

**SYNTHÈSE DE LA PRISE EN COMPTE
DES AVIS
DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES,
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
ET DES OBSERVATIONS DU PUBLIC**

1- Les avis des Personnes Publiques Associées

AVIS DE L'ÉTAT	
Avis favorable sous réserve des compléments demandés et en particulier sur la justification de la compatibilité du projet de PLU avec le SDRIF concernant le thème de la densité humaine	
Observations émises	Prise en compte dans le dossier d'approbation
I- Analyse du projet au regard des éléments qui s'imposent	
<p>1.1- <u>Urbanisation - Compatibilité avec le SDRIF</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Augmentation de la densité d'habitat : Il est indiqué dans le rapport de présentation : « L'objectif du PLU à l'horizon 2030 doit permettre d'atteindre une densité minimum de 13,80 logements à l'hectare. C'est un potentiel possible par les dents creuses, la densification, les mutations / reconversion et les réhabilitations (...) » : <i>Le projet de PLU manque de précisions sur ce point. Une cartographie matérialisant ces potentiels de densification est nécessaire. Le PLU devra être complété.</i> • Augmentation de la densité humaine des surfaces urbanisées 2013 : <i>Revoir la démonstration dans le rapport de présentation pour assurer une parfaite compatibilité du projet de PLU avec les dispositions du SDRIF sur ce thème.</i> 	<p>→ Ajout en page 71 du rapport de présentation de 5 extraits de plan sur lesquels sont matérialisés les emplacements de ces potentiels.</p> <p>→ Le 3^{ème} paragraphe de la page 87 du rapport de présentation a été modifié et la page 142 du rapport de présentation a été complétée.</p>
<p>1.2- <u>Le SDAGE</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Assainissement : <i>joindre le zonage d'assainissement en vigueur</i> • Cours d'eau : <i>Compléter l'article 11 du règlement pour appliquer une distance d'inconstructibilité de part et d'autre de tous les cours d'eau recensés sur la commune et mentionner une distance par rapport au haut des berges plutôt que par rapport à l'axe du ru.</i> • Eaux pluviales : <i>Joindre le zonage eaux pluviales</i> • Zones humides : <ul style="list-style-type: none"> ○ <i>Les études de délimitation des zones humides ne sont pas annexées au PLU : Corriger ce point.</i> 	<p>→ Plans ajoutés aux annexes</p> <p>→ Dans les dispositions générales du règlement, à l'article 11 (page 5) il est ajouté : « Pour les autres cours d'eau, aucune construction ne peut s'implanter à moins de 5 mètres du haut des berges », ainsi que dans le règlement de la zone N, au 5^{ème} alinéa du point 2 de l'article 4.</p> <p>→ Plan ajouté aux annexes</p> <p>→ Le dossier « Compléments au dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau » relatif à l'opération d'aménagement du Pré Bourdeau, a été ajouté au dossier d'approbation du PLU (pièce 12).</p>

<ul style="list-style-type: none"> ○ <i>Mentionner dans les dispositions générales du règlement, l'existence des zones humides de classe 2 et 3.</i> 	<p>→ L'Étude de l'Aven du Grand-Voyeux sur les zones humides est bien annexée au dossier du PLU (pièce 12).</p> <p>→ Dans les dispositions générales du règlement en pages 10 et 11 a été ajoutée une partie sur les zones humides.</p>
<p>1.3- <u>Le Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • PGRI 2016-2021 du bassin Seine Normandie arrêté le 7/12/2015 : <i>le projet doit démontrer sa compatibilité avec le PGRI.</i> 	<p>→ Dans la partie « Compatibilité avec les documents supra communaux » du rapport de présentation, le PGRI a été pris en compte (page 160).</p>
<p>1.4- <u>Le Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France (PDUIF)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Les vélos : <i>corriger le règlement avec les normes minimales sur le stationnement vélos</i> 	<p>→ Dans les dispositions générales du règlement, à l'article 13 (page 7), il est modifié dans le tableau :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Pour les bureaux : Minimum de 1,5 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher ; ➤ Pour l'artisanat et les équipements publics : Minimum de 1 m² par tranche de 10 employés ou 1 place pour 8 à 12 élèves.
<p>1.5- <u>Le Plan d'Exposition au Bruit (PEB)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Les PEB doivent figurer en annexe et doivent être complétés par des plans</i> • <i>Le règlement doit mentionner les restrictions induites par les PEB dans chaque zone impactée</i> 	<p>→ Les arrêtés préfectoraux des PEB accompagnés d'une carte ont été annexés au PLU</p> <p>→ Dans les dispositions générales du règlement, ajout d'un article 15 relatif aux PEB (pages 11 à 14).</p>
II- Analyse de l'habitat dans le projet de PLU	
<p>2.1- <u>Le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Le rapport de présentation doit remplacer le SDRIF par le SRHH pour ce qui est de la compatibilité des objectifs habitat du PLU, et ce, dans l'attente du nouveau PLH, rendu exécutoire.</i> 	<p>→ Dans la partie « Compatibilité avec les documents supra communaux » du rapport de présentation, le SRHH a été pris en compte (pages 158 et 159).</p>
<p>2.2- <u>La thématique habitat dans le projet de PLU</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Le PLU doit apporter des précisions chiffrées sur la programmation des logements à la fois dans les OAP et dans les projets de reconversion des bâtiments agricoles et d'activités.</i> 	<p>→ Dans le rapport de présentation, l'OAP du Pré Bourdeau a été complétée avec le nombre de logements prévus, soit 41 (page 94) ;</p> <p>→ Pour l'OAP du chemin du Pâtis de l'Hôpital, il était déjà précisé dans le rapport de présentation en page 95 que la densité minimale est de 30 logements à l'hectare.</p> <p>→ Pour les projets de reconversion des bâtiments agricoles et d'activités, les données étaient déjà fournies dans le rapport de présentation (page 70).</p>
III- Préservation de l'environnement	
<p>3.1- <u>Schéma de cohérence écologique (SRCE)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Le rapport de présentation n'indique pas que la commune est également</i> 	<p>→ Ajout en page 42 du rapport de présentation que le territoire est également</p>

<i>traversée par le ru de Viry et le ru des Touches</i>	traversé par le ru de Viry et le ru des Touches.
<p>3.2- <u>La prise en compte des risques et nuisances</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Le retrait-gonflement des argiles • Problématique du Gypse • Nuisances sonores liées aux infrastructures de transports terrestres : annexer au PLU l'arrêté de classement sonore des infrastructures terrestres 	<p>→ Page 47 du rapport de présentation, il est ajouté que la commune de Chauconin-Neufmontiers présente un aléa moyen au risque « retrait-gonflement des argiles » et que le risque est plus important au Nord-Est du territoire communal « aléa fort ».</p> <p>Il a également été ajouté en annexe une plaquette d'information intitulée « Le retrait-gonflement des argiles – Comment prévenir les désordres dans l'habitat individuel ? » réalisée par le Ministère de l'écologie, du développement et de l'aménagement durables.</p> <p>→ Ne peut être prise en compte dans le PLU car l'étude d'aléa « Mouvements de terrain dus à la dissolution du gypse » n'a pas été réalisée à ce jour par l'Etat.</p> <p>→ L'arrêté a été annexé au PLU et le rapport de présentation a été complété (page 50 – Nuisances sonores).</p>
IV- Dispositions réglementaires	
<p>4.1- <u>Article R151-21 du code de l'urbanisme</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Justifier dans le rapport de présentation le recours à cet article</i> 	<p>→ Le rapport de présentation a été complété pour justifier le recours à l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme (pages 115 et 116).</p>
<p>4.2- <u>Le règlement de la zone 2AU</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Compléter le règlement pour prendre en compte cette zone</i> 	<p>→ Le rapport de présentation : la page 104 relative à la zone 2AU a été complétée avec les éléments suivants :</p> <p>« Cette zone était classée en 1Na au précédent POS, et donc constructible immédiatement. Le choix de la classer en 2AU permettra d'en maîtriser le développement, et de s'assurer que le projet convienne en édictant des règles spécifiques ».</p> <p>« Il est à noter qu'au bout de 9 ans, si la zone n'est pas ouverte à l'urbanisation, il faudra prévoir une révision totale du PLU ».</p> <p>→ En page 132 du rapport de présentation a été ajouté le règlement de la zone 2AU.</p> <p>→ Dans le règlement ont été ajoutées en pages 64 et 65 les dispositions relatives à la zone 2AU.</p>
<p>4.3- <u>Les règles d'emprise au sol pour les zones A et N</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Aucune règle d'emprise au sol n'est fixée dans les zones A et N – Revoir le règlement de ces zones en conséquence</i> 	<p>→ L'emprise au sol pour ces 2 zones est bien réglementée. Il est toutefois ajouté pour la zone A, au 4^{ème} alinéa du point 2) de l'article 2 : « existantes » après des</p>

	habitations (page 68).
<p>4.4- <u>La distance des nouvelles constructions avec le ru de Rutel et le ru du Bourdeau</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Différence de règle entre le rapport de présentation et le règlement : <i>corriger le règlement en indiquant la règle du rapport de présentation</i> 	<p>→ Le rapport de présentation a été corrigé (page 152) et non le règlement car la commune souhaite que la distance entre le ru du Bourdeau ou le ru de Rutel et toute nouvelle construction soit calculée à partir de l'axe du ru et non du haut de la berge.</p>
<p>4.5- <u>Changement de destination des bâtiments en zone A</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Revoir le règlement car il n'est pas assez précis sur le changement de destination des bâtiments identifiés en zone A et corriger une incohérence dans le tableau pour la destination « Commerce et activités de service » : il est en effet indiqué qu'il est interdit en zone A et ANC l'hébergement hôtelier et touristique alors qu'il est autorisé sous conditions en zone A, les gîtes et chambres d'hôtes. Cette activité dépend de la destination susmentionnée, c'est-à-dire « hébergement hôtelier et touristique ».</i> 	<p>→ Il a été retiré dans le tableau du règlement de la zone A (page 67) à la destination « Commerce et activités de service » la mention suivante : « En A, les gîtes et chambres d'hôtes ».</p> <p>→ Il a été ajouté à l'article 1, en dessous du tableau :</p> <p>« Pour les bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination, les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ HABITATION : en A, les logements ➤ COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE : <ul style="list-style-type: none"> ○ En A, sous conditions : <ul style="list-style-type: none"> ▪ L'hébergement hôtelier et touristique ▪ L'Artisanat et le commerce de détail <p>→ Au 2) de l'article 2 – Zone A, ajout du point suivant : « Les logements à condition d'être créés au sein des bâtiments existants identifiés aux documents graphiques comme pouvant changer de destination. »</p> <p>→ Au 2) de l'article 2 – Zone A, le point concernant les gîtes et chambres d'hôtes a été modifié comme suit : « L'hébergement hôtelier et touristique à la condition exclusive qu'il soit sous forme de gîtes et chambres d'hôtes et à condition d'être créé au sein des bâtiments existants et identifiés aux documents graphiques comme pouvant changer de destination ».</p>
RTE	
<ul style="list-style-type: none"> • <u>Règlementation à revoir concernant les règles</u> 	<p>→ Remarque « non avenue » car il est indiqué dans le règlement en introduction de la partie « Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère »</p>

<u>d'implantation, de hauteur, d'emprise au sol ...</u>	des zones que cette section ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs ou de services publics.
ARS	
<ul style="list-style-type: none"> • <u>Eau destinée à la consommation humaine</u> • <u>ICPE : cartographier l'usine de méthanisation</u> 	<p>→ Rapport de présentation complété pour la partie « Eau potable » (page 31) et des informations ont été ajoutées dans les annexes sanitaires.</p> <p>→ L'usine de méthanisation est renseignée en page 172 du rapport de présentation. Par contre elle ne peut être ajoutée sur le plan de zonage car elle n'est pas cadastrée.</p>

CDPENAF Avis favorable avec recommandation	
Recommandation émise	Prise en compte dans le dossier d'approbation
1- <u>Reclasser les parcs urbains et stades (zone NI) dans un zonage U</u>	→ Cette recommandation n'est pas prise en compte car le classement en zone NI des parcs urbains et des stades affiche clairement la volonté de la commune qu'ils ne puissent pas devenir constructibles. Les terrains de sport situés à l'extérieur de la zone urbaine n'ont pas vocation à être bâtis et la zone NI située au Clos Lignon permet de conserver un poumon vert au cœur du lotissement.

CNPF (Centre National de la Propriété Forestière) Observations émises sur le projet	
Observations émises	Prise en compte dans le dossier d'approbation
1- <u>PADD</u> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Demande d'ajout au PADD d'une orientation relative à l'activité sylvicole et notamment de préserver et de maintenir en état les accès aux massifs boisés</i> 	→ Pas de modification du PADD car il a déjà été débattu et le PLU a été arrêté. Par ailleurs, les accès sont déjà existants et préservés au PDIPR.
2- <u>Règlement</u>	

<ul style="list-style-type: none"> • <i>Au lexique du règlement, au paragraphe concernant les espaces boisés classés, remplacer le texte actuel</i> 	<p>→ Modification du lexique du règlement au paragraphe concernant les espaces boisés classés pour prendre en compte le texte proposé par le CNPF (page 98).</p>
--	--

<p style="text-align: center;">DÉPARTEMENT Avis favorable sous réserve de la prise en compte des observations</p>	
<p style="text-align: center;">Observations émises</p>	<p style="text-align: center;">Prise en compte dans le dossier d’approbation</p>
<p>1- Voies Départementales</p> <ul style="list-style-type: none"> • Raccordement du lotissement à la RD140 via la rue Desoyer : <i>ajouter en texte de l’OAP que l’emplacement du carrefour sera défini suite à une étude de fonctionnement et supprimer la notion de giratoire dans la légende.</i> <p>2- Biodiversité</p> <ul style="list-style-type: none"> • Alignement d’arbres • Prise en compte du SRCE : <i>il serait souhaitable de préciser dans l’OAP du Pré Bourdeau et le règlement qu’en limite avec l’espace agricole, la clôture devra être perméable à la petite faune et donc constituée d’une haie d’essences locales doublée d’une clôture à larges mailles.</i> <p>3- Agriculture et forêts</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Demande d’harmonisation du statut de certaines parcelles (par exemple la pépinière et la culture de maïs en parcelle 111)</i> • Protection des Espaces Boisés Classés : <i>il serait intéressant de détailler la justification des choix de l’outil de protection</i> 	<p>→ Modification de la légende du plan de zonage et de l’OAP comme suit : « Carrefour à aménager » et ajout dans l’OAP : « L’emplacement du carrefour sera défini suite à une étude de fonctionnement ».</p> <p>→ Pas de modification car tous les alignements d’arbres et notamment ceux situés à proximité de la ZA de la Râperie, figurent bien au document graphique.</p> <p>→ Le Merlon de la zone 1Aua permet de créer un espace tampon entre la zone agricole et la zone urbaine. Au droit des 2 impasses de la zone 1AUa, la petite faune pourra pénétrer la zone urbanisée. Il n’y a donc pas de modification à apporter dans l’OAP et dans le règlement. Deux autres impasses vont être créées avec la réalisation du Pré Bourdeau 2.</p> <p>→ Demande non prise en compte car la parcelle 111 est classée en N du fait de sa proximité avec le ru de Rutel et son caractère inondable ; La pépinière est, quant à elle, classée en zone A pour permettre le développement du bâti agricole.</p> <p>→ Il a été ajouté en page 111 du rapport de présentation le paragraphe suivant : « L’objectif des EBC est d’interdire le défrichement pour maintenir certains espaces boisés, a minima dans leur périmètre, du fait de leur qualité paysagère et également de protéger les rares îlots forestiers présents sur la commune ».</p>

<p>4- Climat – Énergie</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le covoiturage : <i>dans les modes de transports alternatifs à la voiture individuelle, le covoiturage pourrait être une solution à prendre en compte dans les réflexions et à intégrer au PLU</i> • Règlement du PLU et énergies renouvelables : <i>le règlement aurait pu aller plus loin en ce qui concerne les énergies renouvelables en fixant des dispositions en faveur de l'utilisation de matériaux de construction biosourcés, du bioclimatisme.</i> • Règlement du PLU : <i>degré de pente des toitures à ajuster pour un meilleur rendement des panneaux photovoltaïques</i> <p>5- Nuisances environnementales</p> <ul style="list-style-type: none"> • Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de Roissy Charles-de-Gaulle et PEB de l'aéroport de Meaux-Esbly <p>6- Déplacements</p> <ul style="list-style-type: none"> • OAP : <i>faire apparaître sur les cartographies des OAP le tracé des trames douces ainsi que la localisation des arrêts de bus concernés</i> 	<p>→ Demande non prise en compte car l'installation d'une aire de covoiturage en centre bourg n'apparaît pas pertinent. Une réflexion à l'échelle de l'agglomération est plus judicieuse.</p> <p>→ Remarque non prise en compte car en ce qui concerne l'OAP du Pré Bourdeau des dispositions en faveur du bioclimat ont été intégrées au règlement du lotissement de la zone 1Aua dont le permis d'aménager vient d'être délivré. Pour l'OAP du Pâtis de l'Hôpital, des discussions avec le futur bailleur social seront menées pour aller dans ce sens.</p> <p>→ Remarque non prise en compte car le règlement prévoit une inclinaison des toitures entre 35° et 45° qui permet un bon rendement.</p> <p>→ Voir la partie concernant l'avis de l'Etat sur ce sujet.</p> <p>→ Pour l'OAP du Pré Bourdeau le permis d'aménager est déjà délivré. Pour celle du chemin du Pâtis de l'Hôpital, la trame douce apparaît déjà.</p>
--	--

ABF Avis non qualifié avec observations	
Observation émise	Prise en compte dans le dossier d'approbation
<p>1- Conservation du bâti d'intérêt architectural et patrimonial</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Recenser les éléments remarquables et les repérer sur une carte</i> 	<p>→ Observation non prise en compte car il n'y a rien de remarquable à protéger sur la commune, partie urbanisée.</p>

CCI de Seine-et-Marne (Chambre de Commerce et d'Industrie)
Avis favorable avec remarques

Remarques émises	Prise en compte dans le dossier d'approbation
<p>1- Zone UA</p> <ul style="list-style-type: none"> • Constructions à usage d'entrepôt : <i>autoriser les constructions à usage d'entrepôt à la condition que ces dernières soient le complément d'une activité autorisée dans la zone</i> • Aire de stationnement : <i>ne pas imposer de réalisation d'aire de stationnement pour les activités commerciales et artisanales de moins de 50 m² de surface de plancher</i> • Pépinière de Meaux : <i>prévoir une disposition réglementaire au sein du règlement de la zone A afin de pérenniser la Pépinière de Meaux qui dispose d'une surface de vente et qui à ce titre, est à considérer comme une activité commerciale, en complément de l'activité de production horticole</i> 	<p>→ Remarque non prise en compte car un entrepôt est une construction non adaptée pour une parcelle située en centre bourg du village.</p> <p>→ Remarque non prise en compte car du fait du peu de places de stationnement en centre village il est essentiel de maintenir l'obligation de réaliser une place de stationnement.</p> <p>→ Remarque non prise en compte car la zone A n'interdit pas l'activité commerciale au sein du bâti existant. Par ailleurs, il est difficile aujourd'hui de mettre en place un STECAL s'il n'y a pas de projet. Si dans l'avenir un projet doit se mettre en place, il pourra y avoir une évolution du document d'urbanisme.</p>

CMA de Seine-et-Marne (Chambre de Métiers et de l'Artisanat)
Avis non qualifié avec remarques et observations

Observations émises	Prise en compte dans le dossier d'approbation
<p>1- Nombre d'entreprises sur la commune <i>Le nombre d'entreprises sur la commune et leur répartition par secteur est transmise pour information</i></p>	<p>→ Intégration dans le rapport de présentation (page 19) des données transmises par la CMA</p>

<p>2- Réhabilitation des bâtiments agricole ou d'activité à destination de logements <i>La CMA 77 souhaiterait que la réhabilitation de ces bâtiments soit également ouverte à la destination artisanale</i></p>	<p>→ Ajout dans le règlement du point suivant, au 2) de l'article 2 de la zone A (page 68) : « L'Artisanat et le commerce de détail dans la limite de 100 m² de surface de plancher sous réserve de ne pas générer de nuisances incompatibles avec l'environnement urbain existant ou projeté et à condition d'être créés au sein des bâtiments existants identifiés au plan de zonage comme pouvant changer de destination ».</p>
--	---

<p style="text-align: center;">MRAe Avis non qualifié avec recommandations</p>	
<p style="text-align: center;">Recommandations émises</p>	<p style="text-align: center;">Prise en compte dans le dossier d'approbation</p>
<p>1- Nuisances sonores</p> <ul style="list-style-type: none"> • Compléter l'état initial de l'environnement en caractérisant les nuisances sonores engendrées par les infrastructures de transport routier (RN3, RD 5 et 1005) 	<p>→ La partie « Nuisances sonores » du rapport de présentation (Page 50) a été complétée et l'arrêté relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit, a été annexé au PLU.</p>
<p>2- Analyse des incidences</p> <ul style="list-style-type: none"> • Reprendre l'étude des mesures visant à éviter, sinon réduire ou le cas échéant, compenser les incidences du projet de PLU sur la consommation d'espaces non artificialisés 	<p>→ La partie « E.II » de l'évaluation environnementale du PADD, de l'OAP, du plan de zonage et du règlement a été reprise. Des modifications ont été apportées aux critères « Eviter/Réduire/Compenser » pour tenir compte de la remarque de la MRAe.</p>
<p>3- Justification du projet de PLU</p> <ul style="list-style-type: none"> • Justifier plus complètement l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU 	<p>→ Le rapport de présentation a été complété (page 104). Il a été indiqué notamment que le choix de classer cette zone en 2AU permettra d'en maîtriser le développement, et de s'assurer que le projet convienne en édictant des règles spécifiques.</p>
<p>4- Indicateurs de suivi</p> <ul style="list-style-type: none"> • Définir des valeurs initiales et des cibles pour les indicateurs de suivi 	<p>→ Dans l'évaluation environnementale, partie « G - Indicateurs de suivi environnementaux », ont été mis en place des indicateurs de suivi chiffrés.</p>
<p>5- Projet d'extension à terme du parc d'activités du Pays de Meaux (PAPM)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Justifier le développement à terme sur 39,9 hectares de terres agricoles du parc d'activités du Pays de Meaux prévu dans le PADD du projet de PLU au regard des impacts environnementaux et sanitaires potentiels de ce projet. • Justifier le choix de zonage Anc2 sur des espaces agricoles cultivés 	<p>→ Une partie concernant la zone Anc2 a été ajoutée dans l'évaluation environnementale (pages 45 à 53) et la partie « Exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement et les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnable » a été mise à jour pour intégrer la zone Anc2.</p>

RÉGION Ile-de-France
Avis non qualifié

Observations émises (voir ci-dessous)

Le projet de PLU s'accorde avec les grandes orientations du projet spatial défini par le schéma directeur d'Ile-de-France (SDRIF).
Il témoigne d'une volonté de préservation du cadre de vie de la commune et de son patrimoine bâti et naturel. Les objectifs sont cohérents avec le caractère rural et résidentiel de la commune.

Le projet de PLU porte une attention soutenue sur la ressource en eau et plus généralement sur la protection de la biodiversité ainsi que sur la préservation des terres agricoles.

La réalisation envisagée de nouveaux équipements collectifs à proximité des écoles constituera à terme un des cœurs de vie de la commune.

INAO (Institut National de l'Origine et de la Qualité)
Pas d'opposition au projet

Observations émises (voir ci-dessous)

La commune de Chauconin-Neufmontiers est située dans les aires géographiques des AOP « Brie de Meaux » et « Brie de Melun ».

Une étude attentive du dossier a amené l'INAO à faire les observations qui suivent :

L'INAO a constaté le retrait de la zone économique et commerciale 1 AUy de près de 40 hectares et classé dans le nouveau projet en ANC (Agricole Non Constructible).

En conséquence, l'INAO ne s'opposera pas au projet, dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les OAP concernées.

SEINE & MARNE ENVIRONNEMENT
Avis favorable

Observations émises

Seine & Marne environnement a noté avec intérêt que la commune a préservé ses zones humides dans son PLU en leur associant un zonage spécifique avec une réglementation adéquate.

Par ailleurs, le règlement de PLU prévoit de nombreuses dispositions favorables à la biodiversité du territoire (perméabilité des clôtures, haies d'essences locales et diversifiées, inconstructibilité des berges des rus ...).

COMMUNE DE CRÉGY-LÈS-MEAUX
Avis non qualifié

Le Projet de PLU n'appelle pas d'observation de la part de la commune de Crégy-Lès-Meaux

**Les autres PPA consultées n'ayant pas transmis de retour ou en dehors des délais,
leur avis est réputé favorable**

2- Les observations du public

REGISTRE PAPIER, DÉPOSÉ EN MAIRIE

Observation Numéro	Nom des requérants	Lieu-dit, section parcelle, surface	Classement au projet de PLU	Objet des requêtes Registre papier, déposé en mairie	Prise en compte dans le document d'approbation Avis de l'autorité compétente
N°1	Société CEETRUS France	Centre commercial « Les Saisons de Meaux »	Zone UY2	<p>La société CEETRUS a constaté à la lecture du règlement du PLU pour le site commercial (Zone UY pour le Parc d'Activités du Pays de Meaux) qu'il est précisé, pages 35 et 36, que le développement de la restauration est autorisé « à condition d'être directement liée à un établissement hôtelier ». Elle s'étonne de cette restriction car il existe aujourd'hui de la restauration sur le site commercial et celle-ci n'est pas liée à un établissement hôtelier. Elle souligne que cette restriction est bloquante pour leur projet de renforcer le site commercial et de diversifier sa programmation.</p> <p>La société CEETRUS demande donc la levée de cette restriction, pour les bâtiments du centre commercial « Les Saisons de Meaux » (secteur UY2 au sein de la zone UY).</p>	→ La demande de la société CEETRUS a été prise en compte. Il a été précisé page 40 du règlement que pour la zone UY1 seulement, la restauration est autorisée à condition d'être directement liée à un établissement hôtelier. La page 126 du rapport de présentation a également été modifiée.
N°2	M. ROCHER Jérôme	Rue Lucien Roos	Zone Nzh	<p>M. Rocher a fait connaître ses réflexions sur le projet de PLU concernant les aspects suivants :</p> <p>1- « Je suis surpris que ma parcelle rue Roos Lucien soit dans l'emprise de la zone humide. Cette parcelle n'a pas de végétation spécifique à une zone humide ».</p>	→ Les zones humides sont déterminées par des cartes fournies par l'Etat (voir le porté à connaissance : zones humides réalisé par Seine-et-Marne environnement). Lors du débat sur le PADD en septembre 2016, il a été rappelé par Monsieur Godin du bureau d'études CDHU, en charge du PLU, que

		Rue Lucien Raoult	Zone UB	<p>2- « Une zone réservée n°5 n'est pas appropriée sur cette zone. La circulation sera difficile sur la rue Lucien Raoult ».</p> <p>3- « Sur la commune, les fonds de jardin ne sont pas égaux. Ces zones devraient être de même largeur sur tout le territoire, voir supprimés ».</p>	<p>les zones humides sont des zones qui sont en eau en surface ou à l'intérieur de la terre au moins 2 jours consécutifs dans l'année. Il y a des zones humides qui sont répertoriées, identifiées et il y en a d'autres où il y a des suppositions. La parcelle évoquée rue Lucien Roos est répertoriée comme zone humide sur la carte de la DRIEE.</p> <p>→ <u>Emplacement réservé n°5</u> : Dans le cadre de la loi SRU, il est nécessaire de prévoir des aménagements pour permettre le respect des textes de lois car même si la commune est sortie du dispositif, ce n'est que momentanément. Cet emplacement concerne 2 terrains situés en zone urbaine qui disposent de bâtiments agricoles pouvant muter. De surcroît, aujourd'hui l'objectif est de limiter l'étalement urbain et de reconstruire sur la ville. Par ailleurs, ces terrains sont desservis par une voie carrossable et lorsqu'il y aura un projet, l'enjeu des accès sera pris en compte.</p> <p>→ <u>Fonds de jardin</u> : les fonds de jardin ont été revus au cours de l'élaboration du PLU afin qu'ils soient cohérents dans leur ensemble. L'objectif des fonds de jardin est de maintenir une frange paysagère conformément à l'avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles, unité départementale des affaires culturelles d'Île-de-France qui rappelle que « la cartographie doit démontrer le respect de la qualité des franges urbaines (pôles urbanisés entourés de poumons verts) ». Ils ne seront donc pas modifiés.</p>
				La Chambre d'Agriculture a émis les remarques suivantes sur le	

N°3	Chambre d'Agriculture de Région Ile-de-France			<p>projet de PLU :</p> <p>1- <u>Les circulations agricoles</u> : « Notre compagnie constate l'absence de schéma des circulations agricoles dans le PLU. Ils demandent que cet oubli soit rectifié et que les nouvelles opérations de constructions et d'aménagements urbains soient réalisées en étroite concertation avec la profession agricole afin de ne pas créer de nouveaux problèmes de circulation agricole ».</p> <p>2- <u>La zone « Anc2 »</u> : « Notre compagnie s'interroge sur la nécessité de reclasser la zone 1AUy de 39,89 ha en Anc2, c'est-à-dire en espace agricole par principe non constructible, afin de préserver le potentiel foncier qu'ils constituent pour le développement économique et commercial de la Communauté d'Agglomération du Pays de Meaux. Nous constatons que la zone Anc2 est une réserve foncière dont la vocation est d'être urbanisée à terme. C'est pourquoi nous demandons le reclassement de la zone Anc2 et A ».</p> <p>3- <u>Le classement en zone « N » de parcelles agricoles</u> : « Notre compagnie s'interroge sur le souhait de la commune de classer en zone N des terres en culture et notamment une pépinière en jachère et en prairie. Aussi, nous demandons que le classement reflète l'occupation réelle du sol, et que l'ensemble des terres agricoles soit reclassé en zone A ».</p> <p>4- <u>Le classement en zone « Nzh » de parcelles agricoles</u> : « À la lecture du plan graphique, notre Compagnie constate que des</p>	<p>→ Il n'y a pas de suite donnée à cette demande car les nouvelles opérations de constructions (OAP du Pré Bourdeau et OAP du Chemin du Pâtis de l'Hôpital) n'auront pas d'impact sur la circulation des engins agricoles. Par ailleurs, lors des premières réflexions sur l'aménagement de la parcelle AC83 destinée à accueillir des équipements publics, la problématique de la circulation et des accès par les engins agricoles a déjà été intégrée. Il n'y aura donc pas de modification de la circulation agricole avec ce nouveau PLU.</p> <p>→ <u>La zone Anc2</u> : cette zone restera en Anc pour permettre son développement ultérieur, une révision totale du PLU sera alors nécessaire.</p> <p>→ <u>Le classement en zone « N » de parcelles agricoles</u> : il n'y aura pas de changement car le classement en zone N est intervenu sur la base de cartes fournies par l'Etat. Le classement en zone N n'empêche en aucun cas l'exploitation agricole des parcelles. En maintenant ces parcelles en zone N la commune se conforme à l'avis favorable de Seine-et-Marne Environnement concernant la prise en compte des zones humides et de la Biodiversité.</p> <p>→ <u>Le classement « Nzh » de parcelles</u></p>
-----	---	--	--	--	--

			<p>Zone Anc1</p>	<p>parcelles cultivées sont classées en zone Nzh. Aussi, nous demandons que le classement reflète l'occupation réelle du sol, et que l'ensemble des terres agricoles soient reclassées en zone A avec éventuellement un sous-secteur « zh » lorsqu'elles sont identifiées de classe 2 par la DRIEE ».</p> <p>5- <u>La zone « Anc »</u> : « À la lecture des plans graphiques, notre Compagnie constate une zone Anc d'une superficie de 623,2 ha qui, en raison de la grande tombe de Villeroy, est inconstructible pour l'activité agricole sauf pour les installations classées au titre de la protection de l'environnement liées à l'activité agricole à condition de respecter des prescriptions paysagères particulières. Notre Compagnie s'interroge sur ce choix car la sanctuarisation de 623,2 ha est loin d'être sans conséquences pour les exploitants agricoles (...). Aussi, nous demandons que la zone Anc soit rendue constructible pour l'ensemble des bâtiments agricoles avec éventuellement des prescriptions paysagères ».</p> <p>De plus, nous constatons page 68 que les affouillements et exhaussements sont interdits, dans l'ensemble de la zone. Au regard des constructions autorisées dans la zone cette réglementation nous interroge. Aussi, nous demandons que les affouillements et exhaussements soient autorisés s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation d'une construction agricole.</p>	<p><u>agricoles</u> : Les zones naturelles classées en Nzh resteront en Nzh du fait de leur proximité du ru de Rutel et de leur caractère inondable. Le classement en zone Nzh n'empêche en aucun cas l'exploitation agricole des parcelles. En maintenant ces parcelles en zone Nzh la commune se conforme à l'avis favorable de Seine-et-Marne Environnement concernant la prise en compte des zones humides et de la Biodiversité.</p> <p>→ <u>La zone Anc</u> : la zone Anc1 restera non constructible afin de préserver le périmètre de protection de la Grande Tombe. Ce classement n'empêche en aucun cas l'activité agricole. Il interdit seulement toute construction, excepté les installations classées pour la protection de l'environnement liées à l'activité agricole, à condition qu'elles soient invisibles depuis la Grande Tombe. Cette exception permet la création d'usines de méthanisation.</p> <p>→ <u>Les affouillements et exhaussements</u> : le règlement de la zone Anc1 concernant ce point a été modifié comme suit : Au 1) de l'article 2 (page 68), la phrase suivante a été supprimée : « En zone Anc1, les affouillements et exhaussements sont interdits ». Au 2) de l'article 2 pour la zone Anc1 (page 69), la phrase suivante a été ajoutée pour autoriser les affouillements et les exhaussements sous condition : « Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés aux constructions d'installations classées au titre de la protection de l'environnement elles-</p>
--	--	--	------------------	--	--

			Zones A et N	<p>6- <u>Les changements de destination des bâtiments agricoles</u> : « Sur le plan de zonage nous constatons que plus aucun bâtiment n'est identifié. Aussi, nous demandons que les bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination soient matérialisés au plan de zonage après concertation avec les exploitants concernés ».</p>	<p>mêmes liées à l'activité agricole. » Le rapport de présentation a également été complété (pages 133 et 134).</p> <p>→ <u>Les changements de destination des bâtiments agricoles</u> : Erreur matérielle sur le plan de zonage qui a été rectifiée.</p>
N° 4 et 5	<p>SCI APOLTHI</p> <p>SCI MAZAMI</p>		Zone N	<p><u>SCI APOLTHI</u> : Demande que la destination des parcelles suivantes soit examinée : parcelles cadastrées C 319, C 303, C 320, C201 et C 202, afin qu'elles soient en zone constructible.</p> <p><u>SCI MAZAMI</u> : Demande que la destination des parcelles suivantes soit examinée : parcelles cadastrées C 317 et C 318, afin qu'elles soient en zone constructible.</p>	<p>→ Demandes de rendre constructible des parcelles : Un avis défavorable est donné à ces demandes car les parcelles concernées sont des espaces naturels-boisés ou des espaces naturels en zone humide situés le long du ru de Rutel.</p>
N° 6	M. MOULIN Roger		<p>Zone N</p> <p>Zone A</p> <p>Zone Anc2</p> <p>Zone N /Nzh</p>	<p>1- <u>Le repère géodésique</u>, ouvrage « remarquable » dans le bois du Télégraphe (butte de Montassis), n'est pas porté au plan.</p> <p>2- <u>L'usine de méthanisation</u> ne figure pas sur les pièces graphiques.</p> <p>3- <u>Suppression de la réserve Anc2</u> pour l'extension du centre commercial pour la réintégrer en A agriculture.</p> <p>4- En mai et juin 2018 (25 mai et 12 juin) d'importantes précipitations ont provoqué des inondations avec 35 habitations sinistrées. Ces épisodes de récurrence ont été dus à une goutte froide qui a stagné sur la région. Avec les changements climatiques annoncés, il serait bien de prévoir une zone entre les zones N et Nzh à l'ouest du village où un</p>	<p>→ Il ne peut être porté sur les plans de zonage car c'est un ouvrage non protégé par une réglementation spécifique (il n'est notamment pas recensé au titre de la loi paysage).</p> <p>→ L'unité de méthanisation ne peut être portée sur les documents graphiques car elle n'est pas cadastrée.</p> <p>→ Zone Anc2 à réintégrer en A : avis défavorable (voir justification sur la partie de la Chambre d'agriculture)</p> <p>→ Le point 4 n'est pas du ressort du PLU</p>

				ouvrage avec un débit de fuite inférieur ou égale à celui du rejet du ru de Rutel dans la Marne à Villenoy, pourrait y réguler le débit.	
--	--	--	--	--	--

REGISTRE DÉMATÉRIALISÉ

Observation Numéro	Nom des requérants	Lieu-dit, section parcelle, surface	Classement au projet de PLU	Objet des requêtes Registre dématérialisé	Prise en compte dans le document d'approbation Avis de l'autorité compétente
N°1	Mme FOURNIER M. RODRIGUES	Route d'Iverny	Zone 1AUb	<p><u>Dispositions applicables au secteur 1AU :</u> Il n'est pas notifié de dispositions concernant l'implantation du niveau R de l'habitation :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Doit-il être au niveau du sol naturel ou au niveau de la voie ? • Dans le cas d'un terrain en pente parallèle à la voie, le niveau de référence n'est pas indiqué. Le point haut ou le point bas de la pente. <p>D'autre part, une exigence sur la nature du sol devrait conditionner les modes de fondations afin d'éviter tous risques de glissement de terrain.</p> <p><u>L'OAP du chemin du Pâtis de l'Hôpital :</u> Il est mentionné dans l'OAP de créer une frange végétale entre les espaces agricoles et le périmètre d'aménagement. Il serait souhaitable d'intégrer une mention sur l'intégration d'une frange paysagère ou d'une haie pour limiter le vis-à-vis avec les parcelles construites voisines.</p>	<p>→ <u>Implantation des constructions en zone 1AUb</u>: le point 4) de l'article 4 de la zone 1AU (page 58) a été complété comme suit : « En zone 1AUb, la hauteur sera mesurée entre le point le plus haut de la construction et le niveau de la rue d'Iverny ».</p> <p>→ <u>Exigence sur la nature du sol</u> : n'entre pas dans le cadre du PLU.</p> <p>→ Création d'une frange végétale entre la zone 1AUb et les constructions existantes : celle-ci est déjà matérialisée sur le plan de l'OAP du chemin du Pâtis de l'Hôpital. Il est proposé, par contre, de l'intégrer dans le corps du texte de</p>

					l'OAP comme suit : « Au niveau de l'intégration du bâti, la transition paysagère entre l'espace agricole mais également les constructions avoisinantes et le périmètre d'aménagement... ».
--	--	--	--	--	---

3- Le rapport du Commissaire Enquêteur

Le Commissaire Enquêteur Avis favorable avec deux réserves	
Réserves émises	Prise en compte dans le dossier d'approbation
<p>1- Zones N et Nzh :</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Classer les zones agricoles humides ou pas, cultivées ou non en zone A ou Azh et non en zone naturelle N ou Nzh et de laisser les prérogatives des zones agricoles dans le règlement en y introduisant la notion de non constructibilité totale</i> 	<p>→ Il n'est pas donné suite à cette réserve pour les raisons suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • La commune a privilégié le classement en zone N des sites et espaces naturels qu'elle souhaite protéger en raison de leur qualité, des paysages et de leur intérêt notamment au point de vue esthétique, historique et écologique mais également en raison de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues ; • La commune a également souhaité par ce classement assurer la protection et la valorisation des rus et leurs abords, notamment à proximité des secteurs déjà bâtis ; • La commune a instauré un secteur Nzh afin de protéger les enveloppes d'alerte des zones humides ; <p>Par ailleurs, le classement en zone N et Nzh qui est légal au regard de l'article R121-24 du code de l'urbanisme n'est pas incompatible avec notamment les activités de culture.</p>
<p>2- Programmation des logements :</p>	<p>→ Pour l'OAP du Pré Bourdeau : le rapport de présentation a été complété comme</p>

- *Apporter des précisions chiffrées sur la programmation des logements, à la fois dans les OAP et dans le projet de reconversion des bâtiments agricoles et d'activités (SRHH)*

suit (page 94) : « Depuis l'arrêt du projet du PLU, un permis d'aménager a été délivré pour 33 lots ainsi qu'une DP de division accordée en janvier 2019 pour 8 lots. Au total la zone possédera 41 lots ».

→ Pour l'OAP du chemin du Pâtis de l'Hôpital : le nombre minimum sera de 10 logements (densité minimale de 30 logements à l'hectare) – Page 95 du rapport de présentation.

→ Pour les bâtiments en reconversion : les chiffres sont donnés en page 70 du rapport de présentation.