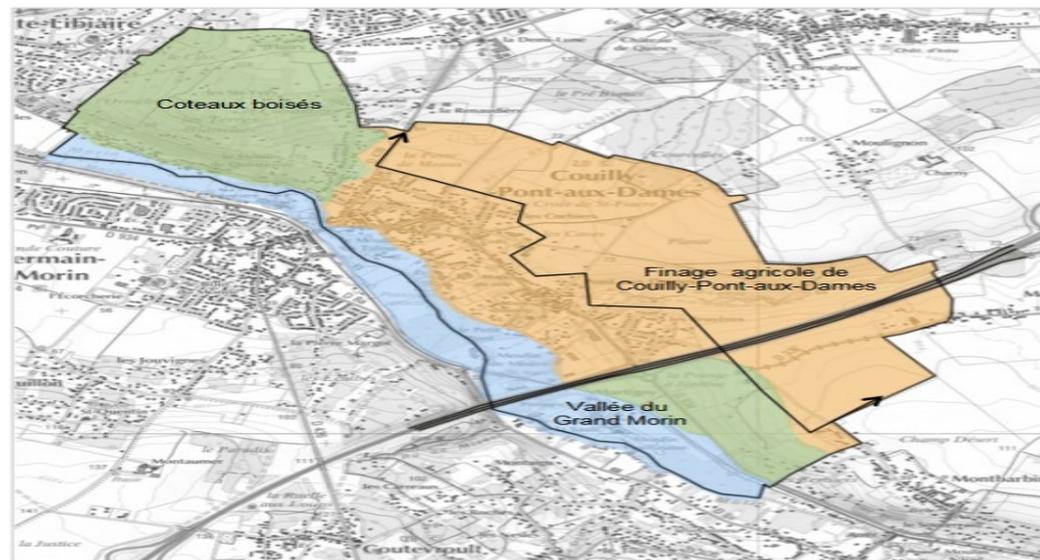


PROCES-VERBAL DES OBSERVATIONS RECUEILLIES LORS DE L'ENQUETE PUBLIQUE
PORTANT SUR LA REVISION DU PLU DE COUILLY-PONT-AUX-DAMES



Transmis le 11 février 2025

Claude POUEY
Commissaire Enquêteur

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

La procédure d'enquête publique mise en œuvre dans le cadre de la révision du PLU de COUILLY PONT-AUX-DAMES a permis de recueillir les interventions, observations et recommandations suivantes :

- 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 : 9 avis décomposés en 47 observations ;
- dans l'avis de la MRAe : 7 recommandations

SOMMAIRE DE PRESENTATION

- II. RECUEIL DES OBSERVATIONS EXPRIMEES DANS LE REGISTRE ELECTRONIQUE (RE)
- III. RECUEIL DES OBSERVATIONS EXPRIMEES DANS LE REGISTRE PAPIER (RP)
- IV. RECUEIL DES OBSERVATIONS EXPRIMEES PAR LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)
- V. RECOMMANDATIONS DE LA MRAe PAR L'AVIS APPIF-2024-090 DU 28/08/2024

Légende :

IRE : Intervention du Registre Electronique ; ORE : Observation du Registre Electronique

IRP : Intervention du Registre Papier ; ORP : Observation du Registre Papier

PPA : Intervention d'un Personne Publique Associée ; OP : Observation d'une Personne Publique Associée

RAe : Recommandation de la MRAe

ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE A LA REVISION DU PLU DE COUILLY-PONT-AUX-DAMES
Arrêté communautaire n°763/2024 du 17 décembre 2024

II. RECUEIL DES OBSERVATIONS EXPRIMEES DANS LE REGISTRE ELECTRONIQUE (RE)

Intervenants	Observations	Réponse de la maîtrise d'ouvrage
<p>IRE1. Mme GUÉRIN TAQUET Laure Déposée le 14 janvier 2025 Avec une pièce jointe Sollicite des réponses aux questions suivantes</p>	<p>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 ?</p>	<p>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 cohérente 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</p>
	<p>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</p>	<p>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 formes de constructions. Concernant l'aléas retrait-gonflement des argiles, la cartographie indicative est présente au sein du dossier du PLU, mais est également indiquer 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</p>
	<p>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</p>	<p>Les OAP prévoit en complément des aménagements des aménagements destinés aux mobilités douces, à titre d'exemple l'OAP die « 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.</p>

ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE A LA REVISION DU PLU DE COUILLY-PONT-AUX-DAMES
Arrêté communautaire n°763/2024 du 17 décembre 2024

	<p>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.</p>	<p>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.</p>
	<p>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.</p>	<p>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</p>
	<p>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.</p>	<p>La définition d'emplacements réservés, et le classement actent les actions en faveur du développement de équipements publics et leur localisation potentielle.</p>
	<p>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</p>	<p>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.</p>
	<p>RE8. Gestion des risques Comment les risques liés aux inondations, aux remontées de nappes ou aux sols</p>	<p>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</p>

ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE A LA REVISION DU PLU DE COUILLY-PONT-AUX-DAMES
Arrêté communautaire n°763/2024 du 17 décembre 2024

	<p>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.</p>	<p>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</p>
	<p>RE9. Zones spécifiques Avenue Alphonse Boulingre : 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.</p>	<p>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.</p> <p>Concernant plus spécifiquement la zone des Alois, une partie du périmètre identifié dans l'OAP a été affecté par les inondations de novembre 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.</p> <p>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).</p>
<p>IRE2. M. Jean-Marie LEMERCIER Déposée le 14 janvier 2025</p>	<p>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 a 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 donc pas de possibilité de faire soit une sortie soit une entrée</p>	<p>Au regard des éléments mentionnés précédemment concernant l'OAP dite d'«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.</p> <p>L'organisation des accès tel qu'il avait été envisagé va être revue, 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.</p>

ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE A LA REVISION DU PLU DE COUILLY-PONT-AUX-DAMES

Arrêté communautaire n°763/2024 du 17 décembre 2024

		<p>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.</p>
<p>IRE3. M. Antoine DHENIN SC VALOINE Rue Cyprien Borgon Déposée le 6 février 2025 Avec une pièce jointe</p>	<p>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 AD1 50 et AD 151. Demande de retrait de la zone de submersion des deux habitations et des jardins attenants</p>	<p>La zone « inondable » telle qu'elle est présente 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 novembre 2024. La commune informe que ces parcelles ont bien été inondées en novembre 2024.</p>
<p>IRE4. M Jean-Paul DUCHARNE Déposée le 7 février 2025 Avec une pièce jointe</p>	<p>RE12. Suggère des corrections concernant la notice explicative :</p> <ul style="list-style-type: none"> - dans les paragraphes 2.1 et 3?4, corriger la désignation de la parcelle YA 217 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 ? <p>RE13. Suggère des corrections concernant le PADD :</p> <ul style="list-style-type: none"> - supprimer en page 25 la mention du cimetière pour 0,85 ha <p>RE14. Suggère des corrections concernant le rapport de présentation (2^{ème} partie) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 ; 	<p>Les « coquilles » ou erreur de plume soulevées seront corrigées</p> <p>Les avis des Personnes Publiques Associés n'ont pas effectivement été inséré 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.</p> <p>Les « coquilles » ou erreur de plume soulevées seront corrigées</p> <p>Les « coquilles » ou erreur de plume soulevées seront corrigées</p>

ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE A LA REVISION DU PLU DE COUILLY-PONT-AUX-DAMES

Arrêté communautaire n°763/2024 du 17 décembre 2024

	<p>- Supprimer l'ER5 en page 277 ;</p> <p>RE15. Suggère des corrections concernant l'évaluation environnementale</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. 	<p>Concernant l'application des dispositions de l'article L.113-1 relatif aux espaces boisés classés, ce classement a pour effet :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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). <p>A l'instar du règlement du PLU il ne peut définir les conditions d'entretien et de gestion des boisements identifiés</p>
<p>IRE5. Mme Alexandra PANSIER Déposée le 7 février 2025</p>	<p>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 [...]".</p>	<p>Les « coquilles » ou erreur de plume soulevées seront corrigées ;</p>

III. RECUEIL DES OBSERVATIONS EXPRIMEES DANS LE REGISTRE PAPIER (RP)

Intervenants	Observations	Réponse de la maîtrise d'ouvrage
<p>IRP1. M. COMMISSAIRE Christophe Résidence des Alois Déposée le 10 janvier 2025</p>	<p>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</p>	<p>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</p>
<p>IRP2. Mme GLEN Christine Résidence des Alois Déposée le 10 janvier 2025</p>	<p>RP2.Exprime son inquiétude par rapport au développement de la zone OAP2 des Alois du fait :</p> <ul style="list-style-type: none"> - des problèmes d'inondations constatés lors des crues 	<p>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</p>

ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE A LA REVISION DU PLU DE COUILLY-PONT-AUX-DAMES

Arrêté communautaire n°763/2024 du 17 décembre 2024

	<p>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.</p>	<p>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.</p>
	<p>RP3. Demande s'il y a eu une enquête environnementale sur la zone boisée dont l'OAP2 prévoit la destruction</p>	<p>En fonction des emprises concernés, 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 en phase préparatoire aux aménagements varient en fonction de la nature et de l'emprise des projets</p>
	<p>RP4. Préconise la suppression de l'OAP2 compte tenu des réserves précitées</p>	<p>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</p>
<p>IRP3. MM BARREIROS et DURIEUX Chemin de Huiry Déposée le 10 janvier 2025</p>	<p>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.</p>	<p>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.</p>
<p>IRP4. M. PICART Philippe Résidence des Alois Déposée le 10 janvier 2025</p>	<p>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 OAP2</p>	<p>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</p>
<p>IRP5. Mme BRENANS et M. GUION Rue de Condé Déposée le 8 février 2028 Sous forme d'un document annexé au registre papier</p>	<p>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</p>	<p>Cette parcelle est actuellement classée ne Jaune Clair au PPRi. Les dispositions réglementaires de ce dernier s'y appliquent. La définition par la maire 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 inondés lors des épisodes de crues récentes</p>
<p>E24-77 du 23/09/2024</p>	<p>8/14</p>	<p>11/02/2025</p>

ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE A LA REVISION DU PLU DE COUILLY-PONT-AUX-DAMES
Arrêté communautaire n°763/2024 du 17 décembre 2024

(annexe 1)		
IRP6. Mairie de Couilly-Pont-Aux-Dames Déposée le 8 février 2025 Sous forme d'un document annexé au registre papier (annexe 2)	RP9. Propose de définir une nouvelle zone de submersion au sein de laquelle les constructions seront proscrites, en prenant en compte les constats et relevés effectués sur le terrain lors de cet épisode de crue d'octobre 2024	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)
	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.	Les erreurs seront corrigées
IRP7. Mme Marie-Louise Chemin des Champs Déposée le 8 février 2025	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.	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
IRP8. Mme Sophie GARCIA Hameau de Beaugardin Déposée le 8 février 2025	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.	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.

ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE A LA REVISION DU PLU DE COUILLY-PONT-AUX-DAMES
Arrêté communautaire n°763/2024 du 17 décembre 2024

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

IV. RECUEIL DES OBSERVATIONS EXPRIMEES PAR LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

PPA1.Avis de la Préfecture -DDT du 10 juillet 2024	Observations	Réponse de la maîtrise d'ouvrage
		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.
	OP1. Joindre le bilan de la concertation au dossier d'enquête publique	Le bilan a été joint au dossier d'enquête
	OP2. Ajouter une OAP trame Verte et Bleue	L'OAP sera rajoutée au dossier de PLU avant approbation
	OP3. Prévoir des ER pour la mobilité douce	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	Ce point sera corrigé
	OP6. Préciser les dispositions réglementaires des secteurs Nh devant accueillir des STECALs (Secteurs de taille et de capacité d'accueil limités)	Ce point sera corrigé/complété
	OP7. Compléter les conditions applicables aux extensions et annexes en zone N	Ce point sera corrigé/complété
	OP8. Préciser les sous-destinations autorisées dans le secteur Nb en spécifiant qu'elles ne doivent pas porter atteinte à la sauvegarde (etc)	Ce point sera corrigé/complété
	OP9. Prendre une seule référence pour le périmètre urbanisé de référence	Ce point sera corrigé/complété
	OP10. Préciser la zone d'implantation, les conditions d'emprise et de densité dans les espaces agricoles	Ce point sera corrigé/complété
	OP11. Actualiser le texte de la ZAP (Zone Agricole Protégée) et interdire en ZAP les constructions nouvelles non agricoles	Ce point sera corrigé/complété

ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE A LA REVISION DU PLU DE COUILLY-PONT-AUX-DAMES
Arrêté communautaire n°763/2024 du 17 décembre 2024

	OP12. Préciser des règles d'emprise au sol dans les zones N et les modalités de résorption des continuités écologiques	Ce point sera corrigé/complété
	OP13. Prendre en compte les remarques concernant plusieurs espaces boisés	Ce point sera corrigé/complété
	OP14. Assurer la compatibilité avec le SDRIF-e : étude de densification et prescriptions réglementaires des zones A et N	Ce point sera corrigé/complété
	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)	Ce point sera corrigé/complété
	OP16. Prendre en compte les observations sur l'analyse de l'habitat dans le projet de PLU	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	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	Ce point sera corrigé/complété
PPA2. Avis de la Chambre d'Agriculture du 26 août 2024	OP19. Reclasser en zone A des parcelles déclarées à la PAC	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.
Avis de la CCI 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	Ce point sera corrigé/complété
	OP21. Supprimer certaines règles de stationnement en zone UB (commerces, artisanat, etc)	Le maintien des règles de stationnement est nécessaire au regard
PPA3. Avis de la Région Ile-de-France du 13 septembre 2024	OP22. Quid de la compatibilité avec le SDRIFe	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	Ce transfert n'est pas mentionné dans l'OAP

ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE A LA REVISION DU PLU DE COUILLY-PONT-AUX-DAMES
Arrêté communautaire n°763/2024 du 17 décembre 2024

	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	
PPA4. 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	La réalisation d'un aménagement sécuritaire permettant de desservir la zone doit permettre également 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	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	Les documents fournis seront intégrés au rapport de présentation
	OP28. Envisager l'identification de places réservées aux covoitureurs	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	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 restent applicables dans l'attente du caractère exécutoire du SDRIF-e
	OP30. Compenser les 7 ha à urbaniser en termes de gestion des eaux pluviales	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 à l'échelle de chaque projet
	OP31. Classer les bosquets en N et l'OAP Boulingre en 1AU ou AU	Il n'est pas nécessaire de modifier le classement de cette OAP
	OP32. Compenser la suppression de l'EBC de l'OAP 3	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	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	Les éléments mentionnés pourront être recensés dans l'OAP trame verte

ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE A LA REVISION DU PLU DE COUILLY-PONT-AUX-DAMES

Arrêté communautaire n°763/2024 du 17 décembre 2024

	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)	Il n'est possible de modifier les dispositions du PADD, pour autant le projet de PLU s'est attaché à prendre ne compte la maîtrise des énergies et la réduction des GES,
PPA5. 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	Ce point sera corrigé/complété
PPA6. 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	Ce point sera corrigé/complété
	OP38. Actualiser dans la réglementation la nomenclature des zones humides	Ce point sera corrigé/complété
	OP39. Interdire les nouvelles constructions en zone Nh	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 space spécifique destiné à régulariser un habita 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	Ce point pourra être complété
PPA7. 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	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
	OP42. Actualiser dans le règlement la nomenclature des zones humides	
PPA8. 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	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	Ce zonage est déjà présent – zone UR

ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE A LA REVISION DU PLU DE COUILLY-PONT-AUX-DAMES
Arrêté communautaire n°763/2024 du 17 décembre 2024

	public autoroutier	
PPA9. 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 »	Ce point sera corrigé/complété
	OP46. Conserver une frange non classée en EBC de part et d'autre des infrastructures ferroviaires appartenant au GPU (Groupe Public Unifié).	

ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE A LA REVISION DU PLU DE COUILLY-PONT-AUX-DAMES

Arrêté communautaire n°763/2024 du 17 décembre 2024

IV. RECOMMANDATIONS DE LA MRAE par l'AVIS APPIF-2024-090 du 28/08/2024

Recommandation	Réponse de la maîtrise d'ouvrage
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.	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
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 à nouveau de réexaminer les orientations d'aménagement du PLU (et notamment les OAP) 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	
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 justifier le développement de la ZAE du Moulin sur des terrains naturels et boisés après examen de l'inventaire des zones d'activité économique voulu par la loi climat et résilience et après justification du besoin dans la commune	
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	

ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE A LA REVISION DU PLU DE COUILLY-PONT-AUX-DAMES
Arrêté communautaire n°763/2024 du 17 décembre 2024

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

Le 14/02/2025 à Coulommiers

Arnaud MAHOT

Responsable Urbanisme et Planification