

Version Réponses 17/07/2025

Procès-Verbal de Synthèse du Commissaire enquêteur

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

I.	Introduction	3
II.	Participation du public.....	4
A.	Lors des permanences	4
B.	Au sein du registre papier	4
C.	Au sein du registre dématérialisé	4
D.	Par courrier électronique	5
III.	Analyse des observations du public.....	5
A.	Classement par thématique	5
B.	Traitement des contributions du public.....	6
IV.	Observations des personnes publiques associées (PPA)	15
A.	Généralités	15
B.	Analyse par PPA	16
V.	Observations de la ville de Chambry.....	40
VI.	Avis de la MRAe	43
A.	Généralités	43
B.	Recommandations de la MRAe	43
VII.	Questions complémentaires du commissaire enquêteur	46
VIII.	Pièces à recevoir	53

I. Introduction

Le présent procès-verbal est adressé à Monsieur Dominique DELAHAYE, maire de la commune de Chambry.

La commune de Chambry est maître d'ouvrage pour ce projet.

Le commissaire enquêteur vous remercie par avance pour les réponses que vous voudrez bien apporter aux interrogations exprimées au sein du présent procès-verbal.

Le présent document fait la synthèse des observations déposées par le public, éventuellement complétées par des questions du commissaire enquêteur sur le projet de révision du PLU de la commune du Chambry.

Dans un second temps, le commissaire enquêteur souhaite avoir des précisions sur certains points, objets de questions complémentaires.

Dans son mémoire en réponse, le commissaire enquêteur demande au maître d'ouvrage d'apporter un éclairage sur l'ensemble des points abordés.

Afin de faciliter la lecture et l'appréciation du commissaire enquêteur, il est demandé au maître d'ouvrage de bien vouloir intégrer ses éléments de réponse directement au sein de ce procès-verbal de synthèse.

L'enquête publique relative au projet de révision du PLU de la commune de Chambry s'est déroulée du lundi 26 mai au vendredi 27 juin inclus, soit pendant 33 jours consécutifs.

Conformément aux dispositions prévues au sein du code de l'environnement, le présent projet de révision a été soumis à évaluation environnementale.

II. Participation du public

A. Lors des permanences

Il s'est tenu 3 permanences au cours de l'enquête publique.

Les permanences se sont déroulées aux dates suivantes :

-  Le vendredi 06 juin 2025 9h30 à 12h30
-  Le mardi 17 juin 2025 de 14h à 14h
-  Le vendredi 27 juin 2025 de 14h à 17h

Le commissaire enquêteur constate 4 visites lors des 3 permanences tenues.

Les conditions de réalisation des permanences étaient bonnes. Une salle de réunion a été mise à disposition.

B. Au sein du registre papier

Le registre papier a été tenu à disposition du public au siège de l'enquête publique soit à l'Hôtel de ville, sis rue de la ville, 77910 Chambry.

Le registre papier a été tenu à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, aux horaires d'ouverture de l'hôtel de ville.

En fin d'enquête, le commissaire enquêteur a comptabilisé 10 observations au sein du registre papier ainsi qu'un courrier transmis par voie postale.

C. Au sein du registre dématérialisé

Un registre dématérialisé a été mis à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête publique. Il était accessible à l'adresse suivante :

<https://chambry77.fr/enqueteplu2025/>

En date du 27 juin 2025, date de clôture de l'enquête, le registre dématérialisé faisait état de la participation suivante du public à la présente enquête :

 Nombre d'observations au registre dématérialisé : 3

D. Par courrier électronique

Une adresse électronique a été mise à disposition du public pour la transmission de ses observations par voie dématérialisée pendant toute la durée de l'enquête.

L'adresse mail réservée était la suivante :

enquetepluchambry77@protonmail.com

Le commissaire enquêteur constate qu'à la date du 27 juin 2025, date de clôture de la présente enquête, dix messages relevant du SPAM ont été transmis à l'adresse électronique dédiée. Ils ont été jugés irrecevables par le commissaire enquêteur.

Aucun message n'entrant dans le cadre de l'enquête publique n'a été transmis par courriel.

III. Analyse des observations du public

À l'issue de cette enquête, 14 contributions (parfois accompagnées de pièces jointes) ont été recueillies selon les différentes voies de participation prévues dans l'arrêté de référence.

C'est ainsi que :

- 3 observations ont été recueillies sous forme de dépôt dans le registre dématérialisé ;
- 10 observations ont été versées registre papier mis en place au siège de l'enquête ;
- 1 courrier papier a été reçu au siège de l'enquête publique et intégré au registre papier.

A. Classement par thématique

Compte tenu du nombre de contributions, le commissaire enquêteur a fait le choix de procéder à un dépouillement des observations selon 4 thèmes d'analyse afin de regrouper et synthétiser les principales problématiques apparues au cours de l'enquête publique, tout en reflétant aussi fidèlement que possible les principales considérations du public.

Les thématiques retenues sont les suivantes :

- Thème n°1 : Dossier soumis à enquête
- Thème n°2 : Modification de zonage

- Thème n°3 : Règlement écrit
- Thème n°4 : Emplacements réservés (ER)

B. Traitement des contributions du public

Thème 1 : Dossier soumis à enquête

Ce thème regroupe les contributions du public qui traitent du dossier soumis à enquête, de sa composition, de son accessibilité pour un public non initié, de sa compréhension.

Une contribution a été transmise sur cette thématique.

OBS 1 du RD : Anonyme

Madame, Monsieur, Le 27/05/2025, il est impossible de télécharger le dossier d'enquête publique, normalement disponible directement sur le site internet de la commune. Cordialement

Question au maître d'ouvrage

Pouvez-vous indiquer la date et l'heure de mise en ligne du dossier d'enquête publique ? Des contraintes techniques ont-elles été recensées ?

Réponse de la collectivité :

Le dossier d'enquête publique a été mis en ligne le lundi 26 mai 2025 à 09h00. De notre côté, nous n'avons rencontré aucune difficulté particulière. Après connaissance de cette observation, le nécessaire pour simplifier l'accès a été fait par notre prestataire informatique.

Thème 2 : Modification de zonage

La majorité des observations du public reçues relèvent de cette thématique. Des questions sur des modifications de zonage sur des parcelles précisent et non clairement identifiées au sein du projet ont été soulevées.

OBS 1 du RP : J Louis RANNOU

[...]Au sujet des zones, je voudrais des explications sur les parcelles B 601 – ZC 52 – ZH 104 – VC 660 – 170 172 – ZH 88. On retire des terres à construire pour en remettre d'autres ailleurs.

OBS 2 du RP : Philippe MANCHE

Quelques remarques ou suggestions se voulant constructives : « sous réserve de mauvaises interprétations » :

- toit terrasse interdits en UA(4) et UB(4), idem en AUa et AUb...
- revoir si modification des zones constructibles par erreur de plan ou pas, ce qui avait été dit de ne pas couper de terrain en deux (soumis à 2 règlements différents) ;
- une ou deux OAP auraient montré un peu d'ambition pour l'avenir, espérons ne pas le regretter.

OBS 3 du RP : Evelyne RANNOU

En tant que conseillère et adjointe, je me permets quelques remarques. Lors de la réunion publique du 12 juin, on nous a annoncé un zonage pour le futur PLU inchangé. Après consultation d'un plan trop petit, sans numéros de parcelles, avec des traits trop gras pour être précis, il s'est avéré que NON ! Le zonage avait été modifié. Il eut été intéressant d'être concertés lors des réunions antérieures afin de pouvoir réagir et se faire une autre opinion. D'autre part, le hameau de Mansigny ne devait pas être urbanisé d'après les souhaits de la municipalité. Son extension étant jugé trop couteuse, son caractère rural devant être préservé. D'après le projet de PLU, il s'avère qu'une emprise de terre agricole est envisagée. Ça demande une explication !

OBS 4 du RP : Phillipe PINSON (+PJ RP06)

Veuillez trouver ci-joint un courrier récapitulatif concernant plusieurs modifications demandées.

Extrait de la PJ RP06

Je voulais apporter des réserves sur le PLU principalement sur le changement de zonage de plusieurs parcelles (Ref. Règlement – Pièce 3.1). Ces changements ont été faits par le cabinet d'étude sans que la commission communale ait remarqué ces changements. La volonté de la commission communale était de ne pas toucher aux différentes zones à l'exception des zones AUa en AUb, à transférer en UA et UB puisque déjà partiellement bâties. Sauf erreur ou omission, les parcelles concernées sont les suivantes :

-Au Hameau de Mansigny : parcelles 170 – 171 – 172 – 660, passée d'une zone Aa en zone UC

-Au Hameau du Champ d'Asile : parcelle 626 passée d'une zone Aa en zone UC

-Village de Chambry : Rue de Reuilly parcelle 88 intégralité passée en UB alors qu'il y avait un alignement sur les parcelles 56 – 89 et l'arrière de la parcelle 88 était en Aa ; Chemin de la Couture aux Prêtres parcelle 52 avait une bande de 30 mètres en zone AUb passée en Aa ; Le long du chemin des Noues la parcelle 601 qui était en zone UB est passée en zone N.

En conséquence, je demande que les parcelles précitées reviennent dans le même zonage que le PLU précédent [...]

OBS 5 du RP : J Louis RANNOU

Pour moi la commune n'a pas la compétence des emprises foncières, c'est la compétence de la GEMAPI (bassin de rétention inondation). Pour les zones, on nous a répété à la réunion publique du 12/06 qu'il n'y avait pas de changement et on se retrouve maintenant avec des zones qui ont été agrandis _ Mansigny UC qui n'a pas d'assainissement _ Chambry la ZH88 qui n'a pas d'assainissement _ la zone UB long du Ru _ UB en UA rue d'Authueil qui a été modifié. La B601 qui est retirée _ la zone de la couture doit être (N en A) avec extension à construire AUa comme c'était prévu en 2013. Voir plan d'assainissement au dossier. Le préfet attendait cette zone. La zone UB coté Chambry ne doit pas être construite jusqu'au Ru

OBS 3 du RD : Gaëtan RANNOU

[.....] Pour revenir sur les zones habitables du PLU Certaines propriétés étaient en zone constructible au dernier PLU 2013 Aujourd'hui ces mêmes parcelles ne le sont plus du tout, pourquoi ? Zc52 ; 601 Les zones non constructible au PLU 2013 aujourd'hui sont constructible, pourquoi ? Uc660; Uc170 ;Uc637 ; Uc 171 ;Uc172 (lieu dit Mansigny) Zh 88 Le plan assainissement collectif et non collectif qui est en pièce jointe N'est pas en correspondance avec le PLU 2025 La zone N de la couture, devrait être en zone AU et Aa qui pourraient satisfaire 10 propriétaires du collectif 2013 Certaines zones tracées avec d'une épaisseur au caractère gras très intermédiaire n'était pas présent sur les plans du PLU 2013 Et Aujourd'hui le sont ! Bizarre

Question au maître d'ouvrage

Les observations du public ci-dessus font état de changement de zonage pour un certain nombre de parcelles. Une contribution fait même état d'erreurs matérielles. Le maître d'ouvrage est invité à confirmer le zonage de chacune des parcelles concernées. Dans le cas d'un changement de zonage, le maître d'ouvrage est invité à justifier le choix du nouveau zonage pour chacune des parcelles.

Réponse de la collectivité :

OBS1 :

- B601 : La parcelle ne correspond pas à une dent creuse, ni à un secteur d'extension visé dans le projet communal. Sa vocation agricole implique un classement en zone A
- ZC52 : La limite de zone avait été modifiée pour respecter les limites parcellaires comme le recommandent les prescriptions nationales pour la dématérialisation des documents d'urbanisme (CNIG, version 2024). Il a été convenu lors de la réunion de restitution du PV de synthèse de maintenir la partie en zonage AU, côté Chemin de la Couture aux Prêtres, telle qu'elle apparaissait dans le PLU 2013.
- ZH104 : Cette parcelle est maintenue en zone A
- 170-171 : Il manque la section cadastrale au complet pour permettre de localiser ces parcelles
- ZH88 : Le zonage avait été déplacé pour les mêmes raisons que ZC52. Le zonage est repositionné tel qu'il était dans le PLU 2013

OBS2 :

- Le règlement indique que « *Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments à deux pentes comprises entre 35 et 45 degrés.* » (article Ua.4, Ub.4, AUa.4 et AUb.4). Une mention expresse interdisant les toits terrasse est ajoutée comme suit : « *Les toitures des constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et être composées d'un ou plusieurs éléments à deux pentes comprises entre 35 et 45 degrés. Les toitures plates ou toits terrasses sont interdits.* »
- La recommandation de ne pas « couper » une parcelle en deux zonages est abandonnée pour ne pas changer les terrains qui étaient initialement en zone AU dans le précédent PLU (notamment ZC52).
- OAP : Le bureau d'études a proposé des OAP thématiques et sectorielles. La décision du conseil municipal a été de ne pas avoir d'OAP. Aucun projet d'envergure ne nécessite cette mesure.

OBS3 :

- La lisibilité du zonage : Bien qu'ayant été utilisé tout au long des travaux de la commission PLU de Chambry sans observation particulière, il a été convenu qu'un effort de lisibilité du plan zonage serait apporté notamment pour les limites de zones et l'échelle du plan de zonage. En revanche, l'affichage du numéro des parcelles sur le plan de zonage aurait pour conséquence de le rendre illisible car trop surchargé. Les améliorations de lisibilité concernent particulièrement :
 - La numérotation incomplète des ER (ER13 du cimetière, ER6 chemin des Dames de Fontaine, ER1 rue Sevrée, ER2 Chemin Ferré)

- Améliorer la nomenclature des zones pour faciliter la recherche du zonage sur le plan
- Zonage du hameau de Mansigny : comme indiqué dans la réponse à l'OBS1, le respect des limites de parcelle par le zonage a été réalisé afin de correspondre à l'occupation du sol. Or cela a eu pour conséquence d'étendre les zones urbanisables dans le hameau, ce qui n'est pas la volonté exprimée dans le projet communal. Le zonage des hameaux est donc maintenu dans sa version initiale.

OBS4 :

- L'ensemble des parcelles citées font l'objet de réponses dans les observations précédentes.

OBS5 :

- L'ensemble des parcelles citées font l'objet de réponses dans les observations précédentes.
- Concernant la « zone UB côté Chambry » qui « ne doit pas être construite jusqu'au ru » : si cela parle du secteur de la Couture aux Prêtres, la zone n'est pas classée en secteur U, donc non urbanisable.

OBS6 :

- L'ensemble des parcelles citées font l'objet de réponses dans les observations précédentes.
- La zone N de la Couture aux Prêtres correspond à des fonds de jardin, assortie d'une vocation environnementale de protection des zones humides. L'imperméabilisation de ce secteur est donc à proscrire.

Observation en réponse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur remercie le maître d'ouvrage pour ses réponses.

Le CE relève de ces réponses que plusieurs modifications de zonage instaurées par le projet de révision vont être revues afin de revenir aux limites de zonage instaurées par le PLU initial. Cette décision semble en adéquation avec l'économie générale du projet de révision de PLU ainsi que les demandes du public.

Concernant les règles relatives aux terrasses, le commissaire enquêteur comprend la volonté de la collectivité de maintenir une unité paysagère respectant les caractéristiques historiques du bâti de la commune.

Enfin, le commissaire enquêteur salut les engagements pris sur l'amélioration de la lisibilité des plans, amélioration qui semble nécessaire à la bonne appropriation du document d'urbanisme par le public ainsi que par les services instructeurs des demandes d'autorisations d'urbanisme.

OBS courrier RP01 : Marine PETIT

[...] Mon terrain se situant 5 Chemin de la Couture aux Prêtres à Chambry (numéro cadastre 1675) est resté dans le nouveau plan de zonage dans la zone AUa, zone qui est définie comme zone « qui reste à urbaniser ». Or mon terrain est bien bâti depuis janvier 2022, date à laquelle j'ai remis ma déclaration de fin de travaux (DAACT). Je demande donc à passer en zone UB comme le reste des terrains urbanisés de ma zone [...]

Question au maître d'ouvrage

Le maître d’ouvrage est invité à apporter une réponse à la demande ci-dessus.

Réponse de la collectivité :

En effet, le terrain étant aujourd’hui occupé, le zonage AU (à urbaniser) ne s’applique plus et est modifié en zone U (urbanisée).

Le principe de zonage du secteur de la Couture au Prêtre est le suivant : le Chemin de la Couture au Prêtre fait office de séparation entre les zones Ua et Ub avec le zonage Ua côté bourg de Chambry (à l’Est) et le zonage Ub côté extérieur (à l’Ouest). Par conséquent, la parcelle ZC1675 est classée en zone Ua.

Observation en réponse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur remercie le maître d’ouvrage pour sa réponse qui n’appelle pas d’observation complémentaire de sa part.

OBS 6 du RP : Patrick LAPORTE (+ PJ RP07 avec 2 plans en annexe)

Complément d’observation suite au courrier déposé le 27/06/25 au commissaire enquêteur. Le POS de 2001 prévoyait que la zone où se situe le terrain ZC 52 était en zone aménagement futur sur la totalité de la parcelle. Nous demandons que le nouveau PLU intègre de nouveau cette parcelle dans une zone de constructible.

Extrait de la PJ RP07

SCVA SAS ainsi que Pierre Patron, propriétaires ensemble du terrain cadastré ZC52 situé Chemin de la couture aux prêtres sur le territoire de la commune de Chambry formule par la présente une opposition formelle à la modification du PLU. Ce projet prévoit le reclassement de mon terrain, actuellement classé en zone constructible, en zone non constructibles sans que cette décision ne soit justifiée de manière satisfaisante par l’autorité compétente[.....] En raison de l’absence d’intérêt général avéré, de la rupture d’égalité entre propriétaires, de l’incohérence avec les documents de planification régionale et intercommunal (SCOT / SRADDET) et de l’absence de motivation sérieuse et documentée, je vous demande formellement de rejeter ou réviser la modification projetée du PLU de Chambry en maintenant le classement actuel du terrain en zone constructible

Question au maître d’ouvrage

La parcelle ZC52 est dans le PLU en vigueur coupée en deux avec une partie en zone AUb et l’autre partie en zone Aa. Pouvez-vous confirmer le nouveau zonage souhaité pour cette parcelle et le justifier en cas de reclassement ?

Réponse de la collectivité :

Il s’agit d’une erreur matérielle. La bande AU étant dans la continuité du secteur de la Couture aux Prêtres, elle a bien vocation à être bâtie. La bande de 30m inscrite en zone AU dans le PLU 2013 est conservée dans le PLU révisé.

Observation en réponse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur remercie le maître d'ouvrage pour sa réponse et comprend que le zonage de la parcelle ZC52 restera identique à celui du PLU actuellement en vigueur.

Thème 3 : Règlement écrit

Deux observations relèvent directement de cette thématique.

OBS 4 du RP : Phillipe PINSON (+PJ RP06)

Veuillez trouver ci-joint un courrier récapitulatif concernant plusieurs modifications demandées.

Extrait de la PJ RP06

*[...] D'autre part, le souhaiterais que sur plusieurs points du règlement, celui-ci soit un peu plus précis afin d'éviter d'éventuels problèmes à venir lors de la demande de permis de construire ou autorisation de travaux : actuellement aux pages 38-63-78-92-132-144, il est stipulé : « pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée existante ou à créer... ». Je propose que l'on modifie cette phrase de la manière suivante : « pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée **avec accord de tous les ayant droits de la voie privée...** »*

Question au maître d'ouvrage

Cette contribution sollicite une modification du règlement écrit dans le cas où l'unique accès d'une parcelle constructible s'effectue par un chemin privé. Le maître d'ouvrage est invité à se positionner vis-à-vis de cette demande.

Réponse de la collectivité :

Le terme « accès » possède déjà la valeur juridique demandée :

- Dans le cas d'une voie publique, l'accès est garanti par la collectivité propriétaire ;
- Dans le cas d'une voie privée, l'« accès » signifie qu'il doit exister un accord avec les ayants droit. Sans cet accord, ledit « accès » n'existe pas puisque le passage n'est pas autorisé.

L'ajout de la mention n'est pas recommandé car le PLU n'a pas pour vocation d'être une redite du droit existant. Les dispositions légales encadrant ces droits de passages sont formulées dans le Code Civil : Droit de passage reconnu par la loi et cessation d'enclave (articles 682 à 685-1) ; Droit de passage conventionnel (articles 686 et 688) ; Accord amiable (article 691) ; Extinction du droit de passage conventionnel (articles 703 à 710) ; Règlement amiable (Article 750-1).

Observation en réponse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur remercie le maître d'ouvrage pour sa réponse qui n'appelle pas d'observations complémentaires de sa part dans la mesure où ces dispositions sont déjà prévues dans le code de l'urbanisme.

OBS courrier RP01 : Marine PETIT

[...] En effet dans le PLU actuel il était demandé pour notre zone 2 places de stationnement hors clôture d'habitation. Dans le projet de PLU il est demandé maintenant 3 places dès 100m² de surface habitable, il n'est toutefois pas indiqué si ces places doivent être hors clôture ou non. Je tiens à émettre mon désaccord sur ce nouveau ratio si le nombre de places de

stationnement indiqué doit être créé hors clôture. En cas d'agrandissement de notre habitation dans cette zone (aménagement de comble ou extension), alors que notre aménagement extérieur est déjà réalisé, comment sommes-nous censés créer de nouveaux emplacements hors clôtures ? [...]

Question au maître d'ouvrage

Cette contribution pose la question de la création des places de stationnement lorsque l'habitation principale a déjà été construite. Le maître d'ouvrage est invité à :

- ***Préciser la règle de création de stationnement ?***
- ***Indiquer si cette règle s'applique en cas de création de surface de plancher supplémentaire ou uniquement dans le cas de la construction initiale ?***

Le maître d'ouvrage est invité à indiquer si une adaptation de cette règle est souhaitée.

Réponse de la collectivité :

La règle a pour ambition de limiter le nombre de stationnements sur l'espace public, un phénomène répandu à Chambry et qui réduit la sécurité des circulations et dégrade la qualité de l'espace public de la ville. Dans cette optique, la règle est maintenue.

La règle est à observer stricto sensu pour les nouvelles constructions. Cependant une souplesse existe dans la règle, formulée ainsi : « *Cette obligation n'est pas applicable aux aménagements ou aux extensions modérées de la surface de planchers des constructions existantes, si leur affectation reste inchangée et qu'elle obéit au ratio du nombre d'emplacement par m² détaillé partie 2 ci-dessous.* » Ainsi dans le cas d'extension modérée dépassant un seuil de m² déclenchant l'ajout d'une place de stationnement, il pourra être toléré que celle-ci ne soit pas à réaliser. Cette décision reste à la discrétion de la collectivité.

Observation en réponse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur remercie le maître d'ouvrage pour sa réponse. La souplesse envisagée dans l'obligation de création de place de stationnement pour les demandes d'extension gagnerait à être mieux encadrée afin de ne pas laisser de place à l'interprétation individuelle. Ce point pourrait faire l'objet d'une recommandation.

Thème 4 : Emplacements réservés

La thématique des emplacements réservés est évoquée au sein des contributions reprises ci-dessous.

OBS 1 du RP : J Louis RANNOU

Suite à la réunion publique, j'ai découvert un certain nombre d'erreurs volontaires ou pas. Sur les bassins emprise foncière du PLU qui ne correspondent pas avec GEMAPI et très mal situées.

ER 12 qui est placé à plus de 3m de hauteur

ER 5 pas en correspondance avec GEMAPI

ER 13 mal positionné

Aucune concertation entre mairie, GEMAPI et propriétaire, il aurait été judicieux de faire coïncider tout cela pour éviter des dépenses, projet très mal pensé....

OBS 3 du RD : Gaëtan RANNOU

Bonjour Dans le cadre de l'étude de projet du Gemapi qui est en lien direct avec le PLU. Un Rendez vous avec les services concernés du GEMAPI c'est tenu le 10/04/25 afin de nous expliquer les différentes zones qui pourraient faire l'objet d'aménagement pour limiter les flux d'eau lié au orages pour les prochaines années. Nous sommes très conscient Qu'il y a une problématique de ruissellement sur la commune de chambry. C'est pour cela que ce rendez vous a eu lieu avec madame Molina (GEMAPI) Des zones on été exposé,et nous avons pu prendre connaissance et donner un avis conseiller pour orienter et améliorer cette étude de projet dans son ensemble,pour un intérêt globale et pour tout les habitants ! Hors le jour de la réunion d'enquête publique du PLU du 12/06/25 Je me suis rendu compte que la société URBANEA qui est chargé de la révision du PLU à exposé un plan qui n'était pas du tout en conformité avec L'étude de Projet du GEMAPI. Et pour cause l'étude de projet n'est pas finaliser à ce jour du 27/06/25 Donc ce qui veux dire qu'aujourd'hui les zones emprise foncière qui on été marquer et mentionnés sur le PLU sont fausses, pour plusieurs raisons un positionnement géographique injustifié Car la personne qui a exposé le projet du PLU nous a informer qu'il fallait choisir des zones au hasard,la zone ER12 concernés placé sur une conduite collecteur de gaz ,et notre réseau d'irrigation. Le tracé de la conduite de gaz est faux sur le plan du PLU (erreur plusieurs endroit (ayant travailler au côté des entreprises chargés de l'assemblage des tuyaux de gaz et de la pose à l'époque) Également je suis agriculteur sur les parcelles concerné et j'ai connaissance que lorsque l'on a du reprendre et retravailler les terre pour les remettre en cultures, l axe de passage de la conduite de gaz de l'époque ne correspond pas à l'axe tracé sur le plan aujourd'hui a plusieurs endroits! Grosse erreur D'autre part il aurait été plus judicieux de faire une emprise foncière sous forme de merlon de terre largeur 2m sur le point le plus bas de cette même parcelle agricole le long du chemin qui dessert la résidence des noue, un linéaire de ce merlon de terre éventuel protégerai directement les habitations et la commune sans occasionné de gros travaux coûteux pour la collectivités et dérangerait beaucoup moins les agriculteurs concernés ! Ce que l'on a suggérer au GEMAPI le 10/04/25 Les axes de conduite d'eau drainage sont également où pas mentionné où faux pour ceux qui apparaissent sur cette parcelle agricole.[...]

Question au maître d'ouvrage

Ces contributions sollicitent des précisions sur les emplacements réservés en lien avec la création de zones de rétention temporaires. Le maître d'ouvrage est invité à se positionner sur chacun de ces emplacements réservés.

Réponse de la collectivité :

Emplacements réservés liés à la gestion du ruissellement :

Le positionnement et la capacité de ces ER ont été âprement discutés lors de la réunion publique et dans des remarques du registre, prétextant une décorrélation avec l'étude GEMAPI. Il est rappelé que ces ER ont été positionnés et calibrés en tenant compte des échanges préalables entre GEMAPI et la commune. Par ailleurs, la réalisation du bassin situé Chemin Ferré (au sud du Bourg) et son bon fonctionnement actuel démontre que ces ER ne sont pas décorrélés de la réalité hydraulique de Chambry. Il a donc été décidé que les ER seraient conservés, conformément à la responsabilité de la commune de mettre en sécurité les secteurs potentiellement inondables, notamment via ce dispositif de réserve foncière et aussi parce qu'ils ont été arrêtés avec l'approbation du conseil municipal. Cependant, il a été précisé lors de la réunion GEMAPI-Mairie que le syndicat SMMRPM privilégie l'aménagement de ces bassins par voie de convention avec les propriétaires fonciers. Ainsi les suggestions faites par les agriculteurs pourront être prises en compte.

Tracé de la conduite de gaz :

Le tracé de la conduite de gaz est juste. Il est issu des données géographiques de la plateforme <https://opendata.reseaux-energies.fr/>. Cependant, la précision du tracé du réseau GRTgaz (gestionnaire du réseau de transport de gaz en France) est volontairement généralisée à une précision de 250 mètres pour des raisons de sécurité nationale, de sûreté des infrastructures critiques et de protection contre les actes de malveillance.

OBS 2 du RD : Régis SARAZIN

Bonjour, Le Syndicat Mixte Marne et Rus du Pays de Meaux (SMMRPM), qui œuvre pour la prévention des inondations, réalise actuellement des études pour limiter l'impact des inondations et des ruissellements sur les communes de son territoire. Les études ont pour vocation d'aboutir à des travaux de zones d'expansion de crues (ZEC) qui permettront de retenir et d'abaisser la ligne d'eau dans les cours d'eau. En plus de ces études sur l'aménagement de ZEC, nous travaillons également sur le volet ruissellement en engageant une réflexion sur des aménagements d'hydraulique douce type zone de rétention temporaire, mise en place de haie, reprofilage de fossés ou mise en place de redents pour limiter la vitesse de l'eau et favoriser son infiltration dans le sol, avant qu'elle n'atteigne les cours d'eau. Les études sont à ce jour non-finalisées mais donneront lieu à des travaux notamment sur la commune de Chambry, où des conventions seront passées avec les propriétaires et exploitants des parcelles d'intérêt. Le Président du SMMRPM, Régis Sarazin

Question au maître d'ouvrage

Celle contribution bien que ne traitant pas directement des emplacements réservés est en lien avec ces derniers dans la mesure où certains ER sont demandés pour la création de ces zones. Le maître d'ouvrage souhaite-il ici apporter des précisions sur le sujet ?

Réponse de la collectivité :

Même réponse que précédemment : les ER sont maintenus, car il est de la responsabilité de la commune de mettre en sécurité les secteurs potentiellement inondables est engagée. Cependant, la mise en œuvre de conventions entre les propriétaires et le syndicat SMMRPM est privilégiée. Ainsi les suggestions faites par les agriculteurs pourront être prises en compte.

Observation en réponse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur remercie le maître d'ouvrage pour ses réponses.

Concernant les ER pour bassins d'orage, si le commissaire enquêteur ne remet pas en cause la pertinence du projet de création de zones temporaires de retenue d'eau, il lui semble prématuré de définir des emplacements dès lors que l'agglomération, compétente sur le sujet, n'a pas encore finalisée son étude. Par ailleurs, la mise en place de ces zones, aux dires de l'agglomération, sera effectuée sur la base de conventionnements avec les propriétaires des terrains concernés, sans coercition. Aussi, il n'apparaît pas pertinent au commissaire enquêteur de maintenir certains emplacements réservés au sein du projet de révision. Ce point pourra faire l'objet d'une réserve.

IV. Observations des personnes publiques associées (PPA)

A. Généralités

Conformément aux dispositions de l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de révision du PLU de Chambry a été notifié aux personnes publiques prévues aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du code de l'urbanisme.

Au total, selon les informations transmises par la commune de Chambry, les 23 personnes publiques associées suivantes ont été sollicitées dans le cadre de la présente enquête :

- Direction Départementale des Territoires (DDT)
- Préfecture de Seine-et-Marne
- Sous-préfecture de Meaux
- Conseil Régional d'Île-de-France
- Délégation territoriale de l'Agence Régionale de Santé
- Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement, de l'Aménagement et des Transports Ile-de-France (DRIEAT-IDF)
- Direction de l'Aménagement et Développement des Territoires de Seine et Marne
- Chambre d'Agriculture de Région Île-de-France (CARIF)
- Conseil Départemental de Seine-et-Marne
- Chambre de Commerce et de l'Industrie (CCI) de Seine-et-Marne
- Chambre des Métiers et de l'Artisanat (CMA) de Seine-et-Marne
- Île-de-France Mobilité (IDFM)
- GIP INTER-SCOT
- Communauté d'Agglomération du Pays de Meaux
- Académie de Créteil
- Académie de Melun
- Commune de Barcy
- Commune de Crégy-les-Meaux
- Commune d'Etrepilly
- Commune de Penchard
- Commune de Poincy
- Commune de Varreddes
- Seine-et-Marne Environnement

B. Analyse par PPA

Sur les 23 PPA sollicités, 10 ont transmis un avis.

Au définitif, les avis des PPA se décomposent de la manière suivante :

9 avis favorables.

1 avis défavorable avec remarques.

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.

Direction Départementale des Territoires

- Avis : Favorable avec réserves express

La Direction Départementale des Territoires de Seine-et-Marne a émis les observations suivantes :

- Compléter le rapport de présentation avec l'état de la consommation des espaces naturels et forestiers sur les 10 années qui précèdent l'arrêt du projet ;

Réponse de la collectivité :

Dans la partie justification des choix retenus (Partie 4-B-1-a), un tableau fait apparaître l'évolution du Mode d'Occupation du Sol (MOS) entre 2013 et 2030. Celui-ci est complété avec les données en date de l'élaboration du PLU pour estimer les consommations d'espaces naturels et forestiers sur les 10 dernières années. Le tableau est modifié comme suit avec l'ajout d'une colonne « 2017 » (données REFTER <https://www.institutparisregion.fr/refter-sdrif/>) :

Type d'occupation du sol (ha)	2013	2021	2030
<i>Bois et forêts</i>	54.01	54.14	53.98
<i>Milieux semi-naturels</i>	2.87	2.87	3.03
<i>Espaces agricoles</i>	837.21	836.63	836.08
<i>Eau</i>	0.8	0.8	0.80
Sous-total espaces naturels agricoles et forestiers	894.89	894.44	893.89
<i>Évolution par rapport à 2013 (ha)</i>	-	-0.45	-1.00
<i>Espaces ouverts artificialisés</i>	26.07	25.02	25.29
<i>Habitat individuel</i>	24.81	26.87	26.64
<i>Habitat collectif</i>	0.30	0.30	0.30
<i>Activités</i>	14.18	13.61	15.30
<i>Equipements</i>	9.51	9.51	8.61
<i>Transports</i>	4.60	4.60	4.58
<i>Carrières, décharges, chantiers</i>	0.00	0.00	0.00
Sous-total espaces artificialisés	79.47	79.91	80.71
<i>Évolution par rapport à 2013 (ha)</i>	-	0.44	1.24
Total Communal	974.36	974.35	974.60

- Compléter le rapport de présentation par une analyse des capacités de densification ainsi que de stationnement dans les espaces publics de la commune ;

Réponse de la collectivité :

Capacité de densification :

Un repérage des dents creuses est présent dans le diagnostic territorial (Partie 2-II-H). Un total de 24882 m² est disponible en densification avec le détail par dent creuse. La densité moyenne de logement à Chambry est d'environ 13,5 lgts/ha. Suivant ce ratio, les dents creuses ont une capacité d'environ 33 logements. Cette information est ajoutée dans le RP à la suite du tableau.

Inventaire stationnement :

Un inventaire des stationnements publics est ajouté dans la partie III-B : Mobilité des Chambrysiens.

- Compléter le rapport de présentation sur les thématiques citées dans l'article L.151-5 du code de l'urbanisme, notamment en ce qui concerne les orientations pour les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables ainsi que le développement des communications numériques ;

Réponse de la collectivité :

Les réseaux d'énergies sont identifiés dans la « *Partie 2-III-C* ». La commune ne porte pas d'orientations en termes d'énergies renouvelables autres que la possibilité pour les particuliers de s'équiper de panneaux solaires. Le développement des communications numériques ne constitue pas une priorité dans le projet communal.

- Compléter le dossier de PLU en intégrant des OAP pour les secteurs d'urbanisation future et les thématiques traitées afin de se conformer au code de l'urbanisme et notamment à l'article L.151-2 dudit code ;

Réponse de la collectivité :

Étant donné l'état de réalisation avancé du principal secteur AU (secteur de la Couture aux Prêtres), il a été convenu que ces secteurs sont considérés achevés (d'ici 1 an). Ainsi, il a été convenu et validé par la commission PLU de Chambry qu'il n'était pas nécessaire de développer d'OAP sur ce secteur.

Concernant la parcelle ZH87 (inscrite en AUb) : il s'agit d'une parcelle unique de taille réduite (1300m²). La création d'une OAP pour cette zone AU n'est pas nécessaire car elle a vocation à accueillir 1 ou 2 logements maximum et la temporalité n'est pas connue car il s'agit d'une parcelle privée. Pour rappel, cette parcelle est inscrite en AU car il s'agit d'un foncier inclus dans l'enveloppe urbaine, mais qui fait l'objet d'une exploitation agricole. Elle ne peut donc pas être classée en « dent creuse ».

- Reporter la liste des emplacements réservés de manière complète sur les différents plans du règlement graphique ;

Réponse de la collectivité :

Les ER 2, 3, 4, 11 et 12 ont vocation à créer des aménagements type « bassin d'orage ». Le bénéficiaire est la commune de Chambry. Ces informations sont ajoutées au tableau de recensement des ER dans le règlement (partie 5-I)

- Revoir la rédaction des règles de constructions autorisées en zone A et Na afin de respecter les dispositions de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme ;

Réponse de la collectivité :

Règlement zone A : l'article A4-4° est bien cohérent avec les dispositions du tableau de l'article A1 car il autorise les extensions (des bâtiments agricoles et les logements liés aux exploitations agricoles) comme indiqué dans le tableau. Cependant il est entendu que la règle est relativement souple et se trouve donc modifiée ainsi :

« Les réhabilitations et modifications de volumes doivent contribuer à la mise en valeur du bâtiment, maintenir ou restituer l'esprit de son architecture originelle ou l'organisation primitive de la parcelle. Elles doivent maintenir ou améliorer la cohérence de la construction avec son environnement immédiat. Dans le cas des extensions, elles devront être attachées au corps bâti principal et ne pourront excéder une surface de plus de 30% de la SDP du bâtiment existant, en vue pour garder ce dernier comme ancrage principal. »

Règlement zone N : le PLU n'instaure pas de STECAL, de plus en zone Na, seuls les hébergements sont autorisés. Le règlement N.4-1° suit cette vocation en fléchant ces hébergements vers des projets envisagés par la commission PLU de Chambry, qui pourrait notamment être des hébergements pour personnes âgées ou des activités vouées à accueillir du public (faisant suite à la volonté de mise en valeur du site).

L'article N4-4° est modifié de la même manière que l'article A4-4° en vue de mieux encadrer les extensions.

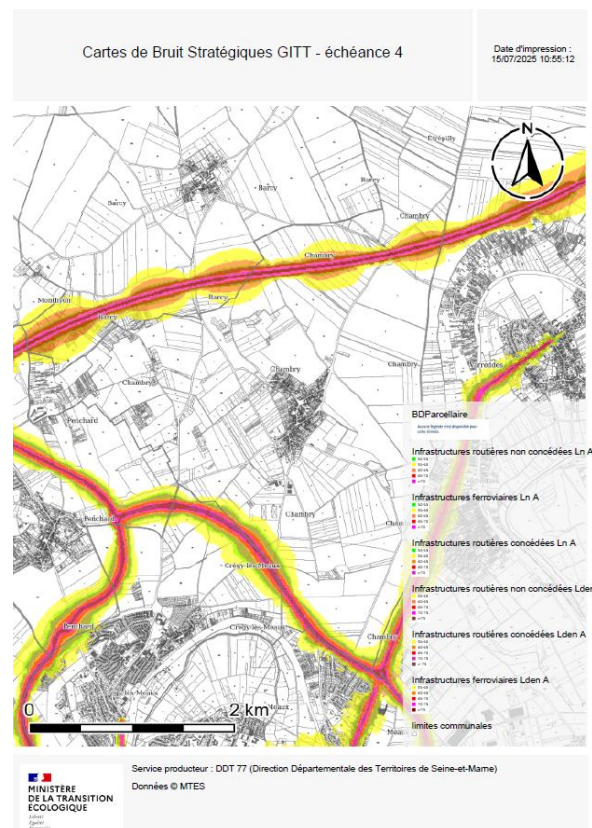
Une explication de ces choix est ajoutée dans le Rapport de Présentation, p.34, comme suit :

« Le Château d'Automne est un lieu unique à Chambry, c'est pourquoi il a vocation à être protégé. Dans ce cadre, le projet communal a pour ambition d'y proscrire les projets de logements et de favoriser l'hébergement (sous condition) pour favoriser la remise en activité du site, comme point d'attractivité de la commune. »

- Compléter les annexes avec : la carte de zonage du règlement Eau Potable ; le plan des réseaux eaux usées ; l'arrêté 2022/DDT/SEPR/89 de classement sonore ; une carte de bruit stratégique à l'échelle communale ; l'arrêté 2023/DDT/SEPR/24 portant approbation des cartes de bruit des infrastructures routières et ferroviaires ;

Réponse de la collectivité :

- Les cartes de zonage du règlement EP et EU sont présentes en annexes n°13 et n°14.
- L'arrêté 2022/DDT/SEPR/89 de classement sonore est ajouté pour remplacer l'arrêté précédent 99DAI 1 CV 019
- La carte du bruit stratégique suivante (source cartographie interactive de la DDT77) est ajoutée dans la partie 3-V-A « Nuisances sonores ».



- l'arrêté 2023/DDT/SEPR/24 est ajouté dans les annexes
- Mettre en cohérence les titres des pièces du dossier et notamment ceux des annexes ;

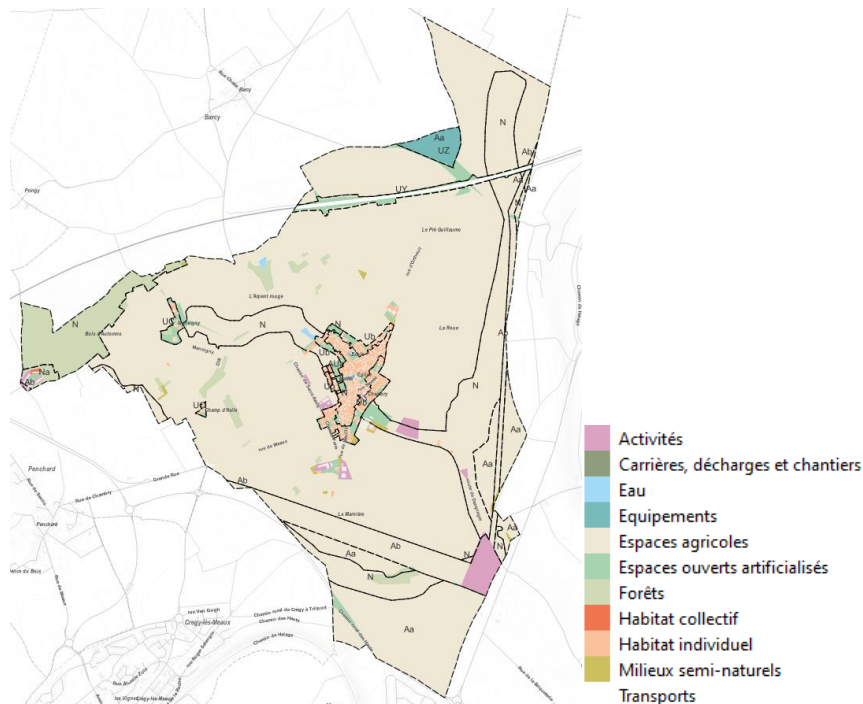
Réponse de la collectivité :

Il s'agit d'erreurs matérielles. Elles sont corrigées et mise en cohérences dans le cadre de la mise en forme du dossier d'approbation.

- Fournir une justification graphique reprenant les espaces permettant d'arriver à 51.46 ha qui correspond à l'espace urbanisé de référence ;

Réponse de la collectivité :

Les chiffres avancés dans la partie de justification de l'urbanisation sont basés sur le Mode d'Occupation des Sols (MOS) d'Île de France qui a été affiné en fonction de la réalité du terrain. La carte du MOS utilisée pour estimer l'évolution de l'occupation des sols entre 2013 et 2023 (date d'élaboration du PLU) est ajoutée dans la partie correspondante (partie 4). Voir ci-après l'extrait de carte ajouté :



- Prendre en compte la consommation des espaces non comptabilisés au sein de l'espace urbanisé de référence, notamment ceux des ER ainsi que ceux des zones à urbaniser au Nord-Ouest du bourg (1500m² et 2600m²) ;

Réponse de la collectivité :

- Le décompte de la consommation du secteur de la Couture aux Prêtres (zone U) et de la parcelle ZH87 (zone AU) sont intégrés et visés clairement dans la partie 4 de justification de l'urbanisation.
- La consommation d'espaces naturels ou agricoles engendrés par les ER est précisée. En effet, les ER à vocation de bassin d'orage sont exclus de la consommation foncière car il est convenu leur réalisation n'impacte pas la vocation du site : il s'agit de bassins dont la forme de fond permet l'exploitation agricole en temps normal. Ils sont inondés lors des crues. Seul l'ER13 qui permet l'anticipation de l'extension du cimetière est ajouté en consommation foncière.

- Limiter l'occupation du sol au sein des zone A aux constructions inscrites au SDRIF et permises par le code de l'urbanisme ;

Réponse de la collectivité :

Les orientations du SDRIF stipulent que « *Dans les espaces agricoles, hormis lorsque des capacités d'urbanisation cartographiées et non cartographiées sont prévues, sont exclus tous les installations, ouvrages et travaux autres que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.* ». Le règlement est bien compatible avec ces orientations car il n'autorise que les aménagements à vocation agricole, les logements liés aux exploitations agricoles et les affouillements nécessaires à ces deux cas.

- Intégrer aux règlements graphique et écrit une bande de protection de 50m autour du massif boisé de plus de 100ha situé à la frontière de la commune de Meaux (la Montagne Blanche) ;

Réponse de la collectivité :

Les bandes de protection des massifs de plus de 100ha sont ajoutées. Voir extrait de plan ci-après (figuré rayure verte) :



- Faire correspondre les objectifs de production de logement du projet de PLU avec la programmation logements du PLH sur la période 2024-2030 ;

Réponse de la collectivité :

Le PADD indique (Axe I – Conforter et maîtriser l’attractivité résidentielle) inscrit une ambition de +37 logements à l’horizon 2030 et +55 logements à l’horizon 2035. Le PLH 2024-2029 n’étant pas approuvé, la compatibilité stricte n’est pas requise, cependant le projet communal comprend une trajectoire qui s’en approche fortement (objectif atteint en 2035 au lieu de 2030). Cela fait suite au projet de territoire qui prend en considération la taille de la commune et marque volonté de conserver l’aspect villageois de celle-ci.

- Edicter une protection sur les bosquets et haies présents en milieux agricole ;

Réponse de la collectivité :

La protection des bosquets et haies présents dans le milieu agricole n’a pas été souhaitée par la commission PLU de Chambry.

- Recenser et identifier dans un document graphique les alignements d’arbres présents sur le territoire de la commune ;

Réponse de la collectivité :

Un repérage des alignements d’arbres du centre-bourg est ajouté sur le plan de zonage à titre informatif.

- Compléter le plan de zonage en identifiant l’ensemble des cours d’eau, mares et zones humides recensés sur le territoire et en matérialisant la bande d’inconstructibilité de part et d’autre du ru de Mansigny ;

Réponse de la collectivité :

La bande d’inconstructibilité de part et d’autre du Ru de Mansigny est présente dans le plan de zonage (voir plan ci-après) et est précisée dans le règlement, Partie 5-V « *zones humides* », renommée « *Protection des cours d’eau et mares* » comprenant la mention suivante : « *Sur sa section traversant le bourg, le Ru de Mansigny est protégé le long de sa partie ouverte par une bande d’inconstructibilité de 10m de part et d’autre de son axe en vertu de l’article L151-23 du Code de l’Urbanisme.* »



- Indiquer au sein du règlement écrit, l'obligation d'une étude de caractérisation et, le cas échéant, de délimitation des zones humides pour tout projet concerné par la présence d'une zone humide avérée de plus de 1000 m² ;

Réponse de la collectivité :

La carte des enjeux de zones humides est ajoutée en annexe.

Il est ajouté dans les dispositions générales du règlement (partie 4-V-E) la mention suivante : « *Dans le cas d'un projet dont la surface est supérieure à 1000m², il est imposé la réalisation d'une étude de caractérisation et, le cas échéant, de délimitation des zones humides* ».

- Ne pas prescrire de technique particulière de gestion des eaux pluviales mais uniquement le principe de zéro rejet vers l'extérieur de la parcelle a minima pour les pluies courantes ;

Réponse de la collectivité :

Les paragraphes du règlement sur les eaux pluviales et usées sont modifiés ainsi pour privilégier l'infiltration des eaux de pluie :

« *Pour tout projet d'aménagement, la gestion des eaux de pluie privilégie l'infiltration sur site. Il est demandé, a minima, la gestion à la parcelle de la pluie courante définie à 10,3mm ainsi qu'un rejet régulé à 1 l/s/ha au-delà de la pluie courante pour la pluie de dimensionnement des ouvrages de rétention, correspondant aux dispositions du SDAGE.*

Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir l'évacuation des eaux de pluie non infiltrées dans ledit réseau. Le rejet des eaux pluviales dans l'exutoire doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents.

En l'absence de réseau collectif, les eaux pluviales devront être dirigées vers un système d'infiltration type puisard sur le terrain du pétitionnaire.

Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. En l'absence d'un tel réseau ou en cas d'impossibilité technique grave de s'y raccorder, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents en fonction de la nature du sol ou du sous-sol. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. »

- Pour les zones UA, UB, et UC, assouplir le règlement en matière de toiture afin de permettre la création de toitures terrasses qui pourraient améliorer la gestion des eaux pluviales ;

Réponse de la collectivité :

La commission PLU de Chambry a fermement indiqué son opposition à l'autorisation des toitures-terrasses afin de préserver l'identité architecturale de Chambry. En effet, le bourg se situe dans une cuvette entourée par des collines agricoles. Ainsi, les toitures de Chambry sont largement visibles depuis les alentours, ce qui requiert leur harmonisation dans le style du bourg ancien pour la conservation de l'identité architecturale.

- Fournir des éléments sur le risque de remontée de nappes phréatiques ;

Réponse de la collectivité :

Chambry n'étant pas concernée par un PPRI ou un PSS (https://www.seine-et-marne.gouv.fr/contenu/telechargement/19403/157144/file/CARTE_ETAT_AVANCT_PPRI_MAJ_NOV2015.pdf), la caractérisation hydraulique de la commune est faible. Dans ce cadre, la précision du risque par remontée de nappe est en effet insuffisante.

- Compléter la rubrique relative au risque de retrait gonflement des argiles avec les dispositions réglementaires qui s'appliquent depuis le 1^{er} janvier 2020 (arrêté du 22 juillet 2020 / JO des 9 et 15 août 2020), notamment l'obligation de réalisation d'une étude de sol pour tout projet dans les zones concernées ;

Réponse de la collectivité :

Dans le règlement, partie 4-IV-A « risques naturels et technologiques », il est ajouté une précision sur l'encadrement des projets en zone de retrait-gonflement des argiles comme suit :

« Le territoire de Chambry est soumis au risque retrait et gonflement des argiles. Les articles R.112-5 à R.112-9 du Code de la Construction stipulent que pour tout acte de vente ou contrat de construction, une étude géotechnique préalable est obligatoire. Le contenu de cette étude est défini par l'Arrêté du 22 juillet 2020 définissant le contenu des études géotechniques à réaliser dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

La plaquette « construire en terrain argileux » qui synthétise l'ensemble des démarches à réaliser est disponible en annexe du PLU ou à cette adresse web :

https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/construire_en_terrain_argileux_reglementation_et_bonnes_pratiques.pdf. »

- Rajouter au projet l'arrêté préfectoral 2022/DDT/SEPR/89 portant approbation du nouveau classement sonore des voies ferroviaires ;

Réponse de la collectivité :

L'arrêté est ajouté en annexe.

- Compléter le plan des servitudes d'utilité publique, notamment pour les servitudes suivantes : EL 11 / I1 GRT gaz / PT2 télécommunication ;

Réponse de la collectivité :

⇒ EL11 : cette SUP est ajoutée au plan de zonage (voir extrait de plan ci-après)



- ⇒ SUP I1 GRT Gaz : Le tracé de cette SUP n'est disponible que dans sa version avec une précision limitée à 250m près. Le plan de référence pour le tracé exact de la servitude est celui présent dans l'annexe 7 « *Annexe_07_SUP Canalisations gaz I1-I3* »
- ⇒ PT2 : après vérification (source : <https://www.data.gouv.fr/datasets/generateurs-lies-a-la-servitude-de-categorie-pt2-en-seine-et-marne/>) le tracé de cette SUP ne semble pas traverser le territoire communal (voir extrait de plan ci-après)



- Compléter le rapport de présentation afin de respecter les articles R.151-3 6° et L.153-27 du code de l'urbanisme. Il est notamment demandé que des indicateurs de suivi de l'incidence du PLU sur l'environnement soient proposés.

Réponse de la collectivité :

Il a été fait le choix de basculer l'Évaluation Environnementale en annexe en vue de simplifier la lecture du PLU par les pétitionnaires, car il s'agit d'un document plus « technique ». Étant entendu que l'Évaluation Environnementale comprend les éléments demandés comme indiqué dans l'avis de la DDT, l'évaluation environnementale est replacée dans le dossier « Rapport de Présentation ». Ainsi, le Rapport de Présentation comprend tous les éléments demandés au titre des articles R.151-3 6° et L.153-27 du Code de l'Urbanisme.

Observation en réponse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur remercie le maître d'ouvrage pour ses réponses et prend note des modifications et documents complémentaires qui seront intégrés au projet de révision de PLU avant sa mise à l'approbation.

Sur la zone Na, 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. Aussi, le

règlement de cette zone ne semble pas en cohérence ni en adéquation avec la règlementation. Il se doit d'être complété et renforcé dans le respect de l'article L151-2 du code de l'urbanisme. Ce pourra faire l'objet d'une réserve.

Sur les objectifs de logements, le CE recommande à la collectivité de revoir ses prévisions afin de les mettre en adéquation avec le PLH 2024-2030 même si ce dernier est encore en cours d'approbation.

Conseil Régional d'Ile-de-France

- ***Avis réputé favorable***

Le Conseil Régional d'Ile-de-France bien que n'ayant pas formulé d'avis précis, indique au sein de son courrier que le PLU de Chambry lui semble compatible avec les objectifs du SDRIF de 2013.

Conseil Départemental de Seine-et-Marne

- ***Avis favorable sous réserves***

Le Conseil départemental de Seine-et-Marne a émis les observations suivantes :

- Sur le sujet des mobilités douces et de la sécurisation des axes existants, préciser au sein du PADD les axes concernés et expliciter cette partie ;

Réponse de la collectivité :

La thématique de sécurisation des circulations concerne les rues du centre-bourg. L'objectif III-B est ainsi précisé : « Sécuriser les circulations piétonnes sur les axes traversant le centre-bourg ». Un figuré linéaire vert est ajouté pour faire apparaître cet objectif sur la cartographie et concerne les rues Sevrée, rue d'Ortheuil et rue des Prés.

- Au sein du rapport de présentation, modifier la légende en remplaçant « Routes primaires » par « Route départementales » ;

Réponse de la collectivité :

La légende est modifiée comme indiqué.

- Reclasser la rue Sevrée dans la catégorie « Routes communales » ;

Réponse de la collectivité :

La rue Sevrée est reclassée comme demandée dans le réseau des routes communales.

- Erreur matérielle sur la carte : rectifier le nom de cette commune limitrophe de Chambry « Monthyon » et non « Monthony » ;

Réponse de la collectivité :

L'erreur matérielle est corrigée.

- Page 61 du rapport de présentation : Compléter les éléments en rajoutant la quatrième route départementale qui dessert également le territoire communal au nord, la RD 97 ;

Réponse de la collectivité :

Le paragraphe est modifié ainsi :

« Ces *quatre* routes départementales sont les suivantes :

- *La D140 : elle est la colonne vertébrale de commune de Chambry. Historiquement, elle est la route de Meaux. Elle traverse le bourg et relie la commune avec Étrépilly au Nord et Varreddes à l'Est, comme elle la relie aussi avec Crégy-lès-Meaux au Sud. Elle est aussi la route empruntée par les Chambrysiens pour se rendre à Meaux en passant par la D405.*
- *La D38 : elle traverse la partie ouest de la commune et elle la relie à Puisieux au Nord en passant par Barcy, au sud elle permet de rejoindre Crégy-lès-Meaux, comme elle permet aussi de rejoindre Penchard à l'Ouest. Cette rocade passe aussi par le hameau du Champs d'Asile.*
- *La D405 : Elle passe au sud de la commune, elle est rejointe par la D38 et la D140. Elle rejoint ensuite la N330 à l'Est et la D603 au Sud. Elle permet aux Chambrysiens de rejoindre Meaux en 11min seulement.*
- *La D97 : elle traverse le nord-est de la commune sur environ 1,5km et permet notamment la traversée de la voie ferrée en reliant Varreddes et Barcy et en offrant une connexion avec le réseau routier de Chambry. »*

- Page 61 du rapport de présentation : Modifier la description de la RD 405 qui rejoint la RN 330 à l'Ouest et non à l'Est et préciser le statut de la RD 405 en tant que Route à Grande Circulation au sein du rapport de présentation ainsi qu'au sein du règlement écrit ;

Réponse de la collectivité :

Le paragraphe est modifié ainsi :

- *« La D405 : Elle passe au sud de la commune, elle est rejointe par la D38 et la D140. Elle rejoint ensuite la N330 à l'Ouest et la D603 au Sud. Elle permet aux Chambrysiens de rejoindre Meaux en 11min seulement. Il s'agit d'un axe classé comme « Route à Grande Circulation et, à ce titre, comprend une bande d'inconstructibilité de 100m de part et d'autre de son axe. »*

- Page 69 du rapport de présentation : les RD 140 et 38 permettent de rejoindre la RN 330 à l'ouest de Meaux et non à l'Est ;

Réponse de la collectivité :

L'erreur matérielle est modifiée comme indiqué.

- Dans le règlement des zones A et N pour les affouillement et exhaussement du sol, rajouter le motif d'autorisation suivant : « pour la réalisation des travaux routiers nécessaires à l'entretien, la modernisation et la pérennisation du réseau routier départemental et à la création d'aménagements cyclables » ;

Réponse de la collectivité :

Le règlement est modifié comme suit pour les zones A et N :

Affouillements et exhaussements de sol Condition(s) : • Doivent être directement liés aux travaux de constructions autorisées ou à l'aménagement paysager des espaces non construits accompagnant la construction, ou nécessaire pour la recherche archéologique. • Doivent être directement liés aux travaux pour la réalisation des travaux routiers nécessaires à l'entretien, la modernisation et la pérennisation du réseau routier départemental et à la création d'aménagements cyclables	V*
---	----

- Mentionner la Véloroute V52 « Paris-Strasbourg » qui passe à proximité du territoire et auxquels les cheminements doux qui seront créés au sein de la commune pourraient être reliés ;

Réponse de la collectivité :

Le paragraphe sur les mobilités douces (Partie 2-III-3-a) « un réseau cyclable inexistant » est complété pour indiquer la présence de la V52 et le potentiel de connexion :

« Les pistes ou bandes cyclables sont peu développées à Chambry. L'unique itinéraire aménagé relie le centre-bourg au musée de la Guerre. Cela est dû à la forte dépendance à la voiture. Les chemins agricoles et piétons peuvent faire objet de supports pour développer des liaisons cyclables entre les hameaux et les communes avoisinantes. À vélo on peut se rendre à Meaux en moins de 20 minutes. À noter la proche présence de la Véloroute V52 qui longe les méandres de la Marne à Poincy, Varreddes et Congis-sur-Thérouanne sur le tronçon Meaux/Lizy-sur-Ourcq, faisant partie d'un itinéraire plus long reliant Paris à Strasbourg. »

- Au sein de la liste des servitudes d'utilité publique (SUP), rectifier les informations de la ligne relative au plan d'alignement sur la RD 140 : Département de Seine-et-Marne Hôtel de Département, CS 50377, 77010 MELUN Cedex – Lieu de consultation des plans : Agence routière départementale (ARD) de Meaux-Villenois, 1 rue des Raguins, 77124 VILLENOS ;

Réponse de la collectivité :

L'adresse et les informations liées au plan d'alignement de la RD140 sont modifiées dans le tableau des SUP avec les informations données.

- Au sein du plan des SUP, modifier le tracé du plan afin qu'il corresponde au tracé de l'annexe 1 ;

Réponse de la collectivité :

Le tracé de la SUP est modifié pour correspondre au tracé réel : source :

<https://www.data.gouv.fr/datasets/assiettes-liees-a-la-servitude-de-categorie-el7-alignement-des-voies-publiques-en-seine-et-marne/>

- Au sein de la liste des SUP, supprimer la servitude EL11 mentionnée pour la « RD 140 – Déviation de Meaux » ;

Réponse de la collectivité :

La SUP est supprimée.

- Préciser les bénéficiaires de chaque emplacement réservé ;

Réponse de la collectivité :

Les ER 2, 3, 4, 11 et 12 ont vocation à créer des aménagements type « bassin d'orage ». Le bénéficiaire est la commune de Chambry. Ces informations sont ajoutées au tableau de recensement des ER dans le règlement (partie 5-I)

- Demande de rajouts de différents éléments relatifs à l'eau potable précisés en pages 6 et 7 de l'avis du Département ;

Réponse de la collectivité :

- Les informations du bilan du contrôle ARS pour Chambry sont inscrites dans le RP, p.136.

- L'information concernant le prix de l'eau potable figure dans le RP, p.136 mais pour 2019. Le prix en 2021 est ajouté à la même page.
- La référence au SDAEP est ajoutée à la suite du paragraphe sur le Schéma départemental d'alimentation en eau potable, RP p.137
- Le complément d'information sur les captages d'eau potable est ajouté p.137 du RP.
- Corriger en page 130 du rapport de présentation le fait que la compétence « assainissement » (eaux usées et pluviales) est depuis 2020 dévolue à la Communauté d'Agglomération du Pays de Meaux ;

Réponse de la collectivité :

Le titulaire de la compétence assainissement/eau pluviale est modifié comme indiqué dans la remarque, p.130 du RP.

- Compléter la thématique « milieux aquatiques et zones humides » dans le PADD notamment par la prise en compte des alertes zone humide de la DRIEAT ainsi que la compétence GeMAPI ;

Réponse de la collectivité :

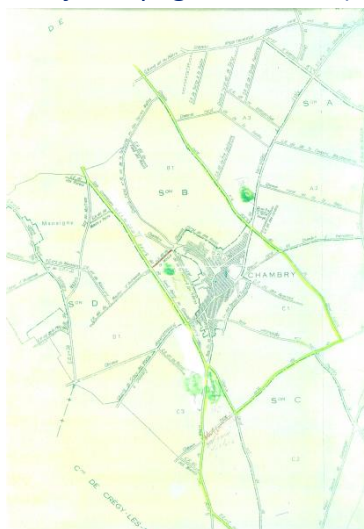
La cartographie des Enveloppes d'alerte zones humides en Île-de-France (source <https://www.drieat.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/>) est ajoutée dans le RP, p.114 (voir extrait de carte ci-après)



- Intégrer un schéma à jour des itinéraires préférentiels de circulation de convois en complément du paragraphe 5 de la page 64 du rapport de présentation ;

Réponse de la collectivité :

Un schéma des circulations agricoles est ajouté page 64 du RP. (voir carte ci-après, source communale)



- Compléter la justification de l'ER5 ;

Réponse de la collectivité :

L'ajout d'une justification pour les ER à vocation de bassin d'orage est ajouté p. 132 du RP comme suit :
« Le risque inondation est également présent avec la survenue de crue pluviale/nivale, le dernier évènement de cette nature remontant à juillet 2021. Dans ce sens, le PLU intègre ce risque avec la mise en œuvre d'emplacements réservés (ER 2, 3, 4, 11, 12) ayant pour objectif de créer des aménagements de mise en sécurité du centre-bourg face à ces crues. En parallèle, l'organisme GEMAPI est en cours de production d'une étude plus précise des risques qui doit permettre au syndicat SMMRPM de privilégier un accord par convention avec les propriétaires fonciers. »

- Intégrer le Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR), transmis en annexes 1 et 2 de l'avis, aux documents constituant le PLU ;

Réponse de la collectivité :

Le PDIPR est pris en compte dans le RP en ajoutant une partie dédiée dans la *Partie2-III-B « Mobilité des Chambrysiens »*

- Réaliser une étude globale « climat-énergie » incluant notamment un bilan local des évolutions climatiques ainsi qu'un diagnostic sur les consommations et les potentiels de production d'énergie renouvelable sur le territoire de la commune ;

Réponse de la collectivité :

Une telle étude demande des informations et données dont la commune ne dispose pas et dont le Porté à Connaissance transmis ne fait pas état. Elle n'est pas nécessairement du ressort du PLU.

Observation en réponse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur remercie le maître d'ouvrage pour ses réponses et prend note des modifications et documents complémentaires qui seront intégrés au projet de révision de PLU avant sa mise à l'approbation. Le commissaire enquêteur remercie le maître d'ouvrage pour la correction de l'ensemble des erreurs matérielles confirmées au sein de son mémoire en réponse. Sur les zones humides, le CE prend bonne note de la cartographie des zones humides du territoire de Chambry qui sera annexée au projet de révision du PLU.

Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

○ ***Avis favorable***

La CDPENAF a assorti son avis favorable des demandes et recommandations suivantes :

- Revoir l'étude et les conclusions des incidences NATURA 2000 ;

Réponse de la collectivité :

L'étude est obligatoire pour tout document de planification soumis à évaluation environnementale selon les termes de l'article Article R414-19 du Code de l'Environnement. Or la commune ne comprend pas de site Natura 2000, ainsi l'étude d'incidence Natura 2000 est complétée pour faire apparaître les éléments obligatoires en vertu de l'article R414-23 du Code de l'Environnement :

« 1° Une présentation simplifiée du document de planification, ou une description du programme, du projet, de la manifestation ou de l'intervention, accompagnée d'une carte permettant de localiser l'espace terrestre ou marin sur lequel il peut avoir des effets et les sites Natura 2000 susceptibles d'être concernés par ces effets ; lorsque des travaux, ouvrages ou aménagements sont à réaliser dans le périmètre d'un site Natura 2000, un plan de situation détaillé est fourni ;

2° Un exposé sommaire des raisons pour lesquelles le document de planification, le programme, le projet, la manifestation ou l'intervention est ou non susceptible d'avoir une incidence sur un ou plusieurs sites

Natura 2000 ; dans l'affirmative, cet exposé précise la liste des sites Natura 2000 susceptibles d'être affectés, compte tenu de la nature et de l'importance du document de planification, ou du programme, projet, manifestation ou intervention, de sa localisation dans un site Natura 2000 ou de la distance qui le sépare du ou des sites Natura 2000, de la topographie, de l'hydrographie, du fonctionnement des écosystèmes, des caractéristiques du ou des sites Natura 2000 et de leurs objectifs de conservation. »

⇒ L'évaluation environnementale est complétée selon ces termes

- Corriger et compléter les erreurs concernant les lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares ;

Réponse de la collectivité :

Le plan de zonage est complété pour faire apparaître les lisières manquantes comme demandé (voir extrait de plan ci-après) :



- Revoir la répartition des secteurs A et N en les reclassant en fonction de la réalité du terrain. Les parcelles agricoles ou à vocation agricole doivent être classées en A (prairies vergers compris). Les espaces boisés et naturels doivent être classés en N ;

Réponse de la collectivité :

Le zonage est correct. Sans précisions complémentaires de la CDPENAF, il est supposément fait référence au zonage N qui « traverse » la commune et s'inscrit sur des terres agricoles. Or ce zonage est hérité du précédent PLU avec une vocation à protéger la zone humide liée au Ru de Mansigny. Dans ces

zonages, les activités agricoles sont autorisées mais les règles de constructions sont plus strictes pour permettre la préservation des zones humides.

- Retirer la prescription d'une distance minimale entre les bâtiments agricoles dans le règlement de la zone A ;

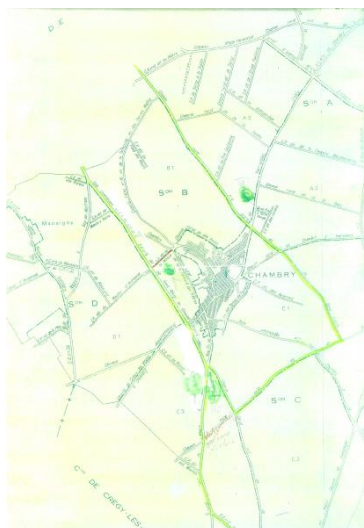
Réponse de la collectivité :

La règle de distance minimale est supprimée dans le règlement (article A.3, alinéa 3)

- Réaliser un schéma des circulations agricoles identifiant les difficultés et points de blocages ;

Réponse de la collectivité :

Un schéma des circulations agricoles est ajouté page 64 du RP. (voir carte ci-après, source communale)



- Augmenter la hauteur autorisée des bâtiments agricoles à 15 mètres (Partie 8, section 2, point 4) ;

Réponse de la collectivité :

Cette proposition a été réfutée par la commission PLU de Chambry en raison de topographie de la commune. Les terres agricoles se trouvent sur les hauteurs du territoire (plateau agricole), ce qui rend les bâtiments tels que les hangars agricoles très visibles. Une augmentation de la hauteur de ces hangars de 10 à 15m semble trop importante au regard des besoins des agriculteurs de la commune.

- Inscrire les mesures retenues pour la prévention, la réduction et la limitation des nuisances lumineuses soit dans le règlement écrit, soit dans un document annexé appelé « Schéma Directeur d'Eclairage » (SDE) ;

Réponse de la collectivité :

La commission PLU de Chambry n'a pas retenu la proposition d'élaboration d'un tel schéma.

Observation en réponse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur remercie le maître d'ouvrage pour ses réponses et prend note des modifications et documents complémentaires qui seront intégrés au projet de révision de PLU avant sa mise à l'approbation.

Sur la hauteur des constructions des entrepôts agricoles, le CE invite la collectivité à organiser une concertation sur ce point avec les professionnels du territoire à l'occasion de la prochaine évolution de son document d'urbanisme.

Chambre d'agriculture de la Région Ile-de-France

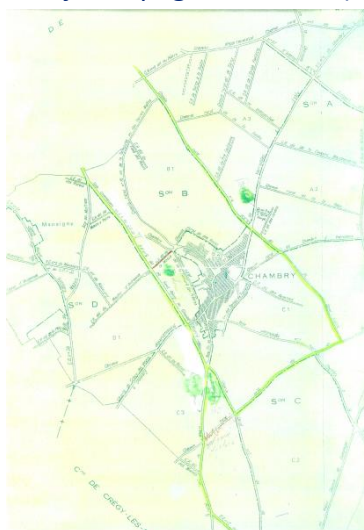
○ *Avis défavorable*

La chambre d'agriculture a émis un avis défavorable et a transmis les demandes et remarques suivantes :

- Intégration d'un schéma de circulation des engins agricoles ;

Réponse de la collectivité :

Un schéma des circulations agricoles est ajouté page 64 du RP. (voir carte ci-après, source communale)



- Suppression de la distance minimale de 5 mètres entre deux constructions en zone A (point A3-3) ;

Réponse de la collectivité :

La règle est supprimée.

- Modification de la limite de hauteur des constructions à 15 mètres au lieu de 10 mètres (point A3-4) ;

Réponse de la collectivité :

Cette proposition a été réfutée par la commission PLU de Chambry en raison de topographie de la commune. Les terres agricoles se trouvent sur les hauteurs du territoire (plateau agricole), ce qui rend les bâtiments tels que les hangars agricoles très visibles. Une augmentation de la hauteur de ces hangars de 10 à 15m semble trop importante au regard des besoins des agriculteurs de la commune.

- Modification du zonage de parcelles proposées en zonage A aux abords de parcelles agricoles ;

Réponse de la collectivité :

Le zonage est correct. Sans précisions complémentaires, il est supposément fait référence au zonage N qui « traverse » la commune et s'inscrit sur des terres agricoles. Or ce zonage est hérité du précédent PLU avec une vocation à protéger la zone humide liée au Ru de Mansigny. Dans ces zonages, les activités agricoles sont autorisées mais les règles de constructions sont plus strictes pour permettre la préservation des zones humides.

- Modification et réduction de la taille de l'ER5 destiné à la création d'un bassin d'orage afin de limiter l'emprise sur les espaces agricoles ;

Réponse de la collectivité :

La commission PLU de Chambry a fait le choix de conserver les ER à vocation de bassin d'orage tout en énonçant clairement que la piste de l'élaboration de conventions entre le syndicat SMMRPM/GEMAPI et les propriétaires fonciers était privilégiée.

Observation en réponse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur remercie le maître d'ouvrage pour ses réponses et prend note des modifications et documents complémentaires qui seront intégrés au projet de révision de PLU avant sa mise à l'approbation. Le CE note que certaines demandes de la Chambre d'Agriculture ont été prises en compte par la collectivité.

Sur la hauteur des constructions des entrepôts agricoles, le CE invite la collectivité à organiser une concertation sur ce point avec les professionnels du territoire à l'occasion de la prochaine évolution de son document d'urbanisme.

Sur les ER pour la création de bassin d'orage, ce sujet sera réévoqué par ailleurs.

 Agence Régionale de Santé (ARS)

- ***Avis favorable***

L'ARS a émis un avis favorable au projet de révision du PLU de Chambry.

 Chambre de Commerce et de l'Industrie (CCI) Seine-et-Marne

- ***Avis favorable***

La CCI Seine-et-Marne a émis un avis favorable assorti des remarques et demandes suivantes :

- Rajout au sein du PADD d'une orientation sur le développement économique et commercial ;

Réponse de la collectivité :

Un objectif est ajouté dans l'Axe 1 – Conforter et maîtriser l'attractivité résidentielle. Cet objectif concourt à l'attractivité résidentielle et la commune ne porte pas un projet de développement économique qui nécessite un axe complet dans le PADD. L'objectif est rédigé comme suit :

« Objectif I-D : Encourager le développement de la trame commerciale comme vecteur d'attractivité résidentielle.

Le maintien et le renforcement d'une trame commerciale de proximité participent à la qualité de vie et à l'attractivité résidentielle de la commune. L'objectif est d'assurer une offre de services adaptée aux besoins des habitants, notamment en épicerie et produits de première nécessité.

- *Soutenir l'installation de nouveaux commerces et services de proximité, notamment dans le centre-bourg, afin de renforcer la vitalité locale ;*
- *Favoriser la réhabilitation ou la reconversion de locaux vacants à des fins commerciales, pour densifier l'offre sans consommer d'espace supplémentaire ;*
- *Encourager une mixité fonctionnelle dans les nouveaux projets d'aménagement, intégrant logement et activité commerciale, pour animer les espaces de vie. »*

- Exemption de réalisation de places de stationnement pour les constructions relevant des sous-destinations de l'artisanat et commerce de détail, de la restauration, des services où s'effectue l'accueil d'une clientèle dont la surface de plancher serait inférieure à 100 m² ;

Réponse de la collectivité :

La commune de Chambry étant fortement démunie en commerces et activités artisanales, il a été considéré par la commission du PLU de Chambry que l'allègement de cette règle n'était pas prioritaire. La demande a donc été rejetée dans un souci de cohérence avec le projet communal de limiter au maximum les stationnements sur la voie publique.

Observation en réponse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur remercie le maître d'ouvrage pour ses réponses et prend note des modifications et documents complémentaires qui seront intégrés au projet de révision de PLU avant sa mise à l'approbation, notamment au sein du PADD.

Sur l'obligation de création de places de stationnement pour les commerces de moins de 100m², le CE regrette le choix fait par la commune de Chambry de la maintenir. En effet, le CE considère que le fait que la commune soit démunie en termes de commerces et d'activités artisanales devrait au contraire conduire à la levée des freins à l'installation de petits commerces de détail et de proximité tels que cette obligation de création de places de stationnement.

Réseau de Transport d'Electricité (RTE)

○ *Avis réputé favorable*

- Intégrer en annexe du PLU, la liste des ouvrages du réseau public de transport d'électricité ;

Réponse de la collectivité :

La liste des ouvrages de RTE a bien été reçue et le détail informatif est ajouté dans le rapport de présentation « *Partie 2-III-C-5_Gaz et électricité* » et leur identification est faite dans le plan des SUP.

- Prendre en compte les couloirs de passage de lignes stratégiques ;

Réponse de la collectivité :

L'avis indique « après étude de la liste des servitudes, nous constatons que les ouvrages électriques cités ci-dessus sont effectivement listés ». Le PLU est donc conforme aux recommandations de RTE.

- Compléter les mentions de la liste des servitudes en précisant le nom ainsi que les coordonnées du Groupe de Maintenance Réseau chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance ;

Réponse de la collectivité :

Les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux sont ajoutées dans le tableau listant les SUP.

Observation en réponse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur remercie le maître d'ouvrage pour ses réponses et prend note des compléments qui seront intégrés au projet de révision de PLU avant sa mise à l'approbation

Commune de Varreddes

- ***Avis favorable***

Par courrier en date du 08 octobre 2024, la commune d'Étrépilly a fait connaître son avis favorable sans réserve au projet de révision du PLU de la commune de Chambry.

Commune d'Etrépilly

- ***Avis favorable***

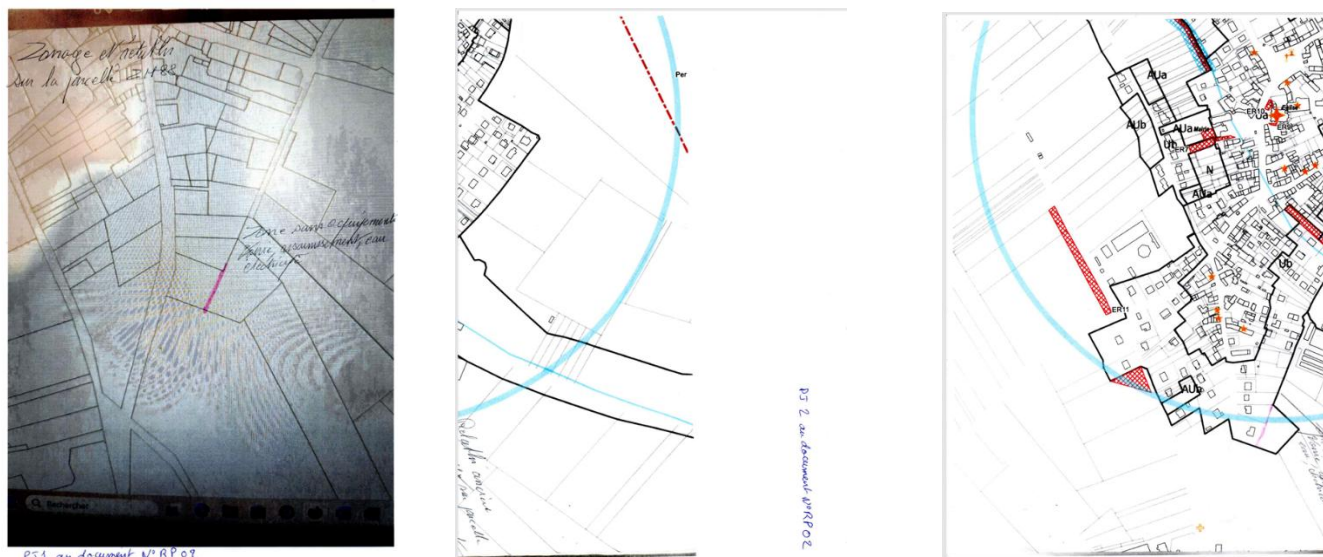
Par délibération du conseil municipale en date du 04 octobre 2024, la commune d'Etrépilly a émis un avis favorable sans réserve au projet de révision du PLU de la commune de Chambry.

V. Observations de la ville de Chambry

La municipalité de Chambry a transmis 4 observations intégrées au registre papier en cours d'enquête :

Obs DOC RP02 : Maire de Chambry

Maire de la commune de Chambry, je souhaite que la parcelle ZH 88 retrouve son tracé initial.



Obs DOC RP03 : Maire de Chambry

Maire de la commune de Chambry, il a été demandé la suppression de la mention A urbaniser. Sur le secteur AUB devient UB le secteur AUa devient UA sur la partie Rue de Meaux .

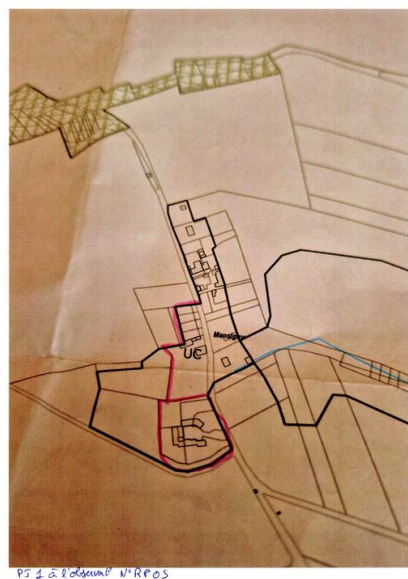


Obs DOC RP04 : Maire de Chambry

Maire de la commune de Chambry, la commune est dans l'attente d'un accord avec les services de l'armée pour acquérir un terrain d'une surface de 7Ha, que nous souhaiterions aménager en champs photovoltaïques. Je souhaite que dans le règlement soit intégré la notion de construction de bâtiment pour abriter le matériel utile à la gestion du domaine.

Obs DOC RP05 : Maire de Chambry

Maire de la commune de Chambry, je souhaite que le hameau de Mansigny garde son zonage instruit en 2013. Le règlement préconise un développement limité pour ne pas déformer l'identité architecturale et paysagère du hameau, de même que l'accès depuis la RD98 se fait par une voie de 3m de large sur 1km. Je souhaite que l'on retrouve l'ancien alignement de la zone UC et supprimer de l'emprise des parcelles DO 660 / DO 170 / DO 172.

**Question au maître d'ouvrage**

Le maître d'ouvrage est invité à confirmer les demandes ci-dessus et à indiquer si elles seront prises en compte au sein de ce projet de révision.

Réponse de la collectivité :

Zonages : Les zonages sont modifiés tels que demandé par la commune. Cela a été discuté et entendu lors de la réunion de restitution du PV de Synthèse.

Projet de Champ photovoltaïque : le règlement n'interdit pas la construction de bâtiment utile à la gestion du domaine, cependant pour préciser la règle, la mention suivante est ajoutée dans l'article Article UZ.3 : « *Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles qui sont autorisées sous condition (article UZ.1), notamment les constructions qui permette l'exploitation et la gestion de l'activité* ».

Observation en réponse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur prend note des modifications qui seront apportées au projet de révision du PLU avant sa mise à l'approbation. Ces modifications, également retranscrites au sein de d'autres réponses faites par le maître d'ouvrage au public, n'appellent pas d'observations supplémentaires de la part du CE.

VI. Avis de la MRAe

A. Généralités

La MRAe (Mission Régionale d'Autorité environnementale) a rendu un avis en date du 30 décembre 2024.

Il est rappelé que pour tous les plans ou programmes soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public. Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du plan ou programme, mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou programme. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du plan ou programme et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public, le maître d'ouvrage prend en considération l'avis de l'autorité environnementale pour modifier, le cas échéant, son plan ou programme. Cet avis, qui est un avis simple, est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'adopter ou non le plan ou programme.

B. Recommandations de la MRAe

La MRAe a formulé les cinq recommandations suivantes :

- Fournir une analyse détaillée des incidences de la modification sur les principaux enjeux identifiés (consommation d'espace, mobilités, paysage, etc.) - proposer des mesures s'inscrivant dans la démarche « éviter, réduire, compenser », en accord avec les incidences identifiées notamment sur les mobilités et la consommation d'espaces ;
- Mieux encadrer les extensions urbaines, en particulier à l'ouest de la commune et de justifier précisément le choix de ne pas présenter d'OAP dans le projet de PLU ;
- Mieux documenter les caractéristiques des sols qu'il est prévu d'urbaniser ;
- Présenter dans l'état initial un état des lieux des mobilités dans la commune ou à l'échelle de la communauté d'agglomération sans se borner aux seuls déplacements entre le domicile et le travail qui par construction concernent les seuls actifs ; prévoir dans le projet de PLU des

mesures appropriées à ce diagnostic en vue de favoriser le recours aux mobilités alternatives à la voiture individuelle ;

- Evaluer la contribution du projet de PLU à l'atténuation du changement climatique et à l'adaptation à ses effets ;

Question au maître d'ouvrage

Le maître d'ouvrage est invité à indiquer la manière dont il a pris ou dont il entend prendre en compte chacune des recommandations de l'autorité environnementale exposées ci-dessus.

Réponse de la collectivité :

Incidences de la modification sur les principaux enjeux identifiés :

Dans cette remarque, la MRAE fait référence au document « *Synthèse des modifications apportées par la révision du PLU par rapport au PLU de 2013* ». La version étudiée par la MRAE est en effet minimaliste, mais sur demande du Commissaire Enquêteur, le document a été repris pour être complété de manière exhaustive, en vue de mieux informer le public lors de l'enquête publique. Ainsi le document passe en revue les évolutions de la structure du PLU et les modifications apportées à chacune des pièces. (Voir sommaire ci-après).

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
I. Objectifs de la révision du PLU	3
II. Évolutions de la structure du document	3
III. Évolutions du Rapport de Présentation	4
A. Évolution de la structuration générale	4
B. Approfondissement du diagnostic territorial	4
C. Intégration d'un état initial de l'environnement	4
D. Renforcement de la justification des choix d'aménagement	4
E. Introduction d'une analyse stratégique : Synthèse des enjeux et AFOM	5
IV. Évolutions du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)	6
A. Une structure du document clarifiée et enrichie	6
B. Une continuité des objectifs d'aménagement	6
C. Une anticipation chiffrée de la croissance démographique et des besoins en logements	6
D. Une prise en compte renforcée de la transition écologique et des continuités écologiques	7
E. Une protection du patrimoine architectural et vernaculaire précisée	7
F. Une meilleure articulation entre développement résidentiel, équipements et vie locale	7
V. Évolutions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	8
VI. Évolutions du Règlement	9
A. Restructuration du document	9
B. Actualisation du cadre juridique	9
C. Précision terminologique et sécurisation juridique	9
D. Renforcement des exigences environnementales et paysagères	9
VII. Évolutions du règlement graphique (plan de zonage)	10
A. Modifications d'ordre général	10
B. Zonages inchangés	10
C. Zonages modifiés	10

Proposer des mesures s'inscrivant dans la démarche « éviter, réduire, compenser », en accord avec les incidences identifiées notamment sur les mobilités et la consommation d'espaces.

Le PLU met en œuvre des mesures d'évitement et de réduction, notamment le long du Ru de Mansigny sur son tronçon ouvert dans le centre-bourg avec la mise en œuvre d'une zone d'inconstructibilité. Cependant, étant donné la faible consommation d'espaces agricoles, la commission PLU de Chambry n'a pas retenu de mesures compensatoires. Par ailleurs, le PLU ne porte pas de modifications majeures sur le territoire de Chambry qui nécessitent une démarche ERC approfondie.

Encadrement des extensions urbaines, et justification du choix de ne pas présenter d'OAP dans le projet de PLU

Par décision de la commission PLU de Chambry, les extensions urbaines au sens du classement en zone AU, sont drastiquement réduites. En effet, la réalisation du secteur dit de « La Couture aux Prêtres » est en passe d'être complète. Ainsi les zones AU mentionnées dans l'avis de la MRAE sont reclassées en zone U à la suite de l'enquête publique. La seule zone AU restante concerne la parcelle ZH87 (inscrite en AUB) : il s'agit d'une parcelle unique de taille réduite (1300m²). La création d'une OAP pour cette zone AU n'est pas nécessaire car elle a vocation à accueillir 1 ou 2 logements maximum et la temporalité n'est pas connue car il s'agit d'une parcelle privée. Pour rappel, cette parcelle est inscrite en AU car il s'agit d'un foncier inclus dans l'enveloppe urbaine, mais qui fait l'objet d'une exploitation agricole. Elle ne peut donc pas être classée en dent creuse.

Par ailleurs, des OAP ont été étudiées lors de plusieurs séances de travail avec la Commission PLU de Chambry (consignés dans les comptes rendus des réunions 15/12/2022, 17/02/2023 et 12/10/2023) mais n'ont pas été retenues faute de consensus et d'utilité pour elle. La commune ne retenant pas de projet nécessitant la mise en œuvre de l'outil OAP, aucune OAP n'apparaît dans le PLU sans pour autant que cela ne desserve le projet communal.

Mieux documenter les caractéristiques des sols qu'il est prévu d'urbaniser

Pour une meilleure lisibilité, une partie spécifique ajoutée à la fin de l'État Initial de l'Environnement, *Partie 3- VI « État Initial de l'Environnement sur les secteurs sujets à changement de vocation »*.

Présenter un état des lieux des mobilités dépassant les déplacements entre le domicile et le travail prévoir dans le projet de PLU des mesures appropriées à ce diagnostic en vue de favoriser le recours aux mobilités alternatives à la voiture individuelle

Les demandes sur cette thématique relèvent d'une étude de mobilité stricto sensu. De plus, le porter à connaissance ne fournit pas de données de comptage sur les différents axes de la commune, réduisant ainsi les possibilités d'en étudier les flux. En revanche, les mobilités dans la commune ont été identifiées dans le rapport de présentation (domicile-travail, mobilités douces, TC) et prises en compte dans le règlement notamment concernant le stationnement. Par ailleurs, un schéma des circulations agricoles est ajouté dans le rapport de présentation (page 64 du RP).

Évaluer la contribution du projet de PLU à l'atténuation du changement climatique et à l'adaptation à ses effets ;

Le projet de PLU de Chambry intègre des objectifs en matière de lutte contre le changement climatique :

- Conformément au SDRIF, le PLU vise à densifier les espaces déjà urbanisés d'au moins 10 % à l'horizon 2030, limitant ainsi l'étalement urbain et la consommation d'espaces agricoles et naturels. Ce choix contribue à une gestion économe du foncier, en cohérence avec la lutte contre l'artificialisation des sols, l'un des leviers majeurs d'atténuation des émissions de gaz à effet de serre (Partie 4 du RP – Justification des choix retenus).
- Le projet promeut la maîtrise de l'énergie et la qualité de l'air, en incitant à la rénovation énergétique du bâti existant, en tenant compte de son patrimoine, et en encourageant un développement maîtrisé des énergies renouvelables, notamment solaires, dans le respect des enjeux paysagers. L'adaptation au changement climatique est également prise en compte par la préservation et la valorisation des éléments naturels – haies, boisements, zones humides – qui jouent un rôle régulateur face aux événements climatiques extrêmes. Le PLU cherche aussi à renforcer la trame verte et bleue, essentielle à la résilience écologique du territoire face aux effets du réchauffement (Partie 4.18 – Évaluation environnementale).
- La promotion des mobilités douces, bien que confrontée à une offre actuelle de transport en commun limitée, est identifiée comme une priorité du PADD (Objectif III-B). Cela permettra, à moyen terme, de réduire la dépendance à la voiture individuelle, principal facteur de pollution atmosphérique à Chambry.

Ainsi, le PLU de Chambry constitue un outil en faveur de la transition écologique locale, conciliant sobriété foncière, préservation des ressources naturelles et amélioration de la qualité de vie. Cependant son évaluation quantitative n'est pas requise et pour être complète et précise peut faire l'objet d'une étude dédiée.

Observation en réponse du commissaire enquêteur

La collectivité n'ayant pas fait le choix de produire un mémoire en réponse à la MRAE, le commissaire enquêteur remercie le maître d'ouvrage pour les réponses apportées ici aux recommandations de l'autorité environnementale.

VII. Questions complémentaires du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur souhaite que la commune de Chambry lui apporte un éclairage sur les sujets suivants.

Thème 1 : Compatibilité avec les documents de rangs supérieurs

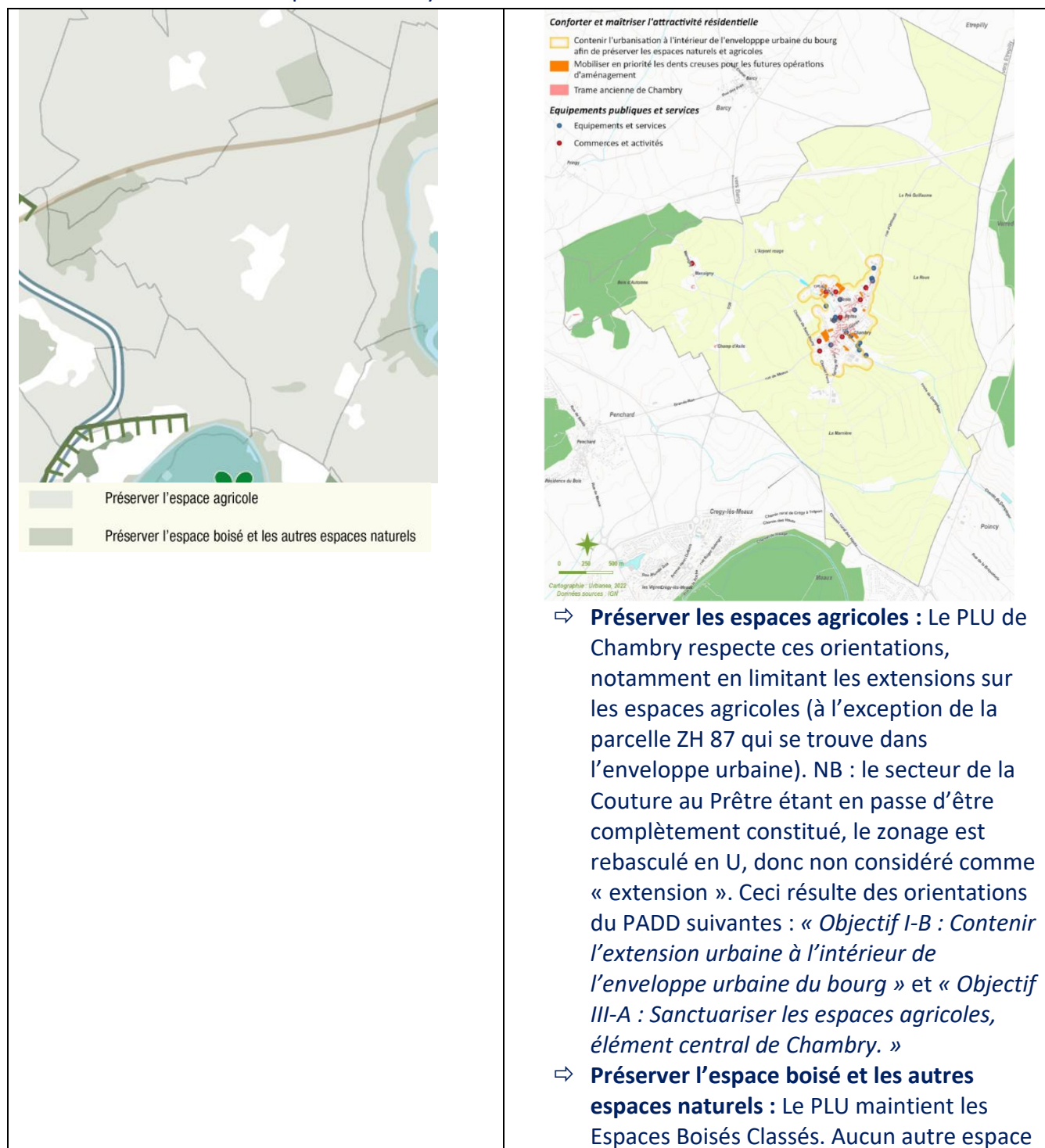
Le projet de révision de PLU a été élaboré en prenant en compte les préconisations du SDRIF en vigueur depuis 2013. Or, le nouveau SDRIF, le SDRIF-E a été adopté par le conseil régionale le 11 septembre 2024 puis approuvé par décret en conseil d'Etat le 10 juin 2025. De ce fait, le projet de révision du PLU de Chambry doit donc être compatible avec le SDRIF-E actuellement en vigueur.

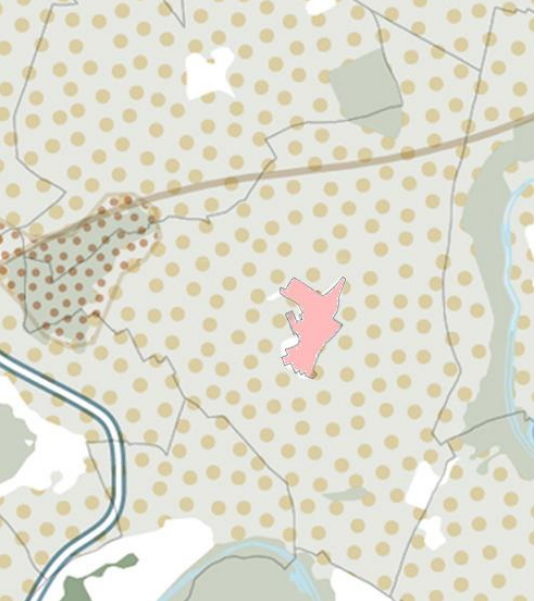
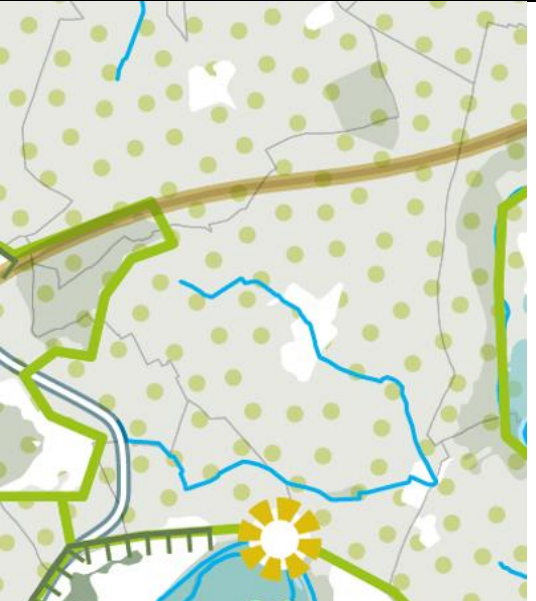
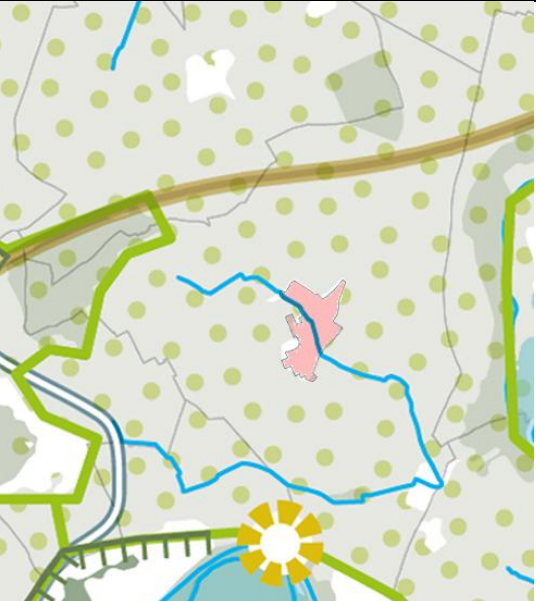
Question n°1

Le maître d'ouvrage est invité à fournir précisions sur la compatibilité de son projet avec le SDRIF-E, notamment sur les consommations d'espaces, l'évolution des espaces urbanisés ainsi que sur la protection des espaces agricoles et naturels.

Réponse de la collectivité :

Les orientations du SDRIF-E pour Chambry sont les suivantes :



  Préserver l'espace agricole  Préserver l'espace boisé et les autres espaces naturels  Préserver l'accès au bassin d'exploitation stratégique de gisements franciliens de matériaux	naturel n'est recensé par le SDRIF-E sur la commune  ⇒ Préserver les espaces agricoles : idem que précédemment ⇒ Préserver l'espace boisé et les autres espaces naturels : Le PLU maintient les Espaces Boisés Classés. Aucun autre espace naturel n'est recensé par le SDRIF-E sur la commune ⇒ Préserver l'accès au gisement : un gisement existe sous le Bois d'Automne au nord de la commune. Le PLU ne propose pas d'aménagement ou de disposition visant à en limiter l'accès
	

 Conforter les unités paysagères  Préserver le cours d'eau et reconquérir les berges  Rétablir un franchissement d'infrastructure linéaire	⇒ Conforter les unités paysagères : Le PLU garantit la préservation du patrimoine vernaculaire à travers l'axe 2 du PADD mais ne contient pas d'orientation express dans le sens de la protection des unités paysagères. <u>L'ajout de ce type d'orientation permettrait d'être compatible avec le SDRIF sur ce point.</u> ⇒ Préserver le cours d'eau et reconquérir les berges : Le plan de zonage identifie en partie le ru qui traverse le village. <u>Pour être compatible avec le SDRIF, une orientation dans le PADD doit lui être attribuée.</u> ⇒ Rétablir un franchissement d'infrastructure linéaire : Un point de franchissement de la voie ferrée à grande vitesse est déjà existant sur la commune via la D97 
--	--

En synthèse, le PLU respecte la majorité des orientations du SDRIF-E. Pour une compatibilité totale, il est nécessaire d'ajouter une orientation pour la préservation du paysage et du ru qui traverse le centre-bourg dans le PADD.

Question n°2

La trajectoire de création de logements du PLU ne semble pas en accord avec les objectifs du PLH. Le porteur de projet est invité à fournir des éléments permettant de répondre à ces objectifs, à savoir la création de 56 logements sur la période 2024-2030 soit 9 logements par an.

Réponse de la collectivité :

Le PADD indique (Axe I – Conforter et maîtriser l'attractivité résidentielle) inscrit une ambition de +37 logements à l'horizon 2030 et +55 logements à l'horizon 2035. Le PLH 2024-2029 n'étant pas approuvé, la compatibilité stricte n'est pas requise, cependant le projet communal comprend une trajectoire qui

s'en approche fortement (objectif atteint en 2035 au lieu de 2030). Cela fait suite au projet de territoire qui prend en considération la taille de la commune et marque volonté de conserver l'aspect villageois de celle-ci.

Observation en réponse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur remercie le maître d'ouvrage pour ses réponses et prend note des éléments de compatibilité avec le SDRIF fourni.

Sur le PLH, le CE comprend que la dernière version n'a pas encore été approuvée. Néanmoins, le CE recommande à la collectivité de revoir ses prévisions afin de les mettre en adéquation avec le PLH 2024-2030 même si ce dernier est encore en cours d'approbation.

Thème 2 : Modification de zonage

Au sein du dossier d'enquête plusieurs modifications de zonage sont effectuées. Ces modifications n'ont pas été annoncées au sein du dossier ni lors des échanges avec le public.

Question n°3

Le maître d'ouvrage peut-il préciser ses choix de changement de zonage et indiquer si des erreurs matérielles se sont glissées au sein du dossier soumis à enquête sur ce sujet ?

Réponse de la collectivité :

Les changements de zonage ont été réalisés à l'aune des recommandations du CNIG (https://cnig.gouv.fr/IMG/pdf/231220_standard_cnig_plu_v2024-01.pdf) : « Elles (les zones, ndr.) correspondent généralement aux limites d'un agrégat de parcelles cadastrales complété de parties du domaine public » (p.21) et « Les contours des objets doivent, quand c'est possible, suivre des voies ou des contours d'objets existants » (p.38).

Cependant, après concertation, la commission PLU de Chambry a indiqué souhaiter revenir au tracé initial des zones A et U.

Observation en réponse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur remercie le maître d'ouvrage pour ses réponses et prend note des modifications de zonage qui seront effectuées avant la mise à l'approbation du projet de révision du PLU.

Thème 3 : Emplacements réservés

Il est demandé la création de 13 emplacements réservés au sein du projet de révision. Certains de ces emplacements réservés soulèvent quelques interrogations.

Question n°4

Pouvez-vous préciser la destination des emplacements réservés suivants :

ER 2 (1239 m²)
ER 3 (364 m²)
ER 4 (1231 m²)
ER 11 (2100 m²)
ER 12 (3346 m²)

Réponse de la collectivité :

Les emplacements réservés 2-3-4-11-12 sont les emplacements qui couvrent les secteurs repérés par GEMAPI lors des échanges initiaux avec la commune. La vocation inscrite dans le tableau de repérage des ER est la suivante : aménagement pour la mise en sécurité du bourg de Chambry face au risque d'inondation

Question n°5

Pouvez-vous compléter le tableau des emplacements réservés en indiquant le bénéficiaire de chacun de ces ER ?

Réponse de la collectivité :

Le bénéficiaire des ER 2-3-4-11-12 est la commune de Chambry.

Question n°6

Un certain nombre d'emplacements réservés ne sont pas identifiés sur la cartographie. Pouvez-vous compléter la carte de zonage en y faisant apparaître l'ensemble de ces ER ?

Réponse de la collectivité :

Il s'agit d'une erreur matérielle liée à un problème d'affichage de la légende dans la cartographie. Cela est modifié pour une meilleure lisibilité du plan de zonage.

Question n°7

Plusieurs emplacements réservés sont destinés à la création de zones temporaires de rétention ou de bassins d'orage. Le maître d'ouvrage est invité à préciser la méthodologie ayant permis d'arrêter le positionnement de ces ER. De plus, cette compétence relevant de la GEMAPI, de quelle manière se sont articulés les travaux avec la communauté d'agglomération ?

Lors d'un échange avec la GEMAPI, il a été indiqué au commissaire enquêteur que la réalisation de ces ouvrages s'effectuerait par le biais d'un conventionnement avec les propriétaires. Le maître d'ouvrage peut-il confirmer cet élément ?

Réponse de la collectivité :

Le positionnement des ER est la résultante des échanges oraux entre GEMAPI et la commune. Plusieurs réunions ont eu lieu depuis, ce qui explique qu'il existe une incertitude. Cependant ces bassins ont bien été positionnés sur les conseils de GEMAPI, en l'absence de rapport définitif.

Il a été confirmé par la commune (lors de la réunion de restitution du PV de Synthèse de l'Enquête Publique) que le syndicat SMMRPM privilégiera un accord par convention, cela n'étant pas contradictoire avec le maintien des ER.

Observation en réponse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur remercie le maître d'ouvrage pour ses réponses et précisions apportées sur le sujet des emplacements réservés.

Concernant les ER pour bassins d'orage, si le commissaire enquêteur ne remet pas en cause la pertinence du projet de création de zones de retenue temporaires d'eau, il lui semble prématuré de définir des emplacements dès lors que l'agglomération, compétente sur le sujet, n'a pas encore finalisé son étude. Par ailleurs, la mise en place de ces zones, aux dires de l'agglomération, sera effectuée sur la base de conventionnements avec les propriétaires des terrains concernés, sans coercition. Aussi, il n'apparaît pas pertinent au commissaire enquêteur de maintenir certains emplacements réservés au sein du projet de révision. Ce point pourra faire l'objet d'une réserve.

Thème 4 : Les OAP

Aucune OAP n'est prévue au sein du projet de révision du PLU. Or, les OAP sont des éléments constitutifs du dossier de PLU.

Question 8

Le maître d'ouvrage est invité à justifier l'absence d'OAP au sein de son projet.

Réponse de la collectivité :

Des OAP ont été étudiées lors de plusieurs séances de travail avec la Commission PLU de Chambry (consignés dans les comptes rendus des réunions 15/12/2022, 17/02/2023 et 12/10/2023) mais n'ont pas été retenues faute de consensus et d'utilité pour elle. La commune ne retenant pas de projet nécessitant la mise en œuvre de l'outil OAP, aucune OAP n'apparaît dans le PLU sans pour autant que cela ne desserve le projet communal.

Observation en réponse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur remercie le maître d'ouvrage pour sa réponse sur le sujet. Néanmoins, le code de l'urbanisme précise en son article L151-2 que les OAP sont un élément constitutif du dossier de PLU. En l'état, ce point pourrait faire l'objet d'une réserve.

VIII. Pièces à recevoir

Merci de bien vouloir adresser au commissaire enquêteur les pièces suivantes :

- Certificat d’affichage pour toute la durée de l’enquête sur les panneaux administratifs de la commune ;

En vous remerciant une fois de plus pour vos réponses.

Fait à Villepinte, le 07 juillet 2025

Le commissaire enquêteur

M. MÉRIL DECIMUS