

CONCLUSIONS MOTIVEES

ENQUÊTE PUBLIQUE

relative au projet de
révision du PLU de la
commune de Chambry

Du 26 mai 2025 au 27 juin 2025

Commissaire enquêteur
Méril DECIMUS

Dossier n°E25000036/77

SOMMAIRE

ABREVIATIONS/ACRONYMES	4
1. PRÉSENTATION DU PROJET	5
1.1. Objet de l'enquête	5
1.2. Cadre juridique de l'enquête	5
1.2.1. Code de l'urbanisme.....	5
1.2.2. Code de l'environnement	6
1.2.3. Arrêté d'ouverture d'enquête.....	6
1.3. Maître d'ouvrage et siège de l'enquête	6
1.4. Présentation du territoire de Chambry	6
1.5. Objectifs du projet de révision du PLU de Chambry.....	7
1.6. Présentation des principales modifications.....	8
1.6.1. Évolutions structurelles du document	8
1.6.2. Prise en compte de l'environnement et du paysage.....	8
1.6.3. Urbanisation maîtrisée et ajustements du zonage	8
1.6.4. Habitat, cadre de vie et patrimoine.....	8
1.6.5. Activités économiques et agricoles	9
1.6.6. Accessibilité, mobilité et sécurité.....	9
2. CONCLUSIONS MOTIVÉES	9
2.1. Sur le choix de la procédure	9
2.2. Sur la concertation préalable.....	10
2.3. Sur le déroulement de l'enquête	11
2.4. Sur la conformité avec les autres documents d'urbanisme	12
2.5. Sur le dossier soumis à enquête	14
2.5.1. Composition du dossier	14
2.5.2. Qualité et accessibilité du dossier	14
2.5.3. Qualité du rapport de présentation	15
2.6. Sur l'information du public	15
2.6.1. Respect des obligations légales.....	15
2.6.2. Autres publicités	16
2.7. Sur la participation du public	17
2.8. Sur la réunion publique.....	17

2.9.	Sur la consultation et les avis en retour des PPA.....	17
2.10.	Sur les évolutions demandées	18
2.10.1.	Règlement de la zone Na	18
2.10.2.	Création d’emplacements réservés	19
2.10.3.	OAP	19
3.	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	20

ABREVIATIONS/ACRONYMES

AOE : Autorité Organisatrice de l'Enquête

MO : Maître d'Ouvrage

CE : Commissaire Enquêteur

ER : Emplacement Réserve

SL : Servitude de Localisation

RD : Registre Dématérialisé

RP : Registre Papier

PV : Procès-verbal

PPA : Personne Publique Associée

GEMAPI : Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations

1. PRÉSENTATION DU PROJET

1.1. OBJET DE L'ENQUETE

La commune de Chambry a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) en 2013.

La commune de Chambry souhaite faire évoluer son PLU. Cette évolution s'inscrit dans une démarche de mise à jour réglementaire et stratégique. Elle vise à adapter le document aux évolutions législatives récentes en matière d'aménagement du territoire, de développement durable, de protection de la biodiversité et des terres agricoles. Elle a également pour ambition de garantir un développement maîtrisé de la commune, en contrôlant les constructions neuves, les divisions de terrain et la transformation du bâti agricole.

Au mois d'avril 2025, une demande a été formulée au tribunal administratif de Melun, par la commune de Chambry (Maître d'Ouvrage et Autorité Organisatrice de l'enquête) en vue de l'ouverture d'une enquête publique portant sur la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Cette enquête est préalable à l'approbation de la révision du PLU, éventuellement modifiée à la suite des observations du public, de l'avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et des conclusions du commissaire enquêteur, sur laquelle l'organe délibérant du territoire (le Conseil Municipal) sera consulté.

1.2. CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE

La présente enquête publique s'inscrit dans le cadre législatif et réglementaire applicable.

1.2.1. Code de l'urbanisme

Le code de l'urbanisme précise dans ses articles L153-31 à L153-36 notamment quelle procédure doit être choisie. En effet, l'article L 153-31 du Code de l'Urbanisme dispose qu'un PLU doit faire l'objet d'une révision lorsque la commune envisage :

- Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (le PADD) ;
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

- Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Dans le cas présent, le projet intègre des évolutions du PADD. Il convenait donc d'engager une procédure de révision du PLU.

1.2.2. Code de l'environnement

Pour les modalités de l'enquête publique, il convient d'appliquer les articles L 123-1 à L123-18 et articles R 123-1 à R 123-27 et notamment dans ce cas les dispositions de l'article R123-9 qui prévoit que : « La durée de l'enquête publique est fixée par l'autorité compétente chargée de l'ouvrir et de l'organiser. Elle ne peut être inférieure à trente jours pour les projets, plans et programmes faisant l'objet d'une évaluation environnementale. (...) ».

1.2.3. Arrêté d'ouverture d'enquête

La procédure de révision du PLUi de Chambry est régie par l'arrêté d'ouverture d'enquête n° AR_013_2025 du 05 mai 2025 signé par le maire de la commune de Chambry, Monsieur Dominique DELAHAYE.

Cet arrêté prévoyait la réalisation de l'enquête publique du lundi 26 mai 2025 au mercredi 27 juin 2025 inclus, soit pour une durée totale de 33 jours consécutifs.

1.3. MAITRE D'OUVRAGE ET SIEGE DE L'ENQUETE

La procédure de révision du PLUi est menée par la commune de Chambry sous l'autorité de Monsieur le maire de la commune de Chambry, Monsieur Dominique DELAHAYE. La commune de Chambry est également l'Autorité Organisatrice de l'Enquête (AOE).

Le siège de la présente enquête publique est fixé à la mairie de Chambry soit au 10 rue de la Ville, 77910 CHAMBRY.

1.4. PRESENTATION DU TERRITOIRE DE CHAMBRY

La commune de Chambry est située en Seine-et-Marne, à environ 43 kilomètres au nord-est de Paris, en limite immédiate de la ville de Meaux. Elle fait partie de la communauté d'agglomération du Pays de Meaux et s'étend sur un territoire d'environ 9,5 km².

Le paysage communal est majoritairement rural, avec une forte prédominance des terres agricoles qui couvrent près de 86 % du territoire. Quelques boisements ponctuent ce cadre, représentant environ 6 % de la surface communale. L'urbanisation, concentrée autour du centre-bourg et de plusieurs hameaux, occupe environ 8 % du territoire. Le tissu bâti est principalement constitué d'habitations pavillonnaires réparties le long des axes routiers structurants (notamment les D405, D38 et D140).

La commune est traversée par le ruisseau de Mansigny, qui constitue un élément paysager structurant et contribue à la trame verte et bleue du territoire. Le relief est peu marqué, avec une altitude moyenne d'environ 95 mètres.

Chambry présente un cadre de vie calme, à dominante résidentielle, et se caractérise par un équilibre entre préservation des espaces naturels et fonctions urbaines de proximité.

1.5. OBJECTIFS DU PROJET DE REVISION DU PLU DE CHAMBRY

Le Plan Local d'Urbanisme de Chambry vise à doter la commune d'un outil de planification adapté aux enjeux contemporains et aux spécificités locales. Les objectifs poursuivis et identifiés au sein du dossier sont les suivants :

- Mettre en conformité le document d'urbanisme avec les évolutions réglementaires et législatives, notamment en matière d'aménagement du territoire, de développement durable, de protection de l'environnement, de préservation de la biodiversité et de sauvegarde des terres agricoles.
- Assurer un développement équilibré de la commune, en encadrant la construction de logements neufs, la division des terrains et la transformation de bâtiments agricoles, afin de garantir un accueil de population compatible avec les capacités d'équipement et les caractéristiques du territoire.
- Préserver la qualité de vie au sein du bourg, en favorisant la cohésion sociale et les relations de proximité entre les habitants.
- Maintenir une offre de services publics adaptée, tant en termes de niveau que de qualité, pour répondre aux besoins de la population actuelle et future.
- Adapter le règlement écrit et le plan de zonage aux évolutions du territoire, tout en intégrant les enjeux de protection du patrimoine bâti, architectural et paysager.
- Rendre le PLU plus opérationnel pour les porteurs de projet, en apportant des règles claires, actualisées et cohérentes avec l'identité communale, facilitant ainsi l'élaboration de projets compatibles avec les objectifs de la commune.
- Réduire les risques contentieux, en clarifiant les règles d'urbanisme et en limitant les situations d'infraction susceptibles d'engager la responsabilité de la collectivité.
- Faciliter la constitution de réserves foncières, par l'utilisation de dispositifs juridiques adaptés, dans le but de mettre en œuvre des projets d'intérêt général sur le territoire communal.

1.6. PRESENTATION DES PRINCIPALES MODIFICATIONS

La révision du Plan Local d'Urbanisme de Chambry a conduit à une refonte générale du document, tant sur le fond que sur la forme. Elle s'inscrit dans une logique d'actualisation réglementaire, de cohérence territoriale et de prise en compte des enjeux environnementaux, agricoles et sociaux. Les principales évolutions se regroupent autour des axes suivants :

1.6.1. Évolutions structurelles du document

- Actualisation complète de la structure réglementaire pour se conformer au Code de l'urbanisme en vigueur.
- Mise en compatibilité avec les documents de planification supra-communaux (SDRIF, PLH, PCAET...).
- Intégration de l'évaluation environnementale dans le rapport de présentation.
- Absence volontaire d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), au profit d'un règlement renforcé.

1.6.2. Prise en compte de l'environnement et du paysage

- Intégration des continuités écologiques dans le zonage (trame verte et bleue).
- Introduction de prescriptions pour la gestion des eaux pluviales à la parcelle.
- Identification des éléments paysagers remarquables à préserver.
- Mesures de limitation de l'artificialisation des sols et de la consommation foncière.

1.6.3. Urbanisation maîtrisée et ajustements du zonage

- Ouverture maîtrisée de deux secteurs à urbaniser (AUa et AUb), destinés à accueillir une offre de logements en continuité du bourg.
- Suppression d'un ancien secteur AU, non urbanisé depuis 2005.
- Réduction de certaines zones urbaines pour contenir l'étalement (passage de zones UC à zones agricoles ou naturelles).
- Encadrement plus strict des extensions et divisions par des règles précises de gabarit, d'implantation et de densité.

1.6.4. Habitat, cadre de vie et patrimoine

- Encouragement du comblement des dents creuses et de la densification douce en cœur de bourg.

- Instauration de règles de préservation du patrimoine bâti (hauteurs, matériaux, alignements).
- Protection des hameaux existants et limitation des possibilités d'extension en lisière.
- Clarification des règles relatives aux annexes, abris, clôtures et constructions légères.

1.6.5. Activités économiques et agricoles

- Maintien de la zone d'activités existante au nord de la commune, avec un encadrement plus précis des usages autorisés.
- Renforcement de la protection des espaces agricoles en limitant les possibilités de changement de destination des bâtiments.
- Intégration des enjeux spécifiques exprimés par les agriculteurs lors de la concertation.

1.6.6. Accessibilité, mobilité et sécurité

- Prise en compte des cheminements piétons dans le zonage et les prescriptions de secteur.
- Intégration de principes de sécurité (visibilité, reculs, stationnement) dans les règles d'implantation.
- Réflexion sur les liaisons douces inter-quartiers, notamment en lien avec les zones à urbaniser.

2. CONCLUSIONS MOTIVÉES

Après avoir examiné et analysé notamment toutes les observations du public, l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe IDF), les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et enfin pris en compte les observations et réponses de La commune de Chambry dans son mémoire en réponse, le commissaire enquêteur en tire les conclusions suivantes.

2.1. SUR LE CHOIX DE LA PROCEDURE

Le choix de la procédure est fixé par le Code de l'Urbanisme.

L'article L 153-31 du Code de l'Urbanisme dispose qu'un PLUi doit faire l'objet d'une révision lorsque la commune envisage :

- ❑ Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (le PADD) ;
- ❑ Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

- ❑ Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- ❑ Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- ❑ Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Dans les autres cas, le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification en application des dispositions de l'article L 153-36.

Au sein du projet soumis à enquête et de son évaluation environnementale, le commissaire enquêteur a notamment constaté des évolutions des orientations du PADD. De ce fait, la procédure d'évolution du document d'urbanisme adéquate est la procédure de révision.

Conclusion du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur juge la procédure choisie comme conforme aux exigences du code de l'urbanisme et plus particulièrement aux dispositions des articles L 153-31 de ce code.

2.2. SUR LA CONCERTATION PREALABLE

Dans le cadre de la procédure de révision de son Plan Local d'Urbanisme, la commune de Chambry a organisé une concertation publique, conformément à l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme. Cette concertation a été encadrée par la délibération municipale du 5 avril 2022, précisant les modalités d'information et de participation du public.

La concertation visait principalement à :

- Informer la population sur l'élaboration du projet de PLU,
- Permettre au public d'exprimer ses observations,
- Rendre accessibles les documents de travail à mesure de leur élaboration.

Plusieurs actions ont été mises en œuvre tout au long de la procédure :

- Communication visuelle : création d'une identité graphique propre au projet.
- Réunions publiques : deux réunions ouvertes aux habitants ont eu lieu les 21 septembre 2022 (présentation du diagnostic) et 15 décembre 2022 (présentation du PADD).
- Réunion avec les Personnes Publiques Associées : organisée le 30 mars 2023.

- Réunion avec les agriculteurs : tenue le 17 avril 2023, pour évoquer les enjeux fonciers et agricoles.
- Exposition publique : panneaux explicatifs installés en mairie.
- Registre en mairie : permettant au public de formuler des remarques.
- Communication : diffusion d'informations sur le site internet de la commune, les réseaux sociaux et en format papier à l'entrée de la mairie.

Les contributions ont principalement été recueillies lors des réunions publiques. Le registre en mairie a également permis la formulation de quelques observations. L'ensemble des échanges a contribué à enrichir la réflexion autour du projet de PLU, notamment sur les questions liées à l'habitat, au paysage et à la préservation des espaces agricoles.

La concertation s'est déroulée de manière continue entre avril 2022 et septembre 2023. Les observations recueillies ont été prises en compte dans le cadre de la finalisation des pièces constitutives du projet de PLU arrêté en juin 2024.

Le bilan de cette concertation a été tiré par la délibération 11 juin 2024 et intégré au dossier d'enquête de la modification 2 du PLUi.

Conclusion du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur salue l'organisation d'une concertation préalable ainsi que des différentes réunions publiques. Le commissaire enquêteur regrette néanmoins qu'il n'y ait pas eu de dossier soumis au public et considère que les informations transmises au public se doivent d'être plus précises et détaillées.

2.3. SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE

Le dossier d'enquête accompagné d'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, ont été mis à la disposition du public dans les locaux administratifs de la mairie de Chambry (siège de l'enquête) pendant toute la durée de l'enquête soit du lundi 26 mai 2025 au vendredi 27 juin 2025. Ils étaient consultables aux horaires habituels d'ouverture des services repris au sein de l'arrêté ainsi que l'avis d'enquête.

Les courriers destinés au commissaire enquêteur pouvaient être adressés au siège de l'enquête. Le commissaire enquêteur a assuré un total de trois (3) permanences dans les locaux administratifs de la mairie de Chambry. Durant ces permanences, le commissaire enquêteur a rencontré quatre (4) personnes intéressées par la révision du PLU.

L'ensemble du dossier a été accessible sur une page internet dédiée (<https://chambry77.fr/enqueteplu2025/>) et a permis de recueillir les observations en ligne de façon électronique grâce à un registre dématérialisé et une adresse mail dédiée (enquetepluchambry77@protonmail.com).

Le registre d'enquête papier contiennent dix (10) observations.

Un (1) courrier papier a été transmis par voie postale.

Le registre dématérialisé contient cent trois (3) observations.

En complément, il convient de noter la fréquentation du site dédié à l'enquête publique, avec 58 visiteurs uniques et 56 téléchargements de documents.

Aucun incident notable n'est survenu durant l'enquête.

Conclusion du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur considère le déroulement de l'enquête publique comme satisfaisant. Les contributions du public ont principalement été versées au registre papier.

2.4. SUR LA CONFORMITE AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME

Toute évolution du PLU se doit d'être en cohérence avec les autres plans et programmes de rang supérieur.

La commune expose au sein de son rapport de présentation que Le Plan Local d'Urbanisme de Chambry a été élaboré en veillant à sa conformité avec les documents de planification et d'orientation en vigueur à des échelles supérieures, conformément à l'article L.131-1 du Code de l'urbanisme. À ce titre, plusieurs documents ont été analysés pour garantir la cohérence du projet communal dans son environnement réglementaire, territorial et environnemental.

SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION ÎLE-DE-FRANCE (SDRIF – 2013)

Le projet de PLU respecte les objectifs du SDRIF, notamment en matière de densification modérée, de limitation de la consommation foncière, de préservation des espaces agricoles, et de continuité écologique. Le zonage proposé maintient une urbanisation en continuité du bourg existant et ne prévoit pas de développement à l'écart du tissu urbain.

Il est pour autant à noter que le SDRIF-e a été approuvé en juin 2025 durant la période d'enquête sur le projet de révision du PLU de Chambry. Il conviendra donc de prendre en compte les éléments

constitutifs du SDRIF-e ainsi que ses nouvelles orientations afin d'assurer la compatibilité du PLU de Chambry avec ce dernier.

PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) DU PAYS DE MEAUX

Le PLU est compatible avec le PLH en vigueur à l'échelle intercommunale. Il prévoit une production de logements adaptée à la taille de la commune, en réponse aux besoins identifiés (logement des jeunes, maintien des populations locales), sans générer de pression foncière excessive.

Néanmoins, un nouveau PLH (2024-2030) est en cours d'élaboration. Les éléments connus montrent une différence entre les objectifs de ce PLH et la trajectoire de création de logements du PLU de Chambry. Néanmoins, ce nouveau PLH n'étant pas approuvé à cette date, la compatibilité stricte n'est pas requise.

PLANS ET DOCUMENTS SECTORIELS

Le projet prend en compte plusieurs politiques sectorielles :

- **PCAET** (Plan Climat Air Énergie Territorial) : le PLU contribue à la sobriété foncière et à l'adaptation au changement climatique, notamment par la gestion des eaux pluviales, la préservation des sols, et la trame verte et bleue.
- **SAGE Marne Confluence** : les prescriptions relatives à la gestion de l'eau et à la prévention des inondations sont intégrées.
- **SDAGE Seine-Normandie** : les principes de protection des ressources en eau sont respectés, notamment en matière de non-imperméabilisation excessive et de gestion à la source des eaux pluviales.

COMPATIBILITE AVEC LE CODE DE L'URBANISME

Le document respecte les obligations du Code de l'urbanisme, notamment celles relatives à la consommation foncière, à la hiérarchie des normes, à l'évaluation environnementale et à la prise en compte des enjeux de transition écologique, conformément aux lois Grenelle, ALUR, et Climat & Résilience.

Conclusion du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur n'a pas relevé d'incompatibilités avec les documents d'urbanisme de rang supérieur. La commune veillera néanmoins dans le futur à prendre en compte les nouvelles orientations du SDRIF-e dont l'approbation a eu lieu au cours de la présente enquête publique.

2.5. SUR LE DOSSIER SOUMIS A ENQUETE

2.5.1. Composition du dossier

La composition précise du dossier d'enquête à l'ouverture de l'enquête a été détaillée plus avant par le commissaire enquêteur dans son rapport.

En résumé, le dossier d'enquête soumis au public se compose :

- + D'un registre papier ;
- + De l'arrêté d'ouverture d'enquête ;
- + De l'avis de l'autorité environnementale ;
- + Des avis des PPA ;
- + Du bilan de la concertation préalable
- + D'une notice explicative (rapport de présentation) d'environ 168 pages ;
- + Des documents écrits faisant l'objet d'évolutions ;
- + De plans globaux.

Conclusion du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur considère que le dossier soumis à enquête publique était suffisamment complet et conforme à la législation en vigueur.

2.5.2. Qualité et accessibilité du dossier

Le dossier regroupe un ensemble de documents, règlements et plans qui sont soumis à évolution. Ce dossier est de par sa nature, volumineux et technique.

Plusieurs observations du public ont fait remarquer qu'il était difficile de s'approprier les plans de zonage.

Lors des réunions préparatoires au démarrage de l'enquête, le commissaire enquêteur a demandé à la commune de rajouter au dossier un document synthétisant les principales évolutions afin de faciliter l'appropriation des modifications demandées pour les habitants du territoire. Ce document a bien été produit et intégré au dossier d'enquête.

Conclusion du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur confirme que le dossier de révision du PLU reste technique mais admet néanmoins qu'une simplification s'avère difficile pour ce type de document d'urbanisme. Néanmoins, en ce qui concerne la représentation graphique du zonage, il est souhaitable que des améliorations soient apportées aux plans proposés d'une part afin de rectifier les erreurs matérielles identifiées en cours d'enquête et confirmées au sein du mémoire en réponse du maître d'ouvrage, et d'autre part, afin d'améliorer la lisibilité des plans.

2.5.3. Qualité du rapport de présentation

Le rapport de présentation proposé compte 168 pages.

Il est organisé autour des 9 parties suivantes :

- ❑ Cadre juridique et réglementaire ;
- ❑ Diagnostic territorial ;
- ❑ Etat initial de l'environnement ;
- ❑ Justification des choix retenus ;
- ❑ Synthèse des enjeux ;
- ❑ Analyse AFOM ;
- ❑ Table des figures ;
- ❑ Annexes ;
- ❑ Lexique.

Le rapport de présentation est composé d'explications écrites et graphiques qui semblent claires et détaillées.

Les extraits de plans et graphiques sont suffisamment lisibles.

Conclusion du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur juge le rapport de présentation comme suffisamment lisible d'autant qu'il a été complété à sa demande par un document synthétisant les principales évolutions du territoire. Le CE regrette néanmoins que l'ensemble des évolutions ne soient pas reprises au sein de ce document, notamment en ce qui concerne les évolutions du règlement écrit.

2.6. SUR L'INFORMATION DU PUBLIC

2.6.1. Respect des obligations légales

L'arrêté d'ouverture d'enquête prévoyait :

- ❑ Un affichage de l'avis d'enquête ainsi que de l'arrêté d'ouverture quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, au siège de l'enquête soit à la Mairie de Chambry.

Le commissaire enquêteur a pu constater lors de ses déplacements à Chambry, la présence de l'arrêté ainsi que de l'avis d'enquête sur la façade de la mairie ainsi que sur le panneau d'affichage administratif.

- ❑ Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci dans deux quotidiens régionaux diffusés dans la Seine-et-Marne et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête.

Le commissaire enquêteur a pu constater la publication effective de l'avis d'enquête au sein des deux journaux régionaux suivants aux dates indiquées :

1^{ères} parutions

- Le Pays Briard du vendredi 9 mai 2025 ;
- La Marne du mercredi 7 mai 2025 ;

2^{èmes} parutions

- Le Pays Briard du mardi 27 mai 2025 ;
- La Marne du mercredi 28 mai 2025 ;

- La publication en ligne de l'avis d'enquête sur le site internet de la commune de Chambry.

Le commissaire enquêteur a pu constater en cours d'enquête, la présence de l'avis d'enquête sur le site internet de la commune de Chambry.

- La justification des mesures de publicité par la rédaction d'un certificat d'affichage par la commune de Chambry

Un certificat d'affichage a été transmis par le maître d'ouvrage en le 8 juillet 2025 suite à la présentation du procès-verbal de synthèse.

Conclusion du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur considère que les formalités de la publicité légale ont été correctement effectuées et répondent aux exigences imposées par le code de l'environnement.

2.6.2. Autres publicités

En complément de la publicité légale, les moyens de communication suivants ont également été mis en œuvre par la commune de Chambry

- Publication d'une information via le journal municipal ;
- Publication sur l'application « Panneau Pocket » ;

Des justificatifs ont été transmis et annexés au rapport d'enquête.

Conclusion du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur remercie la commune pour les moyens de communication complémentaires utilisés non imposés par la réglementation. Ces moyens de communication participent grandement à la bonne information du public.

2.7. SUR LA PARTICIPATION DU PUBLIC

Les données chiffrées détaillées sur la participation du public ont été exposées dans le rapport du commissaire enquêteur.

En résumé, la participation du public se décompose comme suit :

- Au registre dématérialisé

Nombre d'observations : 3 ;

Nombre de nouveaux visiteurs (visiteurs uniques) : 58 ;

Nombre total de téléchargements du dossier : 56 ;

- Au registre papier

Au sein du registre papier, il a pu être constaté que dix (10) observations ont été inscrites par le public parfois accompagnées de pièces-jointes et qu'un seul courrier y a été annexé.

- Par courrier

Un courrier postal a été transmis au commissaire enquêteur en cours d'enquête.

Conclusion du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur ne peut que constater le faible niveau de mobilisation du public pour cette enquête. Le public qui s'est déplacé lors des permanences souhaitait majoritairement s'entretenir avec le commissaire enquêteur sur des problématiques pour lesquelles des observations ont été versées au registre dématérialisé en amont ou en aval de ces entretiens.

2.8. SUR LA REUNION PUBLIQUE

Une réunion publique a été organisée le 12 juin 2025 à la mairie de Chambry.

La communication autour de cette réunion publique a été effectuée par voie d'avis d'enquête.

Cette réunion publique a réuni une vingtaine d'habitant et a permis un échange appuyé sur certains sujets du projet.

Conclusion du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur considère comme satisfaisantes les modalités d'organisation et de mise en œuvre de la réunion publique.

2.9. SUR LA CONSULTATION ET LES AVIS EN RETOUR DES PPA

Les personnes publiques associées (PPA) mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du code de l'urbanisme ont été consultées dans les délais.

23 PPA ont été notifiées du projet de révision du PLU de Chambry. Au 27 juin 2025, date de fin de l'enquête publique, 10 avis PPA ont été reçus.

Il ressort de l'analyse des retours, que l'avis global des PPA est favorable au projet de révision du PLU de Chambry mais que ces avis sont le plus souvent assortis de remarques et demandes d'évolution. Seul un PPA (La Chambre d'agriculture de la région Ile-de-France) a clairement fait connaître son avis défavorable au projet.

Par ailleurs et conformément à l'article R 123-3 du code de l'urbanisme, les avis des PPA non formulés dans un délai de trois mois sont réputés favorables.

Conclusion du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur considère que les modalités de consultation des PPA répondent aux exigences de la réglementation.

Parmi les demandes formulées par les PPA, le maître d'ouvrage a pu se positionner de manière claire
Le commissaire enquêteur rappelle que seules les demandes qui entrent dans le champ de l'enquête peuvent être intégrées au dossier finalisé et proposées à l'approbation.

2.10. SUR LES EVOLUTIONS DEMANDEES

La majorité des avis du commissaire enquêteur ont été explicités au sein du procès-verbal de synthèse suite à la réception du mémoire en réponse et du mémoire en réponse complémentaire du maître d'ouvrage. Seuls certains points nécessitant un éclairage particulier sont repris ci-après.

2.10.1. Règlement de la zone Na

Au sein de la zone N, il a été défini un sous-secteur Na. Ce sous-secteur correspond à l'emprise du domaine du château d'Automne.

La collectivité n'a pas souhaité instaurer de STEACAL sur ce secteur. Pour autant, le règlement écrit semble autoriser certaines constructions au sein de cette zone naturelle qui apparaissent contrevenir aux dispositions de l'article L151-12 du code de l'urbanisme qui prévoit notamment que : «[...] Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone[...]».

De plus, une incohérence avait été relevée entre les destinations autorisées au sein du tableau des destinations du règlement et la partie littérale du règlement écrit de la zone Na. Seules les extensions de constructions existantes peuvent être autorisées.

Suite à la transmission de son mémoire en réponse du 17 juillet 2025, des échanges complémentaires ont eu lieu entre le commissaire enquêteur et le maître d'ouvrage sur ce point. A l'issue de ces échanges, le maître d'ouvrage a fait parvenir un mémoire en réponse complémentaire le 1^{er} août 2025 indiquant la modification de règlement de la zone Na au sein du projet de révision PLU, afin de permettre une mise en adéquation avec les exigences de l'article L151-12 du code de l'urbanisme.

2.10.2. Création d'emplacements réservés

Cette thématique a été largement abordée au cours de l'enquête publique ainsi qu'au sein du PV de synthèse / Mémoire en réponse.

Le projet de révision prévoyait la création de plusieurs emplacements réservés. Cinq de ces emplacements réservés n'étaient pas clairement identifiés ni fléchés au sein du dossier soumis à enquête. Au sein de son mémoire en réponse, le maître d'ouvrage a apporté des précisions sur la destination de ces emplacements prévus pour la réalisation de bassins d'orage.

Il est à noter que la compétence « **Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations** », plus souvent dite « Compétence GEMAPI » a été confiée aux intercommunalités par les lois de décentralisation n° 2014-58 du 27 janvier 2014 et n° 2015-991 du 7 août 2015, depuis le 1^{er} janvier 2018. Cette compétence revient donc à l'agglomération du Pays de Meaux qui a par ailleurs lancé une étude, encore en cours, sur le sujet de la création de zones de rétentions temporaires d'eau. Cette étude dont les résultats ne sont pas encore connus, permettra de déterminer les emplacements exacts de ces zones de rétention.

Il est par ailleurs ressorti des échanges avec la GEMAPI en cours d'enquête, que la mise en place de ces zones de rétention temporaires passera par un conventionnement avec les propriétaires des terrains identifiés comme concernés.

Suite à la transmission de son mémoire en réponse du 17 juillet 2025, des échanges complémentaires ont eu lieu entre le commissaire enquêteur et le maître d'ouvrage. A l'issue de ces échanges, le maître d'ouvrage a fait parvenir un mémoire en réponse complémentaire le 1^{er} août 2025 indiquant le retrait de ces ER du projet de révision du PLU.

2.10.3. OAP

Le projet de révision du PLU de Chambry n'intègre pas d'OAP.

Pourtant, le code de l'urbanisme en son article L151-2 prévoit que « *Le plan local d'urbanisme comprend : 1° Un rapport de présentation ; 2° Un projet d'aménagement et de développement durables ; 3° Des orientations d'aménagement et de programmation ; 4° Un règlement ; 5° Des annexes* ». Cette obligation instaurée par la loi climat et résilience s'impose à tous les plans locaux d'urbanisme arrêtés après la promulgation de la loi en 2021.

Au sein de son mémoire en réponse, le maître d'ouvrage indique que des OAP ont été travaillées mais non retenues lors de l'élaboration du projet de révision car elles n'ont pas été jugées correspondre à la réalité du territoire.

Suite à la transmission de son mémoire en réponse du 17 juillet 2025, des échanges complémentaires ont eu lieu entre le commissaire enquêteur et le maître d'ouvrage sur cette thématique. A l'issue de ces échanges, le maître d'ouvrage a fait parvenir un mémoire en réponse complémentaire le 1^{er} août 2025 indiquant qu'une partie relative aux OAP serait rajoutée au projet de révision du PLU. Le commissaire enquêteur salut l'évolution mais recommande néanmoins à la collectivité d'étoffer cette partie en y intégrant des OAP sectorielles et thématiques le cas échéant.

3. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Au regard de mes conclusions motivées et en préalable à mon avis formel, je souhaite attirer l'attention de la commune de Chambry sur certains points qui sans en faire des réserves, mériteraient d'être pris en compte dans la révision du PLU avant son approbation.

Recommandation 1 sur la création d'OAP

Je recommande **vivement** à la commune de Chambry de compléter la partie relative aux OAP au sein de son dossier de PLU avant sa mise à l'approbation.

Recommandation 2 sur les objectifs de création de logements

Je recommande à la commune de mettre en adéquation ses objectifs de création de logement afin de les faire correspondre aux objectifs énoncés par le PLH 2024-2030 en cours d'approbation.

Recommandation 3 sur la protection des haies et des bosquets

Je recommande à la commune de Chambry d'effectuer un recensement exhaustif des haies et bosquets de son territoire et de prendre des mesures de protection de ces derniers.

Recommandation 4 sur l'obligation de création de places de stationnement pour les commerces de moins de 100m²

Je recommande à la commune de Chambry de revoir cette règle qui, sans être la cause de l'absence de commerces de proximités sur le territoire, peut être perçue comme un frein à l'installation de commerces de petites tailles.

Avis du commissaire enquêteur

En conclusion, j'émet un avis FAVORABLE à la demande formulée par la commune de Chambry en vue de réviser son Plan Local d'Urbanisme.

La commune veillera toutefois à respecter les engagements pris dans le cadre de son mémoire en réponse ainsi que de son mémoire en réponse complémentaire.

Fait à Villepinte, le 03 août 2025

Le commissaire enquêteur

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. MÉRIL DECIMUS', with a stylized flourish at the end.

M. MÉRIL DECIMUS