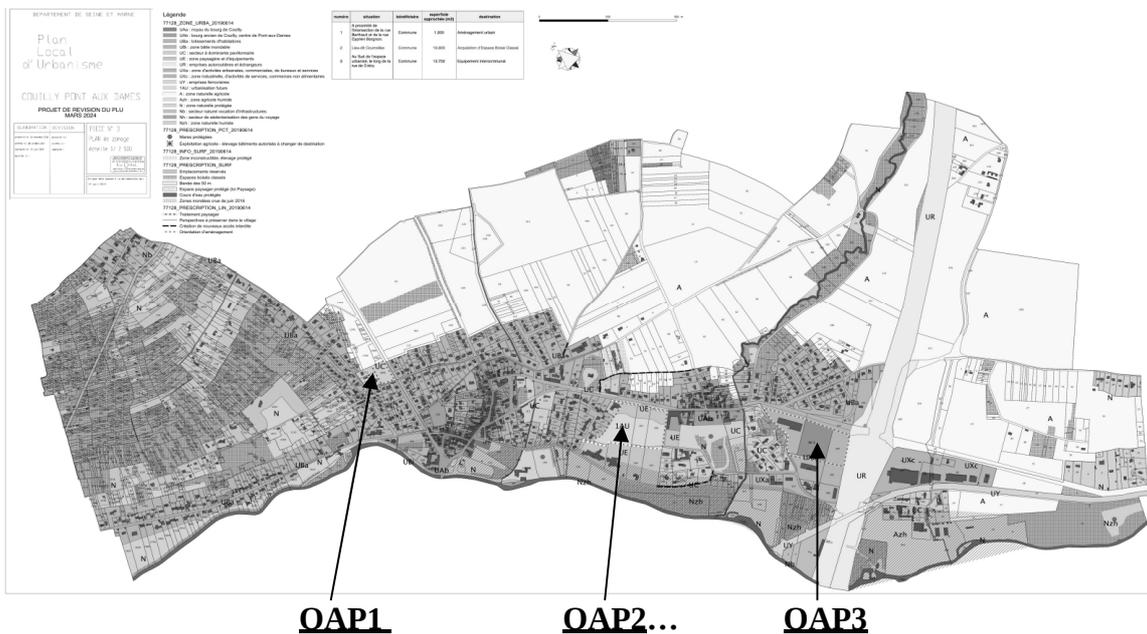
. ER 2 croix de St-Fiacre : 2,85 ha,

. ER 4 extension de la Mairie : 0,41 ha.



II.3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

	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.

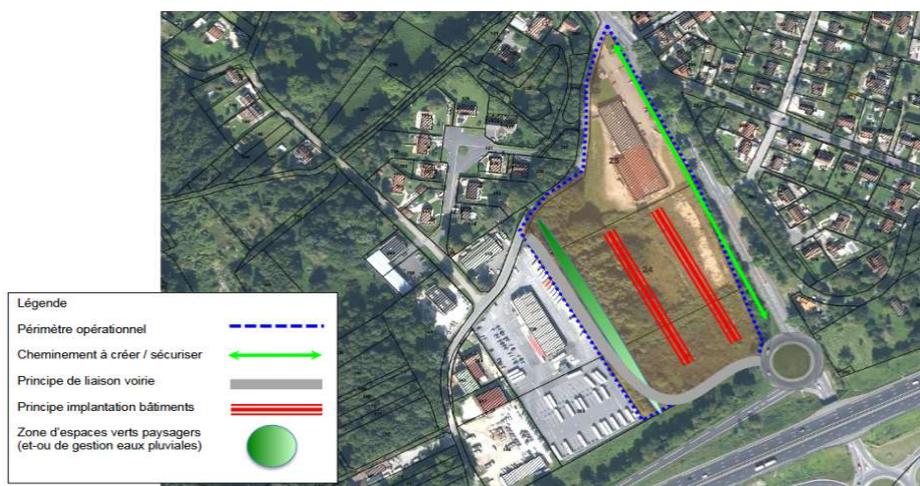
Présentation de l'OAP n°2



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 ;

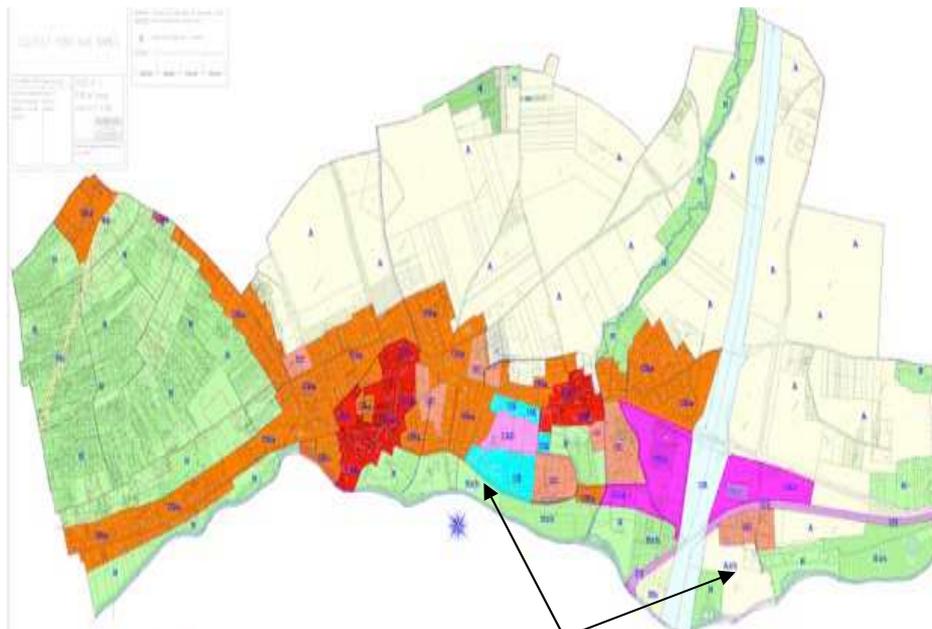
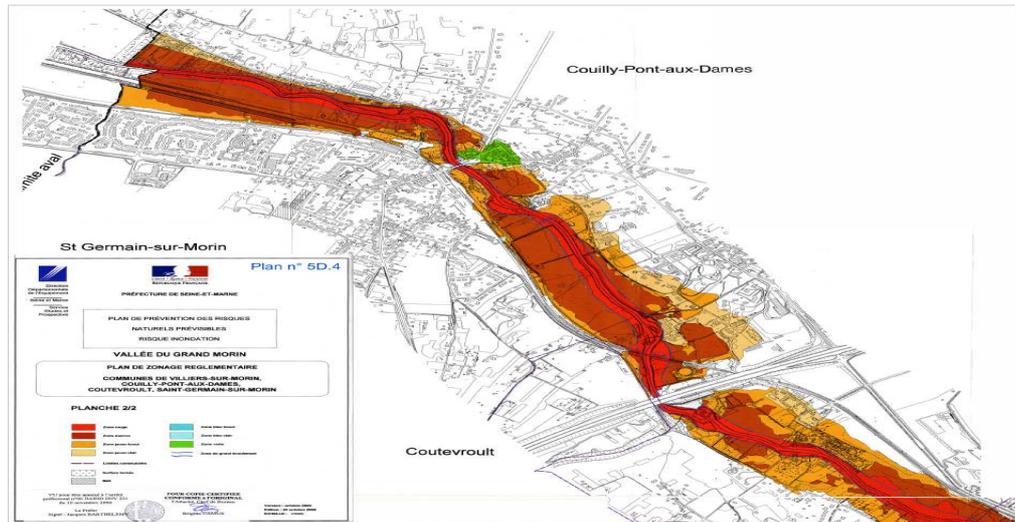
II.4 PRESENTATION DES EMBLEMES RESERVES

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

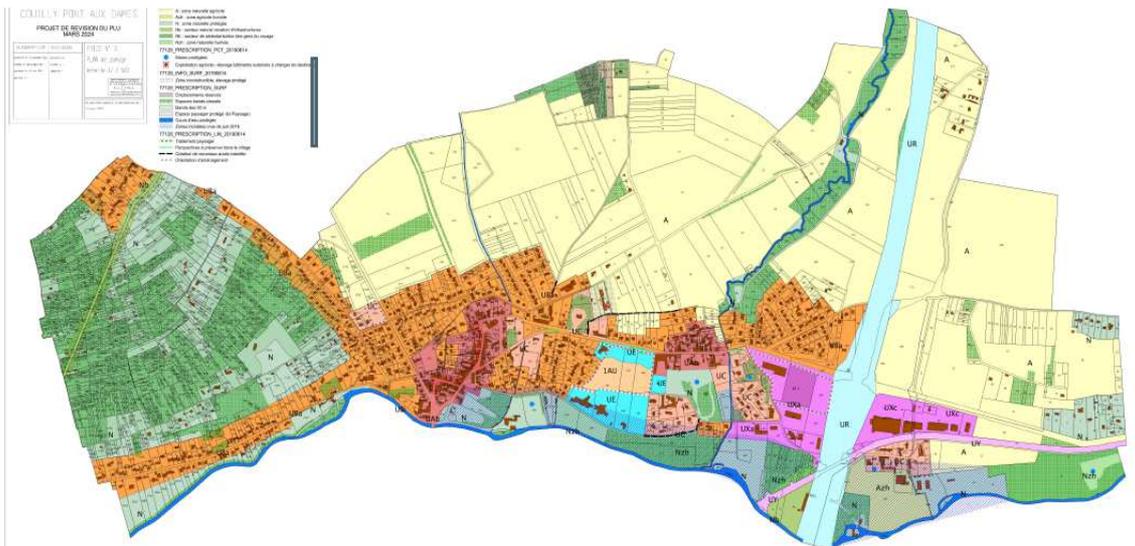


Les zones humides de classe A

Le territoire de la commune est protégé par une ZAP (Zone Agricole Protégée) et un SPR - Site Patrimonial Remarquable (ex PPEANF - Périimètre 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 de la zone d'expansion des crues sollicitées

III. CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE CONCERNANT LA REVISION DU PLU

CONCLUSIONS

Concernant les observations exprimées par le public dans les registres électronique et papier :

- L'extension de la densification correspond à 5,2% de l'actuelle surface urbanisée (6,15 ha vs 119 ha). Elle porte essentiellement sur 3 zones qui sont intégrées dans le tissu urbain de la commune et n'impacte pas des zones naturelles et agricoles. Des corrections doivent être apportées au rapport de présentation et au PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) qui présentent des données différentes pour ces surfaces ;

- La commune est fortement impactée du fait de sa topographie par :

- des phénomènes de crue fréquents ;
- des ruissellements du fait de la déclinaison du sol ;
- des remontées de nappes.

Les mesures proposées par la commune sont de nature à mieux protéger les biens et les personnes du fait de l'extension de la zone d'expansion des crues au-delà du périmètre prescrit dans l'actuel PLU, en prenant en compte les incidences de la crue d'octobre 2024 (cf. page 11 du présent document) ;

- Les mobilités douces sont prises en compte dans les enjeux du PADD (en page 20) et les principes d'aménagement des OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation).

- Le plan d'aménagement de l'OAP des Alois va être modifié afin de prendre en compte que :

- 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 du document de présentation des OAP) sera traitée en espace naturel. La nouvelle zone de régulation sera positionnée hors zone d'inondations ;
- le plan d'implantation sur le site des bâtiments va être modifié de façon à interdire toute construction dans la nouvelle zone d'expansion des crues proposée par la commune (cf. page 11 du présent document) ;
- l'aménageur du site disposera d'un espace suffisant pour l'arborer et le végétaliser du fait de l'extension de la partie non constructible évoquée ci-dessus, ce qui compensera la suppression de l'espace boisé existant qui ne comporte pas d'arbres remarquables.

- La proposition de la commune d'étendre la zone d'expansion des crues en se référant à la crue d'octobre 2024 et d'y interdire toute nouvelle construction est parfaitement justifiée et doit permettre d'assurer une meilleure sécurité des biens et des personnes. De plus, cette mesure est réglementaire car une commune a la possibilité de s'opposer à tout projet à partir du moment où des risques sur la sécurité des biens et des personnes ont été clairement identifiés (article R.111-2 du Code de l'Urbanisme).

A relever que certaines parcelles sont également concernées par les prescriptions du PPRI (Plan de Prévention du Risque Inondations) du Grand Morin Aval (cf. page 10 de

du présent document) et qu'elles devront en respecter les prescriptions correspondantes et concernant en particulier leurs extensions.

Concernant les avis exprimés par les personnes publiques associées

La Communauté d'Agglomération et la Commune ont étudié attentivement les observations exprimées dans leurs avis par les personnes publiques associées.

Il convient de relever que les principaux amendements apportés au projet de PLU présenté au public sont les suivants :

- confirmation du maintien de l'ER3 (Emplacement Réservé n°3) mais pour une autre destination que celle prévue dans le PLU en vigueur ;
- interdiction en ZAP (Zone Agricole Protégée) des nouvelles constructions non agricoles ;
- précisions sur la compatibilité avec le SDRIFe (Schéma Directeur Régional environnemental de l'Île-de-France), le PDUIF (Plan de Déplacement Urbain de l'Île-de-France), le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique) ;
- création d'une OAP Trame Verte et Bleue afin de bien identifier les zones environnementales à protéger et à valoriser ;
- engagement de compenser sur site les espaces boisés supprimés ;
- prise en compte des demandes de la SANEF et de la SNCF ;
- interdiction de nouvelles constructions dans la zone d'expansion des crues.

Concernant les recommandations de la MRAe

Leur prise en compte doit se traduire par l'apport d'amendements aux différents documents constitutifs du PLU, en particulier concernant :

- 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 ;
- l'analyse des incidences sur l'environnement et la santé, des choix d'aménagement illustrés par les OAP, et de prendre toutes les dispositions nécessaires visant à éviter les incidences négatives (atteinte des milieux naturels existants dont les boisements, exposition des futurs habitants et usagers à des pollutions... etc.)
- la mention, dans les objectifs de la révision du PLU, de 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 ;
- le maintien de l'ER3 (Emplacement Réservé n°3) des Moulins prévu initialement pour la création d'une piscine dans les documents annonçant sa suppression ;
- la correction de la page 2 du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) concernant l'enjeu « Supprimer l'EBC des Pommiers avec compensation » du fait que cet espace est maintenu en l'état ;
- 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, afin d'assurer la cohérence des différents documents constitutifs du PLU ;
- L'actualisation et l'harmonisation des données d'évolution de la démographie communale et de l'urbanisation au sein des différents documents constitutifs du PLU, en particulier, la page 25 du PADD décrivant la modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain ;

AVIS MOTIVE

Sur la forme : je n'ai pas relevé lors de l'examen du dossier, des réunions avec la communauté d'agglomération, la commune, et des permanences d'anomalie ou de problème concernant directement la procédure et le contenu du dossier d'enquête.

D'autre part, l'enquête s'est très bien déroulée comme le précise le paragraphe V du rapport d'enquête.

Sur le fond :

Considérant que la maîtrise d'ouvrage

- **s'engage à :**

- **actualiser les données d'évolution de la démographie et de l'urbanisation, en veillant à rester compatible avec les prescriptions du SDRIFe ;**
- **modifier le plan d'aménagement de l'OAP des Alois concernant :**
 - **les modalités d'accès entrée-sortie du site ;**
 - **l'implantation des bâtiments sur le site afin d'interdire toute construction dans la nouvelle zone d'expansion des crues ;**
 - **la végétalisation du site en profitant de l'extension de la zone non constructible ce qui compensera la suppression de l'actuelle partie boisée ;**
- **prendre en compte les recommandations de la MRAe et les remarques des Personnes Publiques Associées (PPA) ;**
- **procéder aux corrections concernant l'EBC (Espace Boisé Classé des Pommiers) et la suppression de l'Emplacement Réservé pour le cimetière ;**
- **justifier le bien fondé de l'OAP des Moulins compte tenu de son positionnement à proximité de l'autoroute et dans une zone d'activités économiques ;**
- **compenser sur site les espaces boisés qui pourraient faire l'objet d'un défrichement dans le cadre de la réalisation des OAP ;**

- **propose de :**

- **mettre en œuvre des mesures pour limiter les conséquences des inondations afin de mieux protéger les biens et les personnes du fait de la sensibilité de la commune à ces risques, en cohérence avec la réglementation du PPRI (Plan de Prévention du Risque Inondations) en vigueur ;**
- **créer une OAP Verte et Bleue afin de bien identifier les zones environnementales à protéger et à valoriser ;**

En conséquence, je recommande de :

R1 : actualiser les données d'évolution de la démographie et de l'urbanisation, en précisant leur compatibilité avec les prescriptions du SDRIFe ;
R2 : préciser les prescriptions réglementaires qui seront appliquées dans les secteurs d'expansion des crues en fonction de leur localisation par rapport au zonage du PPRI (Plan de Prévention du Risques Inondations)

Et je délivre un AVIS FAVORABLE

à la révision du PLU de COUILLY-PONT-AUX-DAMES

A Créteil le 26 février 2025

Le Commissaire Enquêteur



Claude POUEY