

Version Réponses 01/08/2025

Procès-Verbal de Synthèse du Commissaire enquêteur

ENQUÊTE PUBLIQUE

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

*Mémoire en réponse complémentaire
du 01/08/2025*

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
III.	Analyse des observations du public	4
IV.	Observations des personnes publiques associées (PPA)	6
A.	Analyse par PPA.....	6
V.	Questions complémentaires du commissaire enquêteur	8

I. Introduction

Ce mémoire en réponse complémentaire vient amender le mémoire en réponse du PV de Synthèse émis le 07/07/2025 par M. DECIMUS, Commissaire Enquêteur pour l'enquête publique du PLU de Chambry.

Suite à la rédaction du premier mémoire en réponse (17/07/2025), deux remarques issues des PPA et des contributions du public ont fait l'objet d'une nouvelle discussion. **La prise en compte de ces deux remarques n'apparaissant pas dans le premier mémoire en réponse, elles sont inscrites dans le présent mémoire en réponse complémentaire.**

La validation de ces changements a été confirmée par un courrier de la commune joint ci-après.

DEPARTEMENT
DE SEINE-ET-MARNE
ARRONDISSEMENT DE MEAUX
CANTON DE CLAYE-SOUILLY
C O M M U N E
DE
C H A M B R Y

Chambry, le 01 août 2025

Objet : Réponse de la commission urbanisme au rapport d'enquête

Monsieur,

Pour répondre à votre premier questionnement concernant le secteur du château d'automne sur la rédaction de l'article N°4, la commission donne son accord pour une surface de 10% du bâtiment existant.

Pour donner suite à l'interrogation émise par Monsieur le commissaire enquêteur au sujet des droits de réserves, après concertation avec les membres de la commission d'urbanisme, la majorité ont souhaité pour préserver l'approbation du PLU, et suite à l'engagement du syndicat Marne et Rus du Pays de Meaux de gérer par convention avec le propriétaire et l'exploitant l'obtention de parcelle pour aménager des bassins de retenus pour contenir les eaux de ruissellement.

La commission demande le retrait des droits de réserve ER N°5 prolongements du bassin rue des Prés, ER N°11 Chemin de Saint-Rémy, ER N°12 Chemin de Saint Fiacre, ER ? Chemin ferré.

Un mail a été envoyé au syndicat Marne et Rus du Pays de Meaux pour informer du retrait des droits de réserves qui a été lu mais sans commentaire émis.

Veillez agréer, Monsieur, mes salutations distinguées.

Le Maire,
Dominique DELAHAYE



10 rue de la Ville 77910 CHAMBRY
☎ 01.64.34.04.77 ✉ mairie-chambry@orange.fr

Pour plus de clarté, le mémoire reprend la nomenclature des titres du mémoire en réponse, mais n'intègre que les réponses concernées. **Elles sont surlignées en jaune.**

II. Participation du public

[...]

III. Analyse des observations du public

[...]

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 complémentaire 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. 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, cette demande a été prise en compte. Les ER n°2, 5, 11, 12 du dossier d'arrêt ont été supprimés.

La nouvelle liste des ER est la suivante :

Numéro de l'emplacement réservé	Superficie approchée (m²)	Destination
ER1	68 m²	Alignement de la rue de Sevrée
ER2	1375 m²	Extension des ateliers municipaux
ER3	434 m²	Création de stationnements
ER4	407 m²	Création de stationnements
ER5	32 m²	Démolition de la construction et conservation du muret en vue d'ouvrir la perspective et créer un espace public
ER6	126 m²	Construction devant l'église par démolition pour procéder la mise en valeur de l'église et ouvrir la perspective sur la grande aux Dîmes dans le cadre du Contrat Rural de la Région Ile de France
ER7	2160 m²	Droit de réserve du cimetière
ER8	1580 m²	Aménagement du Ru de Mansigny à travers le bourg

Observation en réponse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur remercie le maître d'ouvrage pour cette nouvelle réponse et prend acte du choix de la collectivité de retrancher de son projet les emplacements réservés destinés à la création des zones de rétention temporaires d'eau.

[...]

IV. Observations des personnes publiques associées (PPA)

A. Analyse par PPA

[...]

Direction Départementale des Territoires

- Avis : Favorable avec réserves express

[...]

- 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, car le projet communal ne prévoit pas de nouvelles constructions sur ce secteur, même limitées. Cependant, le Château d'Automne étant un élément de patrimoine important de la commune, la commission PLU voit en ce lieu un élément d'attractivité du territoire. Pour permettre le développement de projets bénéfiques à la commune sur ce lieu, tout en

respectant la qualité patrimoniale, paysagère et environnementale du lieu et son caractère naturel (zone N), il a été décidé d'admettre les hébergements liés à certaines vocations dans le bâtiment existant (article N.1) :

V ^a : autorisé	V ^a : autorisé sous condition	X ^a : interdit	
HABITATION :		N :	Na :
Logement :		X :	X :
Hébergement :		X :	V :
Condition(s) :			
→ à caractère spécialisé, touristique, séminaire, congrès			
→ lié au gardiennage et à l'exploitation du site :			

et la possibilité limitée de construction d'une extension à hauteur de 10% de la SDP du bâtiment principal (Article N.4).

Dans le secteur Na :

Les extensions et autres modifications des bâtiments existants sont autorisées sous réserve de ne pas apporter de changement au caractère architectural, patrimonial et paysager du site et de ses abords. Dans le cas des extensions, elles devront être attachées au corps bâti principal et ne pourront excéder une surface de plus de 10% de la surface de plancher (SDP) du bâtiment existant, en vue de garder ce dernier comme ancrage principal.

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. »

Observation en réponse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur remercie le maître d'ouvrage pour les compléments apportés au règlement de la zone Na. Ce renforcement de l'encadrement des constructions autorisées semble de nature à permettre le respect des dispositions du code de l'urbanisme. Le CE remarque néanmoins que la surface de plancher autorisée pour les extensions au sein de la zone N est trois fois supérieure à celle de la zone Na.

[...]

V. Questions complémentaires du commissaire enquêteur

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

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, 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, cette demande a été prise en compte.

Les ER n°2, 5, 11, 12 du dossier d'arrêt ont été supprimés. La nouvelle liste des ER est la suivante :

Número de l'emplacement réservé	Superficie approchée (m²)	Destination
ER1	68 m²	Alignement de la rue de Sevrée
ER2	1375 m²	Extension des ateliers municipaux
ER3	434 m²	Création de stationnements
ER4	407 m²	Création de stationnements
ER5	32 m²	Démolition de la construction et conservation du muret en vue d'ouvrir la perspective et créer un espace public
ER6	126 m²	Construction devant l'église par démolition pour procéder la mise en valeur de l'église et ouvrir la perspective sur la grande aux Dîmes dans le cadre du Contrat Rural de la Région Ile de France
ER7	2160 m²	Droit de réserve du cimetière
ER8	1580 m²	Aménagement du Ru de Mansigny à travers le bourg

Observation en réponse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur remercie le maître d'ouvrage pour cette nouvelle réponse et prend acte du choix de la collectivité de retrancher de son projet les emplacements réservés destinés à la création des bassins d'orage.

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, un document d'OAP « Néant » est ajouté au dossier de PLU pour répondre l'organisation du dossier de PLU décrite par l'article L.151-2 du Code de l'Urbanisme.

Il s'agit de la pièce N°5 du dossier de PLU, comme exposé ci-après.

PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

COMMUNE DE CHAMBRY

Pièce n°5 :

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMETION (OAP)

Prescription de la révision : 05/04/2022

Dossier arrêté le : 11/06/2024

Mise à l'enquête publique : 26/05/2025

Dossier approuvé le : 04/09/2025



Révision du PLU de Chambry

NÉANT

Plan Local d'Urbanisme de CHAMBRY – Pièce n°5 : OAP – Dossier d'approbation du 04/09/2025 2

Observation en réponse du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur remercie le maitre d'ouvrage pour cette nouvelle réponse et prend acte du choix de la collectivité d'intégrer une partie « OAP » au sein de son dossier de PLU.