

Avis des services lors de l'arrêt de projet	
Observations	Avis du Conseil municipal
<p><u>Centre Régional de la Propriété Forestière d'Ile-de-France et du Centre</u> La réglementation concernant le classement en EBC devrait être rappelée dans sa totalité.</p>	<p>Cette réglementation est précisée dans le rapport de présentation, ainsi qu'en annexe du règlement.</p>
<p><u>Service Départemental d'Incendie et de Secours</u> Il est rappelé le cadre réglementaire et les normes en matière de défense incendie. Le RSD a été arrêté le 24 février 2017.</p>	<p>Il sera fait référence à la nouvelle réglementation.</p>
<p><u>Communauté de Communes du Pays Créçois</u> 1/ Citer l'article L.111-15 du code de l'urbanisme dans sa totalité. 2/ L'article L.111-16 s'applique de droit, il n'est donc pas nécessaire d'y faire référence. À l'inverse, la notion d'architecture contemporaine n'est pas citée dans cet article, il conviendrait donc de créer un alinéa spécifique pour permettre le non-respect de certaines règles du PLU. 3/ L'article 4 exige que les eaux pluviales soient rejetées dans le réseau collectif EP, sauf s'il est prévu un dispositif de récupération des eaux pluviales sur le terrain, alors que l'article 14 demande à ce que soient intégrés des dispositifs de récupération d'eau de pluie. 4/ La participation pour non-réalisation d'aire de stationnement n'existe plus. Seule la compensation physique est possible. UD 6 : Il convient de limiter la bande de 30m à compter de l'alignement d'une <u>voie publique</u>. UE 13 : Le coefficient de biotope doit être décliné : surface de pleine terre, surfaces pondérées... ou imposer un coefficient d'espaces libres en pleine terre de 0,30. Zone AU : La volonté de la commune est-elle d'ouvrir cette zone à l'urbanisation dans le cadre d'un aménagement d'ensemble ?</p>	<p>Sera fait. Les projets d'architecture contemporaine pourront déroger aux dispositions prévues aux articles 11. Les eaux pluviales seront traitées prioritairement par infiltration à la parcelle. Les articles UC 12 et UD 12 seront corrigés. La notion de voie privée sera supprimée des articles 6 de toutes les zones. Le coefficient de biotope sera remplacé par un coefficient d'espaces libres en pleine terre. Le règlement de la zone AU autorise le coup par coup dans le respect de l'OAP.</p>
<p><u>Communauté de Communes du Pays Fertois</u> <u>(Courrier décembre 2016 / janvier 2017)</u></p>	

<p>Pour l'ensemble du règlement préciser ce qu'est un aménagement.</p> <p>UA 7 : N'est pas gérée l'implantation en fond de parcelle, seule l'implantation par rapport aux limites séparatives latérales est traitée (idem UC, UD et AU).</p> <p>UA 8 : Pas de règle pour les habitations en vis-à-vis sur un même terrain ? Sont interdits « la mise en peinture ou enduit des façades en pierre apparente » : les meulières sont-elles concernées ?</p> <p>Interdiction des panneaux photovoltaïques en façade sur rue : incompatible avec l'article UA 14 par rapport à l'orientation du bâtiment, (orientation sud pour les panneaux solaires).</p> <p>UC 6 : Garages à l'alignement, ce qui signifie que les manœuvres s'effectueront sur la voie.</p> <p>UC 10 et UD 10 : niveau bas des rez-de-chaussée ne pourra pas être surélevé de plus de 0.60 m au-dessus du sol naturel sauf en cas d'impossibilité technique (pente...) Difficulté d'interprétation de la règle.</p> <p>UD 13 : Il semblerait plus cohérent que le ratio d'espaces de pleine terre soit supérieur à celui du CES (UD9).</p> <p>A 2 : Qu'est-ce que la valorisation non alimentaire des agro-ressources ?</p> <p>N 9 : Un CES de 30 % en zone N paraît un peu excessif.</p>	<p>Le terme sera défini.</p> <p>Il sera précisé que les règles s'appliquant aux limites latérales s'appliqueront aussi au fond de parcelle (zone UA, UC et AU).</p> <p>Cet article reste non réglementé.</p> <p>Les meulières sont concernées car il s'agit de pierres de façade.</p> <p>Concernant l'article 14, il suffit de la prise en compte d'une seule thématique pour que la demande soit recevable.</p> <p>Les garages pourront être implantés en limite ; il est précisé qu'il ne pourra y avoir aucune gêne sur la voirie publique.</p> <p>Les constructions sur des terrains en pente sont toujours difficiles. Cette réglementation semble la mieux convenir.</p> <p>En zone UD, il semble plus cohérent que l'espace de pleine de terre soit inférieur à la surface constructible.</p> <p>La phrase sera modifiée.</p> <p>Le CES sera réduit en zone N à 20 %</p>
<p><u>Direction Régionale et interdépartementales de l'Environnement et de l'Énergie d'Ile-de-France</u></p> <p>L'autorité environnementale disposait de 3 mois pour émettre un avis, sans quoi l'avis sera considéré comme favorable.</p>	<p>L'avis n'a pas été remis dans le délai imparti, il est donc réputé favorable.</p>
<p><u>Sage des 2 Morin</u></p> <p><u>Avis favorable sous réserve des modifications suivantes :</u></p> <p>Le SAGE des Deux Morin a été approuvé le 21 octobre 2016 par arrêté inter-préfectoral n°2016 DCSE SAGE 01.</p> <p>À l'exception de la protection des espaces naturels et la préservation des continuités écologiques, les autres objectifs du SAGE ne transparaissent pas franchement dans les orientations du PADD.</p>	<p>Les objectifs du SAGE ne sont pas explicitement repris dans le PADD. Il sera précisé l'objectif de lutte contre les espèces invasives. Les pièces réglementaires du PLU contribueront néanmoins à atteindre les différents objectifs.</p>

<p><u>Rapport de présentation</u> - Page 125 : Reprendre les termes du SAGE en légende. - Page 249. Reprendre les 7 enjeux du SAGE.</p>	<p>Le rapport sera corrigé.</p>
<p><u>Projet d'Aménagement et de Développement Durables</u> Pour étayer votre PADD, nous vous rappelons que le PAGD du SAGE des Deux Morin demande aux documents d'urbanisme d'afficher un objectif : - de protection de la qualité de l'eau, - de protection des zones de forte vulnérabilité des nappes, - de limitation du ruissellement, - de préservation et de rétablissement des continuités écologiques, - de préservation des berges et de la ripisylve, - de restauration des espaces de mobilité des cours d'eau, - de lutte contre les espèces envahissantes exotiques, - de protection des zones humides, - de protection des zones d'expansion de crues.</p>	<p>Ces objectifs sont pris en compte et traduits dans le PLU. Le PADD pourra être complété par l'objectif de lutte contre les espèces invasives.</p>
<p><u>Seine et Marne Environnement</u> Avis favorable</p>	<p>Prend acte.</p>
<p><u>Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers</u> Avis défavorable et propose un nouveau passage en séance, après prise en compte des préconisations suivantes : - Reclasser l'ensemble des bâtiments proches du château en zone U ; - Réserver le zonage Azh aux Zones humides avérées (classes 1 et 2 ainsi que classe 3 si le caractère humide est vérifié) ; - Proposer un zonage et un règlement de la zone N adapté au traitement du phénomène de cabanisation le long des boucles du Petit Morin ; - Revoir le règlement de la zone N notamment en ce qui concerne l'activité de caravaning ; - Revoir la rédaction de l'article N6 incomplet.</p>	<p>Les bâtiments proches du château seront reclassés en zone UA. La cartographie des zones humides définies par le SAGE sera maintenue car elles sont plus que probables. Le règlement de la zone N est très strict et interdit déjà les cabanes. Il sera demandé la remise en état du site après cessation d'activité dans le secteur Nzh. Il sera demandé un retrait de 10 mètres par rapport aux voies.</p>

<p><u>Chambre de Commerce et d'Industrie</u> Avis favorable avec la remarque suivante : La CCI Seine-et-Marne regrette le classement en zone Nzh de la superette implantée rue de Montry.</p>	<p>Ces bâtiments seront classés en zone UA.</p>
<p><u>Val d'Europe Agglomération</u> Avis favorable assorti des remarques suivantes : Compléter et mettre à jour le rapport de présentation et les annexes sanitaires. Vous voudrez bien étudier la possibilité de classer l'intégralité du tracé de l'aqueduc de la Dhuis en zone N, et plus particulièrement l'intégralité de la parcelle AD 184.</p>	<p>Les documents seront complétés. La plus grande partie de l'aqueduc de la Dhuis est classée en zone naturelle (N). La parcelle AD 184 sera intégralement classée en zone N. La partie Sud est maintenue en zone A, compte tenu de l'occupation des terrains riverains. Le règlement de la zone A autorise les travaux, installations, aménagements et activités nécessaires à l'exploitation et à l'entretien de l'aqueduc.</p>
<p><u>Chambre d'agriculture</u> La chambre d'agriculture demande :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Que les zones humides de classe 3 soient simplement mises en annexe ; - Que les zones Azh fondées sur les zones humides de classe 3, soient reclassées en zone A. - Que le règlement précise que seuls les <u>nouveaux</u> drainages soient interdits en zone Azh, en cas de zone humide avérée. 	<p>La cartographie du SAGE, base de la définition des zones humides du PLU, sera maintenue. Seuls les nouveaux drainages seront interdits.</p>
<p><u>Département de Seine-et-Marne</u> Avis favorable sous réserve des observations suivantes, notamment celles relatives aux OAP :</p> <p><u>Voies Départementales :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Compléter le rapport par le nom du gestionnaire de la servitude d'alignement. - Les emplacements réservés impactant la RD 85p devront faire l'objet d'une concertation préalable de l'ART. 	<p>Le document sera mis à jour. Prend acte.</p>

<p>Concernant l'OAP de la Garenne :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Agrandir l'OAP, la compléter par l'ER3, les EBC, l'altimétrie, les arbres à conserver, la promenade en rive du canal de Chalifert pour appréhender l'intégration du projet dans le site. - Vérifier si l'emprise de l'ER3 est suffisante pour élargir la voie tout en conservant les haies et arbres d'alignement. Le projet doit prendre en compte le plan d'alignement de la RD. - L'OAP mériterait d'être plus souple et ouverte sur d'autres accès possibles. - Il serait prudent, pour éviter tout aménagement irréversible, de prévoir des emplacements réservés en zones non aedificandi, permettant d'anticiper des dessertes futures vers l'Est et vers l'Ouest du lotissement, pour organiser la continuité du maillage viaire. - Compléter l'OAP avec les principes d'aménagement de sécurité routière suivants : <ul style="list-style-type: none"> → Sécurisation du carrefour RD 85p (rue Pasteur) / voie de desserte ; → Création d'un trottoir et d'un maillage interne au site pour les liaisons douces. → Création d'un parking visiteurs sur le site (plan et règlement). → Implantation des façades principales bâties parallèlement à la RD 85p, conformément aux pavillons existants (règlement et rapport). → Confirmer que le retournement puisse être réalisé par les camions. 	<p>L'orientation sera complétée.</p> <p>La largeur de l'ER 3 est suffisante.</p> <p>Il n'y a pas d'autres accès possibles. Une raquette de retournement est indispensable.</p> <p>Les élus refusent de réserver en zone naturelle boisée des terrains qui ne pourront jamais être utilisés.</p> <p>L'OAP pourra être améliorée mais étant donné la faible superficie de la zone et son intégration dans le tissu bâti, il ne semble pas nécessaire d'imposer trop de circulation.</p> <p>Il est difficile d'envisager la création d'un parking visiteur, compte tenu de la taille de zone.</p>
<p>Concernant l'OAP2, en zone UE</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préciser que la desserte de la zone UE se fera par 2 accès existants et les faire figurer sur les schémas. - Reporter en plan et en écrit, la nécessité de prévoir la sécurisation de tous carrefours nouveaux ou existants sur la RD 85p et l'accès à la zone UE. - Prévoir des aménagements paysagers entre le stationnement et 	<p>L'OAP sera complétée.</p> <p>La commune a planté des haies.</p>

<p>la clôture le long de la RD.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Identifier les plantations d'alignement à protéger, en rive de la RD et dans l'enceinte du château. - Il serait souhaitable d'avoir une vision globale de l'aménagement du site « château / église / mairie » permettant, entre autres, de mutualiser les stationnements. 	<p>Il s'agit de plantations réalisées par la commune et donc il n'y a pas d'enjeux à les identifier.</p> <p>Les stationnements sont déjà mutualisés entre l'église et la mairie. Le château reste un site privé.</p>
<p><u>Biodiversité</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Compléter le rapport (p91) avec la carte TBTV du SRCE avec celle des composantes et compléter la carte de synthèse TBTV. <p>Pour mettre en cohérence les documents graphiques et le rapport de présentation, il semble nécessaire de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Corriger le tracé du chemin inscrit au PDIPR ; - Protéger comme élément remarquable, la mare située au carrefour des rues des Limons et du Général Leclerc ; - Il aurait été intéressant d'inscrire en trame « jardins », les secteurs visibles sur les photos aériennes pages 140 et 194 de la zone UD principalement. <p>Sur le schéma de l'OAP « la Garenne », il serait intéressant d'indiquer les contours :</p> <ul style="list-style-type: none"> - du boisement classé en EBC en limite de la zone AU, - de l'emplacement réservé 3 et de détailler la liaison avec la desserte à double sens créée dans le cadre de cette opération. - le rapport de présentation précise qu'un habitat d'Arrhenatherion eliatoris (prairie maigre de fauche) a été identifié. L'OAP ne prévoit aucune précaution permettant d'en conserver une section. 	<p>Les cartes seront complétées.</p> <p>Le tracé sera corrigé.</p> <p>La mare n'est pas naturelle mais il s'agit d'un bassin de rétention sans aucune végétation naturelle sur ses abords.</p> <p>Il est impossible de classer en trames jardins de vastes secteurs qui ne se justifient pas. Cela va à l'encontre du principe de densification.</p> <p>La zone AU est petite, si le terrain est trop contraint, tout aménagement y sera compromis. Cependant une haie boisée existante sera protégée par un classement en EBC entre la dernière construction et la zone AU (maintien et création d'un écran visuel).</p>
<p><u>Eau</u> <u>Assainissement</u></p> <p>Mettre à jour les éléments présentés au rapport, avec la nouvelle station de Mareuil-les-Meaux.</p>	<p>Le rapport et les annexes seront corrigés.</p>

Au règlement, l'article relatif aux eaux pluviales, appliqué pour les zones UE pourrait être utilisé pour les zones UA à UD.	Avis favorable.
<u>Eau potable</u> Concernant l'annexe sanitaire, il conviendra de prendre en compte que les DUP pour l'instauration des périmètres de protection des deux captages qui alimentent la commune de Condé-Sainte-Libraire sont en cours d'instruction.	Les documents seront mis à jour. L'arrêté préfectoral concernant le nouveau captage n'a pas encore été pris.
<u>Déplacements</u> Il est regrettable que les volets « liaisons douces », « stationnements », « sécurité routière », et « covoiturage », ne permettent pas une analyse transversale.	L'étude de la requalification de la rue de Couilly Pont Aux Dames sera jointe au PLU.
Il conviendrait de demander plus d'une place vélo par logement, et qu'elles soient closes et couvertes (PDUIF).	L'article sera complété dans les zones UA, UC, UD et AU.
<u>Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale</u> Absence d'observation sur le dossier.	Prend acte.
<u>Centre National de la Propriété Forestière</u> Avis favorable.	Prend acte.
<u>Direction Départementale des Territoires</u> <u>Avis favorable sous réserve expresse de la prise en compte des observations suivantes :</u> <u>Analyse du projet au regard des éléments qui s'imposent</u> <u>Rapport de présentation</u> Les OAP, le règlement ainsi que le zonage ne sont pas suffisamment justifiés. Compléter le rapport de présentation en apportant les éléments chiffrés sur les capacités de stationnement.	Le rapport sera complété. On estime à une centaine de places le stationnement offert sur l'espace public. Les aménagements de la Rue de Couilly pourraient approximativement apporter 40 places supplémentaires.
<u>Projet d'Aménagement et de Développement Durables</u> Le PADD n'est pas en cohérence avec le rapport de présentation en limitant la consommation de l'espace à 4ha, alors le projet communal	La consommation d'espace est proche de 3ha. Le rapport de présentation sera complété. Les chiffres seront repris.

<p>n'évoque qu'un besoin de 1,12 ha. Le PADD (ainsi que le rapport de présentation) doit justifier la consommation d'espace en fonction des besoins renvoyant à des projets localisés.</p>	
<p><u>Orientations d'Aménagement et de Programmation</u> OAP habitat : La circulation, le stationnement et le principe de voirie méritent de faire l'objet d'orientations pour prévenir tout problème du au trafic dans la zone AU.</p>	<p>Voir réponse à l'avis du Conseil départemental.</p>
<p><u>Règlement</u> Le PLU doit être mis en conformité avec l'article L.151-11 1° du code de l'urbanisme (Article A2 et N2). L'emprise autorisée en zone N est trop importante (50% de l'existant). Le règlement autorise les extensions et aménagements limités à 30 % des constructions existantes mais sans préciser leur lien avec l'habitation, ainsi que les garages et les annexes des habitations mais sans préciser leur distance par rapport à l'habitat principal (article 8), et les travaux liés à l'aqueduc. Il y a des constructions à l'Est du territoire, classées en zone N alors qu'elle devrait être classée en zone U. Pour ce qui concerne la zone Nzh, les milieux humides devraient être exemptés de toute occupation du sol par le règlement, sauf ceux liés à l'entretien de l'aqueduc.</p>	<p>Le règlement des zones A et N sera repris.</p> <p>Le CES sera baissé à 20 % en N. Le règlement sera complété. L'implantation des garages, annexes... sera contrainte par un éloignement par rapport à l'habitation (rayon de 20 m maxi autour des constructions d'habitation).</p> <p>Cet ensemble de construction sera classé en zone UA.</p> <p>Seules les installations et aménagements nécessaires à l'exploitation et à l'entretien de l'aqueduc ainsi que la remise en état du site seront autorisés en Nzh.</p>
<p><u>Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France</u> <u>Projet communal</u> Certains chiffres manquent de cohérence. Il convient d'affiner le point-mort, le potentiel de densification et de rehausser légèrement la densité, de la zone AU pour pouvoir créer les logements supplémentaires induits par l'objectif du PADD qui est d'accueillir 230 habitants supplémentaires.</p>	<p>Les données chiffrées seront reprises.</p>
<p><u>Espaces urbanisés</u> Le PLU affiche une évolution, tant en densité humaine qu'en densité</p>	<p>Les données chiffrées seront reprises.</p>

<p>d'habitat supérieure aux 15 % minimum prescrits, mais les incohérences des valeurs utilisées tout au long du rapport de présentation ne permettent pas de conclure avec certitude à la compatibilité du PLU avec le SDRIF sur ce thème.</p>	
<p>Espaces à urbaniser Il convient d'harmoniser et de justifier la surface de l'espace urbanisé de référence par des détails de calculs et plans. Le PADD (4ha) et le rapport de présentation (1,12ha) doivent être rectifiés. Le PADD et le rapport de présentation doivent être mis en cohérence concernant le potentiel d'urbanisation qui doit être revu à la baisse compte tenu de l'impossibilité de mobiliser le potentiel offert par le SDRIF pour la gare. Harmoniser les données chiffrées et les illustrations concernant la zone AU (surface, consommation d'espace...). Réaliser une carte faisant apparaître l'espace de référence, les dents creuses et les extensions. Expliquer et justifier l'ER1 : utilisation du foncier, surface, consommation d'espace (5 600m²), (notamment au regard de sa situation dans les périmètres de protection du puits d'eau potable).</p>	<p>Le calcul des surfaces du rapport de présentation et du PADD seront repris pour assurer la cohérence entre les différentes pièces du PLU.</p> <p>L'ER1 correspond au périmètre rapproché du captage. Il est réservé au profit de la commune, pour assurer sa sécurité et sa gestion.</p>
<p>Espaces agricoles Le projet de PLU est compatible avec les orientations du SDRIF pour ce qui concerne la préservation des espaces agricoles à condition d'y réduire les possibilités de construction.</p>	<p>Le règlement sera repris.</p>
<p>Espaces boisés et naturels Le règlement doit être plus protecteur des zones humides (Nzh) et des zones naturelles, notamment en limitant les extensions et annexes uniquement aux constructions à usage d'habitation, aux ouvrages publics et ceux nécessaires à l'entretien de l'aqueduc, en zone N.</p>	<p>Le secteur Nzh sera strictement inconstructible, en dehors des installations nécessaires à l'aqueduc et de la remise en état du site.</p>
<p>Fleuves et plans d'eau</p>	

<p>Le règlement devra mieux protéger les abords de la Dhuis, dans la bande de 13m de part et d'autre de la canalisation, en limitant les aménagements et leur réalisation à la condition de ne pas apporter de nuisance ou de pollution. Les constructions doivent être interdites dans cette même bande.</p>	<p>Les articles UC7 et UD sont règlementés en ce sens.</p>
<p><u>Le SDAGE et le SAGE des Deux Morin</u> L'objectif du SDAGE est de favoriser la gestion à la parcelle et l'infiltration des eaux pluviales. Le règlement du PLU n'impose l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain qu'en zone UE et AU. Il impose un coefficient de biotope de 0,3 uniquement dans la zone UE, et se contente des surfaces de pleine terre de 30 % minimum pour les zones urbaines, exceptées la zone UA, et la zone à urbaniser AU. Compléter le règlement, en prescrivant un retrait par rapport aux berges des cours d'eau (SAGE).</p>	<p>Les eaux de pluie devront être infiltrées à la parcelle dans l'ensemble des zones.</p> <p>Des retraits sont déjà prévus en zones A et N.</p>
<p><u>Préservation de l'environnement</u> <u>Prise en compte des risques et des nuisances</u> Joindre au PLU la plaquette « constructions sur terrain argileux en Ile-de-France ». Le PEB doit être annexé au PLU.</p>	<p>La plaquette sera annexée au règlement.</p> <p>Une carte du PEB est déjà insérée dans le rapport de présentation. Le PEB est en cours de révision. Le document n°5 sera complété avec les éléments connus.</p>
<p><u>Servitudes d'Utilité Publique</u> Compléter le plan des servitudes avec la servitude aéronautique si nécessaire. Le PLU doit comporter en annexe, les périmètres miniers.</p>	<p>Cette servitude sera retirée du PLU.</p> <p>Il sera ajouté.</p>
<p><u>Contenu et forme du dossier</u> La DDT apporte également différentes remarques annexes.</p>	

Observations du public sur le projet soumis à enquête publique			
Réf	Observations	Avis du commissaire - enquêteur	Avis du conseil municipal
Aménagement du territoire			
1 Monsieur CONSTANTIN	<u>Règlement :</u> UD7 et AU7 : il souhaite un retrait systématique d'au moins 5m, des constructions par rapport aux limites latérales.	Avis défavorable, les distances prévues sont correctes.	Avis défavorable, le règlement reste inchangé.
	UD10 et AU10 : il propose que la hauteur des constructions soit mesurée jusqu'au faîtage et non à l'égout du toit et de la porter à 8m.	Une correction est à apporter pour mesurer les hauteurs par rapport au faitage du toit.	Les hauteurs seront limitées à 8,50m par rapport au faitage et à 6m pour les toits terrasse.
	UA11, UC11, UD11 et UE 11 : il demande l'interdiction des toitures terrasses.	Avis défavorable.	Avis défavorable, c'est un mode de construction actuel et il y en a déjà plusieurs dans la commune.
	AU2 : Il considère les ensembles de constructions groupées à usage d'habitation, incompatibles avec le caractère des maisons individuelles du quartier.	Avis favorable, le règlement sera modifié et la référence aux logements groupés retirée.	Avis favorable, le règlement sera modifié et la référence aux logements groupés retirée.
	AU4 : l'article devrait tenir compte du réseau d'eaux pluviales Rue Pasteur. Le branchement devrait être obligatoire.	Avis défavorable, l'infiltration à la parcelle est la règle.	Avis défavorable, l'infiltration à la parcelle est la règle.
	AU11 : Il demande que les pentes des toitures soient limitées à 45° (contre 35° à 45°) pour une meilleure exploitation des toitures.	Avis défavorable, règlement inchangé.	Avis défavorable, règlement inchangé.

	<p>Plan de zonage : Il demande l'indication de boisements à conserver : Chemin des Claires Fontaines, Chemin des Grandes Pièces, la conservation d'un noyer et l'établissement d'une zone boisée de 36ml en largeur de façade de façon à protéger cet espace remarquable.</p>	Avis favorable, les parcelles seront classées en EBC.	Avis favorable, les parcelles seront classées en EBC.
<p>2 Monsieur DURIEZ</p>	<p>Règlement : UD7 et AU6 : Même remarque que Mr Constantin sur les retraits.</p>	Avis défavorable, le règlement reste inchangé.	Avis défavorable, le règlement reste inchangé.
	<p>Il demande une hauteur limite de 5m pour les annexes.</p>	Avis défavorable.	Avis défavorable.
	<p>UD10 : il propose une hauteur des constructions limitée, à 7m jusqu'au faitage.</p>	Les hauteurs seront légèrement réduites à 8, 50 m et 6m pour les toits terrasse	Les hauteurs seront limitées à 8,50m par rapport au faitage et à 6m pour les toits terrasse.
	<p>UD11 : Il demande que les toitures en terrasses soient interdites.</p>	Avis défavorable.	Avis défavorable, c'est un mode de construction actuel et il y en a déjà plusieurs dans la commune.
	<p>AU2 : Il conteste la possibilité de constructions groupées.</p>	Avis favorable.	Avis favorable, le règlement sera modifié et la référence aux logements groupés retirée.
	<p>AU11 : Il demande également que la règle applicable soit des pentes de toit « à 45° de préférence, avec une tolérance à 35° pour les annexes attenantes ou pas à la construction principale ».</p>	Avis défavorable, règlement inchangé.	Avis défavorable, règlement inchangé.

	<p>Plan de zonage : Il indique que certaines zones boisées classées figurant au POS ont disparu du plan de zonage du PLU : Chemin des Claires Fontaines et du Chemin des Grandes Pièces.</p>	Avis favorable, les bois seront classés en EBC sur 25 mètres linéaires.	Avis favorable, les bois seront classés en EBC sur 25 mètres linéaires.
3 Monsieur CADELLE	<p>Règlement : Mêmes remarques que précédemment pour les articles AU2, AU4, AU7, UC7, UD7, UD10, UC11, UD11 et AU11.</p>	Cf réponses ci-dessus.	Cf réponses ci-dessus.
	<p>Plan de zonage : Il fait part de la disparition des zones boisées, au nord de la Sente de Condé-Sainte-Libiaire à Couilly-Pont-aux-Dames. Il cite également les 2 mêmes chemins que les 2 autres habitants.</p>	Les EBC seront maintenus pour éviter le phénomène de cabanisation.	Les EBC seront maintenus pour éviter le phénomène de cabanisation.
4 et 5 Monsieur ZIGLER	Il demande la suppression ou le déplacement de la sente de Couilly qui sépare ses 2 parcelles afin de les réunir en une seule.	Cette demande n'est pas du ressort du PLU.	Cette demande n'est pas du ressort du PLU.
6 Monsieur et Madame GUAY	Ils précisent que les parcelles situées de chaque côté de la Sente de Couilly étaient classées en zone boisée protégée. Le projet de PLU classe ces propriétés en zone UD, ce qui retire la protection environnementale.	Les EBC seront maintenus pour éviter le phénomène de cabanisation.	
10 Monsieur et Madame VIEVILLE	Ils partagent l'observation de Monsieur Constantin : ils souhaitent conserver le caractère rural de la commune et demandent la maîtrise de son développement ainsi que la protection des espaces naturels et des zones humides.	Prend acte de cette demande. Il est à noter que le SAGE a salué et félicité la commune dans son souci de préserver ses espaces naturels.	Prend acte de cette demande.

11 Monsieur et Madame VIGNE	Ils demandent de revoir les dispositions de la zone UD afin de « ne pas permettre la construction en limite, ce qui permet une barre de maisons de ville ».	Avis favorable, le règlement sera modifié.	Avis favorable, le règlement sera modifié. Les constructions pourront s'implanter soit en ordre semi-continu (sur une des limites latérales) soit discontinu (sur aucune limite latérale).
13 Monsieur et Madame RUBIN	Ils souhaitent connaître la possibilité de division de leur parcelle.	Les divisions sont possibles dès lors que le règlement de la zone est respecté.	Les divisions sont possibles dès lors que le règlement de la zone est respecté.
Zones humides			
7 Chambre d'agriculture 12 Madame LEMOINE qui reprend les observations de la chambre d'agriculture	Il est demandé que les zones humides de classe 3 soient supprimées du plan de zonage du PLU et mises en annexe car elles ne sont pas avérées. Il est également demandé le classement des zones Azh, en zone A.		Voir réponse sur avis des Personnes Publiques Associées.
	Il souhaite également la modification du règlement relatif au drainage à savoir que seuls les nouveaux drainages soient interdits.	Avis favorable.	Avis favorable (Azh).
Aménagement de la zone AU			
8 et 9 Monsieur BERHET, propriétaire en indivision de la zone AU	Il conteste les dispositions relatives à la propriété AC n°20, qui fait l'objet d'une OAP. Il souligne que le projet réduit la zone constructible par rapport à la zone UDa du POS. Il demande l'extension de la zone.	L'OAP est maintenue.	L'OAP est maintenue.
	Il conteste le classement en EBC.	L'EBC est maintenu.	L'EBC est maintenu.

	<p><u>Desserte de la zone AU</u> Il conteste les orientations de desserte de la zone AU et demande une description d'aménagement comme pour la zone UE et présente un croquis.</p>	L'OAP est maintenue en l'état.	L'OAP est maintenue en l'état.
	<p><u>Élargissement de la rue Pasteur</u> Il fait référence à l'emplacement réservé n°3 relatif à l'élargissement de la Rue Pasteur et indique que l'OAP prévoit une superficie de 7800m² de la zone AU mais que la superficie réellement urbanisable doit être vérifiée.</p>	Avis défavorable.	Avis défavorable.
	<p><u>Règlement</u> AU1 : Il demande la suppression de cet article qui lui semble être discriminatoire car il n'existe pas pour les autres zones classées U.</p>	Cette disposition n'est pas discriminatoire.	Cette disposition n'est pas discriminatoire. Elle vise à assurer la qualité et le confort de vie.
	<p>AU6 : Il souhaite une définition de la dénomination de constructions principales.</p>	On distingue une construction principale quelle que soit sa destination (habitat ou activité) d'un local accessoire (annexe et dépendance).	
	<p>AU8 : Il demande la possibilité que deux constructions à usage d'habitation soient contiguës.</p>	Avis défavorable.	Avis défavorable.
	<p>AU9 : Il demande des précisions au sujet de l'emprise au sol par rapport aux piscines, terrains de tennis et serres.</p>	Les piscines et autres terrains de tennis sont intégrés dans l'emprise au sol.	
	<p>AU11-2 : Autorisation du zinc dans le cas de toitures de faible pente et de toits terrasses.</p>	Le zinc n'est pas interdit.	Le zinc n'est pas interdit.
	<p>AU11-3 : Autorisation de parements en béton, bois et zinc pré-patiné.</p>	Idem que ci-dessus.	Les matériaux ne sont pas règlementés dans cet article.

14 Monsieur Dupuy, propriétaire en indivision de la zone AU	Il fait part de sa satisfaction concernant le rétablissement de la zone boisée classée car pour lui sa suppression dans la dernière version du POS n'était pas justifiée.		Prend acte.
	Il regrette que sa demande de protection d'un groupe de conifères remarquables, plantés sur environ 600m ² , n'ait pas fait l'objet d'un classement en zone boisée classée.		Les conifères seront mis en espaces Boisés Classés pour maintenir un écran boisé avec la construction la plus proche.
	Il s'interroge sur les raisons de la limite de hauteur des constructions sur cette zone à 7m alors que sur le territoire de la commune, elle est de 9m.	Le règlement sera modifié et la hauteur ne sera pas de 7 m mais 8,50 mètre.	Le règlement sera modifié et la hauteur ne sera pas de 7 m mais 8,50 mètre.
	Il a indiqué au commissaire enquêteur oralement qu'il ne souhaitait pas vendre cette parcelle.		Prend acte.
Avis et conclusions du commissaire – enquêteur : Avis favorable			