

**Commune de Chaumes-en-Brie**  
**Enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme**  
**prescrite par l'arrêté municipal n° 024-2022 du 17 Février 2022**

## **Révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chaumes-en-Brie**

**Enquête Publique du mercredi 30 mars au mardi 3 mai 2022**

### **Rapport du Commissaire Enquêteur**

<p><b>Commune de Chaumes-en-Brie</b>  <b>Enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme</b>  <b>prescrite par l'arrêté municipal n° 024-2022 du 17 Février 2022</b></p>
---

Table des matières

1	Objet de l'enquête.....	4
1.1	Le projet de Plan Local d'Urbanisme.....	4
2	Les enjeux du Plan Local d'Urbanisme.....	4
3	Les caractéristiques de la commune.....	4
3.1	La situation géographique de la commune.....	4
3.2	La situation administrative.....	5
3.3	Le territoire.....	5
3.4	La population.....	6
3.4.1	L'évolution de la population.....	6
3.4.2	La population active.....	6
3.5	Les logements.....	6
3.6	Les équipements scolaires.....	7
3.7	Le patrimoine architectural.....	7
3.7.1	Monument classé.....	7
3.7.2	Les bâtiments remarquables.....	7
	Le château de l'abbaye La tour d'Arcy Le château de Maurevert.....	7
3.8	L'économie.....	8
3.8.1	Les emplois dans la commune.....	8
3.8.2	L'agriculture.....	8
3.8.3	Les emplois à proximité.....	9
3.9	Le réseau viaire.....	9
	La desserte de la commune par le réseau national et départemental se présente comme suit :.....	9
3.9.1	La Route Nationale 36.....	9
3.9.2	Les routes départementales.....	9
3.9.3	Les voies communales.....	10
3.10	Les transports collectifs.....	10
3.10.1	La voie ferrée.....	10
3.10.2	Les lignes de cars.....	10
3.11	L'eau potable et l'assainissement.....	10
3.11.1	L'eau potable.....	10
3.11.2	L'assainissement.....	10
3.12	Les déchets ménagers.....	11
4	Le contexte environnemental.....	11
4.1	La ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Environnemental Floristique et Faunistique).....	11
4.2	Le réseau Natura 2000.....	11
4.3	L'Espace Naturel Sensible.....	11
4.4	Les eaux superficielles.....	12
4.5	Les nappes souterraines.....	13
4.6	Les zones humides.....	13

<p><b>Commune de Chaumes-en-Brie</b>  <b>Enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme</b>  <b>prescrite par l'arrêté municipal n° 024-2022 du 17 Février 2022</b></p>
---

5	Les risques.....	14
5.1	Les mouvements de terrain.....	14
5.2	Les inondations.....	14
5.3	Les risques associés aux infrastructures de transport terrestres.....	15
5.4	Les risques industriels.....	15
6	Le Projet de PLU.....	16
6.1	Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).....	16
6.1.1	Le développement urbain.....	16
6.1.2	Le développement économique.....	16
6.1.3	Préserver et améliorer le cadre de vie.....	17
6.1.4	Valoriser le patrimoine paysager et environnemental.....	17
6.2	L'évolution de la population et de l'habitat.....	17
6.3	L'ouverture à l'urbanisation.....	18
6.4	Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).....	18
6.4.1	Les Orientations d'Aménagement et de Programmation Thématiques.....	18
6.4.2	Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sur les secteurs particuliers.....	18
6.5	Le zonage retenu.....	21
6.6	Le règlement.....	23
6.7	Les emplacements réservés.....	24
7	Le cadre réglementaire de l'enquête publique.....	25
7.1	Les permanences du commissaire enquêteur.....	27
8	Les observations émises sur le projet de révision du PLU.....	28
8.1	Les observations émises lors de l'enquête publique.....	28
8.2	Les observations émises par la MRAE et les personnes publiques associées.....	29
8.2.1	L'avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale.....	29
8.2.2	L'avis des personnes publiques associées.....	29
8.2.3	La réponse de la collectivité aux avis des personnes publiques associées et à l'analyse de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale.....	30
9	Réponses de la collectivité au procès verbal de synthèse.....	31
	- Les orientations principales du PLU.....	31
	- Le zonage.....	32
	- Les OAP.....	34
	- Le Règlement.....	37
10	La compatibilité du dossier de PLU aux documents d'ordre supérieur.....	42
10.1	La compatibilité avec le SDRIF (Schéma Directeur Régional d'Île de France).....	42
10.1.1	L'augmentation de la densité urbaine.....	43
10.1.2	L'ouverture à l'urbanisation.....	43
10.1.3	La valorisation environnementale.....	43
10.2	La compatibilité avec le Plan de Déplacements Urbains d'Île de France (PDUIF).....	44
10.3	La compatibilité avec le SDAGE et le SAGE.....	44
10.4	La prise en compte du SRCE (Schéma Régional de Cohérence Écologique).....	46
11	Synthèse des remarques du commissaire enquêteur.....	47

# Commune de Chaumes-en-Brie

## Enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme prescrite par l'arrêté municipal n° 024-2022 du 17 Février 2022

## 1 Objet de l'enquête

### 1.1 Le projet de Plan Local d'Urbanisme

La commune de Chaumes-en-Brie dispose d'un Plan Local d'urbanisme approuvé le 16 avril 2013 et modifié le 23 juin 2015.

L'élaboration de la révision du PLU a été prescrite par délibération du conseil municipal le 4 décembre 2014 conformément aux articles L 151-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Le projet de PLU a été arrêté par délibération du conseil municipal de Chaumes-en-Brie le 30 juin 2021.

La procédure d'élaboration et d'approbation du Plan Local d'Urbanisme relève des articles L 153-33 à L 153-35, R 153-11 et R 153-13 du code de l'urbanisme. L'organisation de l'enquête publique est régie par les articles L 123-1 à L 123-19-10 et R 123-1 à R 123-46 du code de l'environnement.

## 2 Les enjeux du Plan Local d'Urbanisme

Les principaux enjeux du PLU sont :

- Préciser les modalités de développement du bourg et des hameaux en répondant aux besoins en logements, à l'évolution de l'activité économique et à l'adaptation de la capacité des équipements publics.
- Satisfaire aux évolutions réglementaires : le SDRIF (Schéma Directeur Régional d'Île de France), la loi ALUR (Accès au Logement et Urbanisme Rénové)...
- Assurer le développement du commerce de proximité et maintenir le dynamisme du centre ville.

## 3 Les caractéristiques de la commune.

### 3.1 La situation géographique de la commune

Chaumes en Brie, commune du département de Seine-et-Marne, se situe au cœur de la Brie Boisée, à 21 km au Nord Est de Melun. L'urbanisation est composée d'un village centre et de trois hameaux (Arcy, Forest et Maurevert)

Les communes limitrophes sont : Fontenay-Trésigny, Bernay-Vilbert, Courtomer, Argentières, Beauvoir, Verneuil l'Etang, Guignes, Yèbles, Ozouer le Voulgis et Châtres.



# Commune de Chaumes-en-Brie

## Enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme prescrite par l'arrêté municipal n° 024-2022 du 17 Février 2022

### 3.2 La situation administrative

Chaumes-en-Brie fait partie de la Communauté de Communes « Brie des Rivières et Châteaux » depuis le 1er janvier 2017. Celle-ci regroupe 31 communes, soit près de 39 000 habitants. Le siège est au Châtelet en Brie.

Les principales compétences de l'intercommunalité sont:

- Le développement économique.
- L'accueil des gens du voyage.
- La collecte et le traitement des déchets ménagers et assimilés.
- La protection et la mise en valeur de l'environnement.
- La construction, l'entretien et le fonctionnement d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire.
- L'eau potable et l'assainissement.
- L'aménagement numérique.
- La lutte contre l'incendie et de secours.

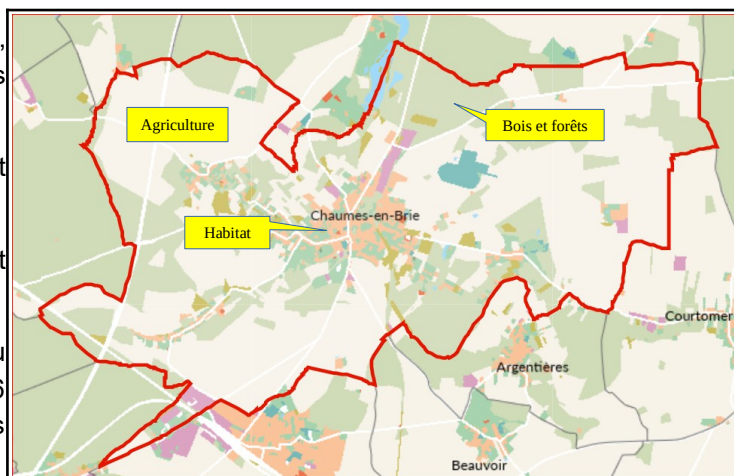
L'urbanisme est de la compétence des communes.



### 3.3 Le territoire

La surface de la commune est de 2003 ha, répartis comme suit (données Institut Paris Région de 2017) :

- les terres agricoles pour 1142 ha soit 57 % du territoire.
- les bois et les forêts pour 550 ha soit 27 % du territoire.
- l'habitat qui couvre 97 ha (4,8 % du territoire), les activités économiques 23,6 ha, les équipements 17 ha, les transports 23 ha.



<p style="text-align: center;"><b>Commune de Chaumes-en-Brie</b> <b>Enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme</b> <b>prescrite par l'arrêté municipal n° 024-2022 du 17 Février 2022</b></p>
---

### **3.4 La population**

#### **3.4.1 L'évolution de la population**

La population de la commune était de 3 304 habitants en 2018 (donnée INSEE).

Chaumes-en-Brie a connu un important accroissement démographique entre 1975 et 1990 (+ de 2% d'accroissement annuel moyen). Après une stagnation entre 1990 et 2012, la croissance a repris depuis, pour atteindre près de 1,5 % par an entre 2012 et 2017.

Les soldes migratoire et naturel contribuent tous deux, à des niveaux similaires, à l'augmentation de la population. Un rajeunissement est constatée depuis 2012.

En 2017, la taille des ménages était de 2,4 personnes par ménage contre 2,9 en 1968.

#### **3.4.2 La population active**

La population totale active de la commune était de 2 196 personnes en 2018 et le taux d'emploi de 72 % (68 % pour le département de Seine-et-Marne). Le taux de chômage était de 6,5 %. (8,6 % pour le département).

87% des actifs occupés habitant à Chaumes-en-Brie quittent la commune quotidiennement pour se rendre sur leur lieu de travail, ce qui engendre des migrations pendulaires importantes.

### **3.5 Les logements**

Le parc de logements était évalué à 1535 logements en 2018 avec une augmentation annuelle moyenne de 20 logements depuis 2007.

Les résidences principales représentent 86 % des logements et les résidences secondaires 4 % avec une tendance à la baisse.

Le taux de vacance était de 10 % en 2018, ce qui est relativement important. Il peut s'expliquer, pour partie, par la présence de logements terminés mais non encore occupés.

Les maisons individuelles représentent 68 % des logements. 2/3 des occupants sont propriétaires de leur habitation. Plus de 40 % des logements ont 5 pièces ou plus, en baisse depuis quelques années.

La commune disposait de 50 logements sociaux au 1er janvier 2019.

**Commune de Chaumes-en-Brie**  
**Enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme**  
**prescrite par l'arrêté municipal n° 024-2022 du 17 Février 2022**

### 3.6 Les équipements scolaires

La commune dispose d'une école maternelle de 5 classes et une école primaire de 9 classes. Pour l'enseignement secondaire, les enfants se rendent au collège de Verneuil l'Étang, puis au lycée de Vaux le Pénil.

### 3.7 Le patrimoine architectural

#### 3.7.1 Monument classé

Le seul monument classé au titre des monuments historiques est l'église St Pierre et St Paul. Le clocher, le chœur, l'abside et deux chapelles (Saint Roch et chapelle de la Vierge), datent du 13<sup>ème</sup> siècle. Le portail a été édifié en 1755.

La première flèche, détruite en 1766 par un incendie, a été reconstruite 100 ans plus tard. Foudroyée en 1942, elle a été restaurée en clocher briard en 1966-1967.



#### 3.7.2 Les bâtiments remarquables

L'article 151-19 du code de l'urbanisme permet d'identifier des immeubles bâtis à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural. Toute démolition partielle ou totale ou modification extérieure est soumise à déclaration ou autorisation. La commune comporte de nombreuses constructions susceptibles de bénéficier de cette réglementation: les châteaux de Maurevert et de l'abbaye, des maisons d'habitation, la maison de retraite, d'anciennes écoles, un lavoir....



**Le château de l'abbaye**



**La tour d'Arcy**



**Le château de Maurevert**

**Commune de Chaumes-en-Brie**  
**Enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme**  
**prescrite par l'arrêté municipal n° 024-2022 du 17 Février 2022**

### 3.8 L'économie

#### 3.8.1 Les emplois dans la commune

La commune comptait 525 emplois sur son territoire, pour 193 établissements au 31 décembre 2018.

D'après les données de l'INSEE, la répartition est la suivante :

	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	dont femmes en %	dont salariés en %
<b>Ensemble</b>	<b>525</b>	<b>100,0</b>	<b>545</b>	<b>100,0</b>	<b>724</b>	<b>100,0</b>	<b>36,0</b>	<b>81,1</b>
Agriculture	47	9,0	30	5,4	45	6,2	11,1	77,7
Industrie	59	11,3	41	7,5	30	4,2	16,6	83,4
Construction	118	22,5	148	27,1	213	29,5	6,2	70,3
Commerce, transports, services divers	117	22,2	169	31,1	276	38,1	43,0	80,1
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	183	34,9	157	28,9	159	22,0	74,5	97,7

Les administrations (commune, enseignement, actions sociales...) représentent 35 % des emplois, suivies des commerces et de la construction (22 % pour chacune de ces activités). Les industries et l'agriculture représentent de l'ordre de 10 % des emplois de la commune.

75 % des établissements implantés sur le territoire communal ne comportent pas de salarié. Un établissement compte plus de 50 salariés et 3 établissements plus de 20. Le tissu économique communal est constitué majoritairement de très petites entreprises (TPE), mais aussi de quelques entreprises pourvoyeuses d'emploi : COLAS IDFN, Ponts et Secours, Batiloc, Carrosserie, Centre de tri de la Poste,...

13% des actifs habitant à Chaumes-en-Brie travaillent sur le territoire communal,

#### 3.8.2 L'agriculture

Le recensement général agricole (RGA) de 2010 fait état de 7 exploitations sur la commune. Le nombre d'exploitations a diminué fortement au fil du temps puisqu'on comptait 16 sièges d'exploitation en 1988. Le nombre d'emplois dans ce domaine d'activité est resté cependant à un niveau élevé (47).

Une usine de méthanisation a été construite dans la ferme d'Arcy, à l'Est du territoire communal. Elle permet de valoriser les effluents d'élevage et de desservir environ 680 foyers en gaz via le réseau GRDF.

#### 3.8.3 Les emplois à proximité



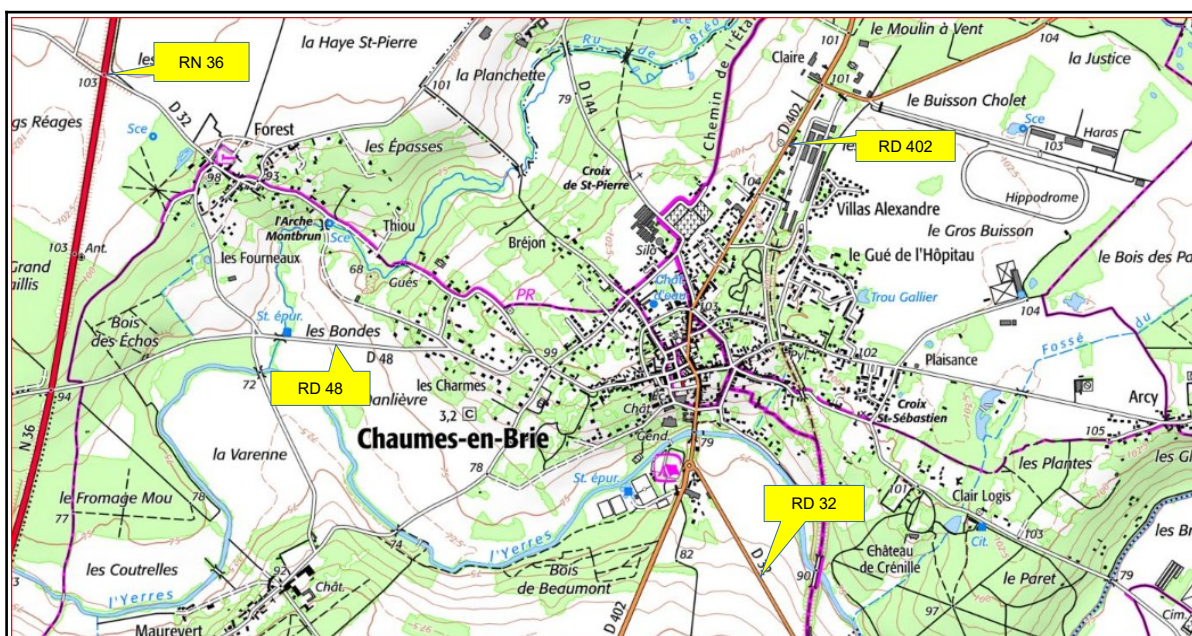
# Commune de Chaumes-en-Brie

## Enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme prescrite par l'arrêté municipal n° 024-2022 du 17 Février 2022

Les habitants qui ont une activité se déplacent majoritairement dans les communes du département (Fontenay Trésigny à 7 km, Pontault Combault à 30 km, Champs sur Marne à 40 km), mais aussi à Paris et la petite couronne (60 km)

### 3.9 Le réseau viaire

La desserte de la commune par le réseau national et départemental se présente comme suit :



#### 3.9.1 La Route Nationale 36

La route nationale 36, située à proximité du bourg, permet de desservir rapidement la ville et de rejoindre la route nationale 4 et l'autoroute A 4 au Nord et Melun et l'autoroute A 5 au Sud.

#### 3.9.2 Les routes départementales

La route départementale 402, relie Melun à Coulommiers. La fréquentation journalière est de 4 500 véhicules en moyenne. Elle a fondé la structure urbaine de la commune et est devenue une source de nuisances sonores. Les conditions de circulation sont difficiles (fort dénivelé, tracé sinueux, faible largeur). Des dispositifs de ralentissement ont été mis en place pour réduire la circulation des poids lourds et les inciter à utiliser les RN 36 et 4. Elle draine la circulation de la RD 48 en provenance d'Ozouer le Voulgis et la RD 32 en provenance de Mormant.

<p style="text-align: center;"><b>Commune de Chaumes-en-Brie</b> <b>Enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme</b> <b>prescrite par l'arrêté municipal n° 024-2022 du 17 Février 2022</b></p>
---

### **3.9.3 Les voies communales**

Le territoire communal est irrigué par un grand nombre de petites voies qui relient les nombreux hameaux et écarts. Forte d'une configuration autocentrée ancestrale, l'ensemble du réseau viaire du bourg tend à rassembler les flux vers le centre-ville.

De nombreux circuits de randonnée sillonnent Chaumes-en-Brie offrant des itinéraires de promenade et de randonnée, dont la plupart sont inscrits au PDIPR (Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée).

## **3.10 Les transports collectifs**

### **3.10.1 La voie ferrée**

La commune n'a pas de gare sur son territoire. Les habitants de Chaumes-en-Brie peuvent se rendre aux gares de Verneuil-l'Étang à 3,5 km, Tournan-en-Brie (RER E) à 15 km ou Lieusaint (RER D) à 25 km qui bénéficient de nombreuses liaisons vers Paris.

### **3.10.2 Les lignes de cars**

La ville de Chaumes-en-Brie est desservie par sept lignes de bus. Trois d'entre elles desservent la gare de Verneuil l'Étang. Une ligne permet de desservir le RER E à Tournan en Brie et une autre le RER D à la gare de Lieusaint. Un accès est également assuré vers les collèges et lycées (Verneuil l'Étang, Melun, Rozay en Brie...)

## **3.11 L'eau potable et l'assainissement**

### **3.11.1 L'eau potable**

La gestion du réseau d'eau potable est assurée par la Communauté de Communes « Brie des Rivières et Châteaux ».

L'alimentation en eau potable est assurée via l'interconnexion Brie centrale qui fournit de l'eau de Seine traitée à l'usine de Morsang sur Seine par l'intermédiaire du syndicat mixte d'alimentation en eau potable de la région de Tournan en Brie.

La qualité de l'eau distribuée est considérée comme conforme.

### **3.11.2 L'assainissement**

Le territoire communal dispose de deux stations d'épuration (à proximité du bourg et du hameau de Forest). Des études vont être lancées pour déplacer et augmenter la capacité de la station d'épuration du bourg. Le rejet des eaux traitées est conforme à la réglementation.

Le service d'Assainissement non collectif, qui concerne 102 constructions, est géré par un SPANC (service public d'assainissement non collectif). Ce dernier assure notamment le contrôle de la conception et de la réalisation des installations.

<p style="text-align: center;"><b>Commune de Chaumes-en-Brie</b> <b>Enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme</b> <b>prescrite par l'arrêté municipal n° 024-2022 du 17 Février 2022</b></p>
---

### **3.12 Les déchets ménagers**

La gestion des déchets au sein de la commune de Chaumes en Brie est réalisée par le SIETOM (Syndicat Intercommunal d'Enlèvement et de Traitement des Ordures Ménagères de Tournan en Brie).

La collecte est assurée deux fois par semaine et le traitement est effectué par compostage.

## **4 Le contexte environnemental**

### **4.1 La ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Environnemental Floristique et Faunistique)**

Une ZNIEFF est un secteur du territoire particulièrement intéressant sur le plan écologique, participant au maintien des grands équilibres naturels ou constituant le milieu de vie d'espèces animales et végétales rares, caractéristiques du patrimoine naturel régional.

La ZNIEFF « Basse vallée du Bréon » est présente sur le territoire communal. Y sont déterminants les milieux d'étangs en amont de Chaumes-en-Brie, le cours d'eau, les pâturages mésophiles, les roselières, les vergers, les haies et bosquets et les chênaies-charmaies. Ce site est bien conservé.

### **4.2 Le réseau Natura 2000**

Les sites Natura 2000 font l'objet de mesures destinées à conserver ou à rétablir dans un état favorable à leur maintien à long terme, les habitats naturels et les populations des espèces de faune et de flore sauvages qui ont justifié leur désignation.

La commune est concernée par le site dit de l'Yerres inscrit au titre de la directive Habitats (code Natura 2000 : IR1100812). Il couvre le lit de la rivière sur une partie du territoire et s'étend en amont jusqu'à La Celle-sur-Morin soit une surface de 18 hectares d'eaux douces intérieures.

Le site a été désigné pour deux espèces de poissons figurant à l'Annexe II de la Directive Européenne « Habitat-Faune-Flore » :

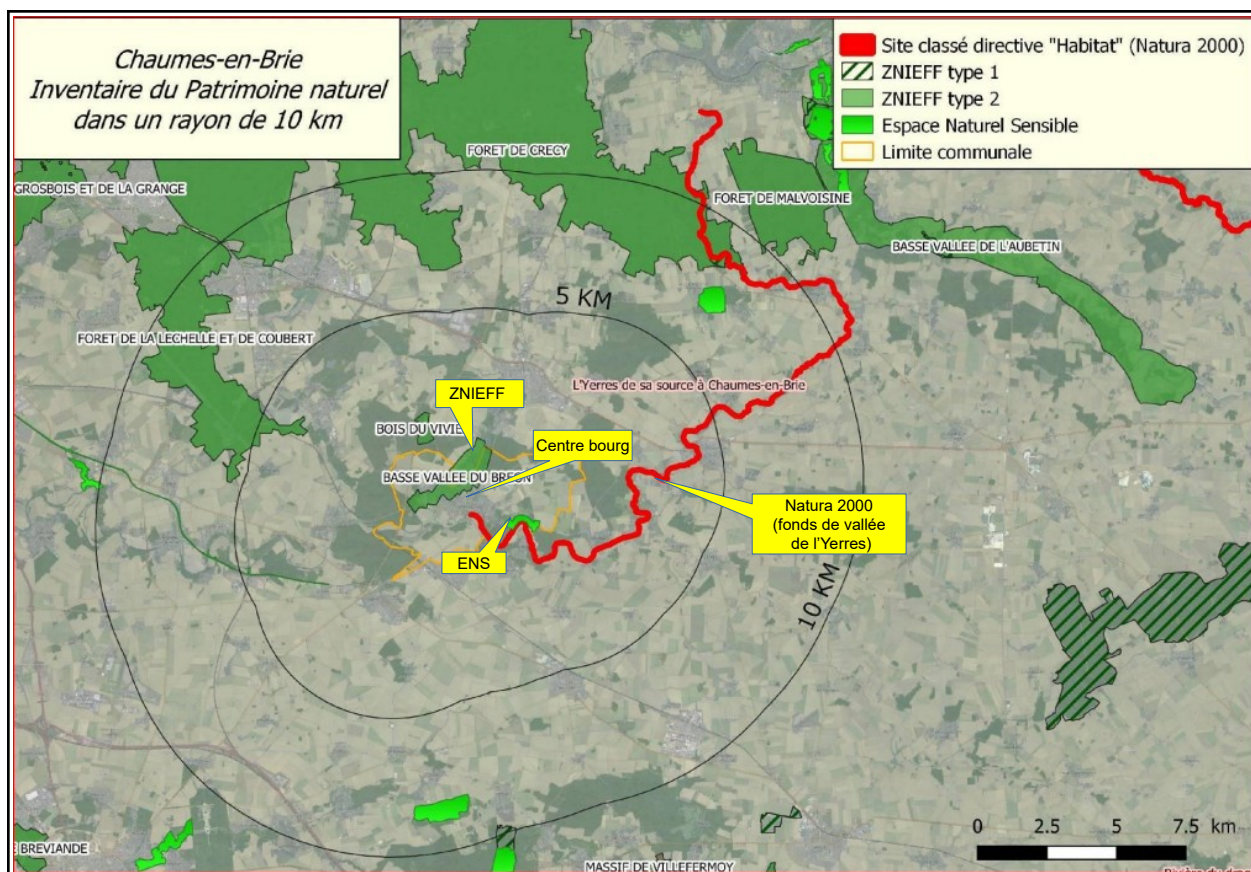
- Le Chabot (*Cottus gobio*) ;
- La Lamproie de planer (*Lampetra planeri*).

### **4.3 L'Espace Naturel Sensible**

Le territoire de la commune bénéficie d'un Espace Naturel Sensible (ENS) qui couvre les coteaux en appui de l'Yerres. La gestion est confiée à la commune. Cet espace a été instauré dans le but de conserver le caractère naturel de ce lieu, en relation étroite avec les rives de l'Yerres. Il fait l'objet d'occupations illicites (cabanes, caravanes...). L'objectif est de conserver, voire revenir à un site naturel qui contribue au cadre de vie par la préservation des paysages et des espaces naturels.

## Commune de Chaumes-en-Brie

### Enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme prescrite par l'arrêté municipal n° 024-2022 du 17 Février 2022



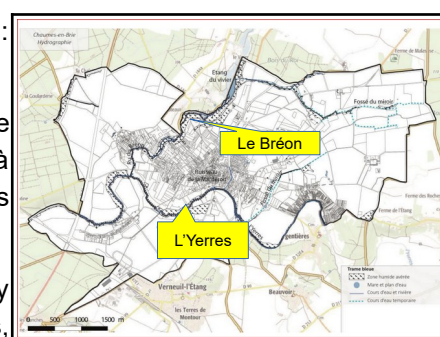
#### 4.4 Les eaux superficielles

Deux cours d'eau et un ruisseau sont présents sur le territoire : l'Yerres, le Bréon et le ruisseau de Marderon

L'Yerres prend sa source en Seine et Marne, elle traverse ensuite une partie de l'Essonne (8 communes) pour se jeter dans la Seine à Villeneuve-Saint-Georges (94). Elle parcourt environ 98 km à travers le plateau tertiaire de la Brie.

Le Bréon, affluent de l'Yerres, prend sa source dans la forêt de Crécy et après avoir traversé ou alimenté en dérivation de nombreux étangs, se jette dans l'Yerres au niveau de Chaumes-en-Brie. Son débit est irrégulier et est alimenté par des résurgences en aval. Son bassin versant est essentiellement composé de terres de culture et de zones boisées.

Le ruisseau de la Marderon, affluent de l'Yerres, circule lui aussi dans une petite dépression qui accompagne la coulée verte dans le bourg puis traverse la rue Nicolet en serpentant au sein de terrains humides.





# Commune de Chaumes-en-Brie

## Enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme prescrite par l'arrêté municipal n° 024-2022 du 17 Février 2022

### 4.5 Les nappes souterraines

La commune de Chaumes-en-Brie se situe au droit de deux masses d'eau souterraine :

- La masse d'eau FRHG103 « Tertiaire - Champigny - en Brie et Soissonnais ». Cette masse d'eau présente un bon état quantitatif (objectif de bon état en 2015) et un état chimique médiocre (objectif de bon état en 2027).

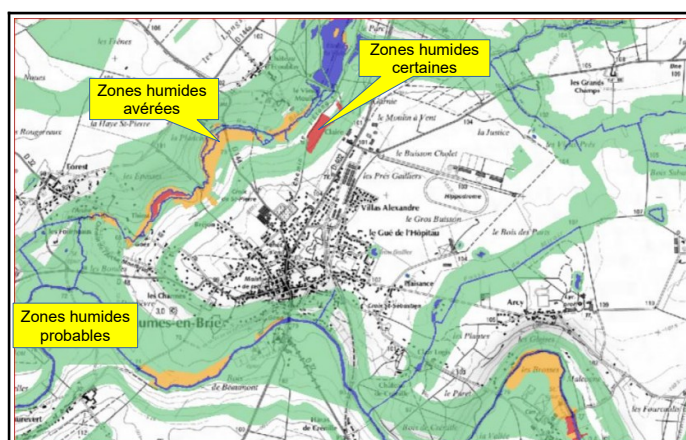
- La masse d'eau FRHG218 « Albien-néocomien captif ». Cette masse d'eau présente un bon état quantitatif (objectif de bon état en 2015) et un état chimique bon (objectif de bon état en 2015).

Le territoire de Chaumes-en-Brie est compris dans la zone de répartition des eaux 03001 dite Albien ainsi que dans la zone de répartition des eaux 03006 de Champigny. Ce classement, qui concerne les ressources fortement sollicitées par rapport à leur potentiel de production, permet à l'État d'assurer une gestion plus fine des demandes de prélèvements, grâce à un abaissement des seuils de déclaration et d'autorisation de prélèvements.

### 4.6 Les zones humides

La DRIEAT (Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement de l'Aménagement et des Transports) a établi une cartographie qui décompose le territoire en cinq classes selon la probabilité de présence d'une zone humide, la zone 1 étant humide de façon certaine, la 2 pour laquelle le caractère ne présente pas de doute mais nécessite de préciser la délimitation, les 3 et 4 nécessitant des études de terrain. La zone 5 est un secteur en eau.

Des zones humides avérées et potentielles sont présentes sur le territoire communal, identifiées par la DRIEAT et par le SYAGE (Syndicat mixte pour l'Assainissement et la Gestion des Eaux du bassin versant Yerres-Seine)



**Commune de Chaumes-en-Brie**  
**Enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme**  
**prescrite par l'arrêté municipal n° 024-2022 du 17 Février 2022**

## 5 Les risques

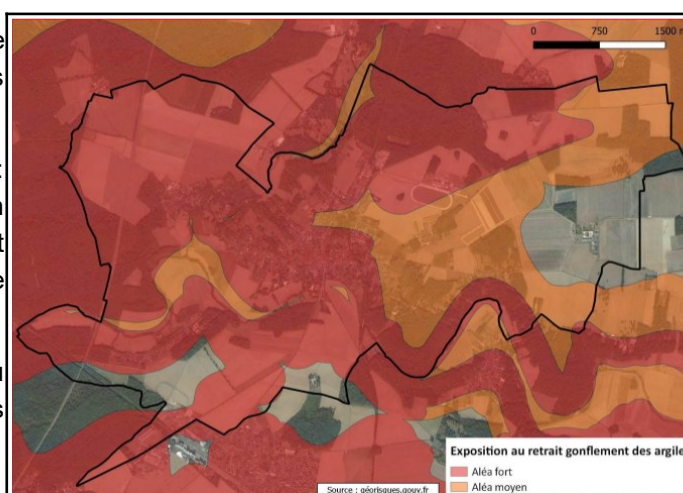
### 5.1 Les mouvements de terrain

L'argile voit sa consistance modifiée en fonction de la teneur en eau. Dure et cassante lorsqu'elle est desséchée, elle devient plastique et malléable lorsqu'elle est humide. Ses modifications de consistance s'accompagnent de variations volumétriques dont l'amplitude peut être forte, induisant une instabilité des terrains, peu propice à l'implantation du bâti.

En climat tempéré, les argiles sont souvent proches de leur saturation en eau si bien que leur potentiel de gonflement est limité. Par contre, en période sèche l'évaporation de l'eau induit un phénomène de « retrait » de l'argile qui induit un tassement du sol.

La commune de Chaumes-en-Brie est concernée par le phénomène de retrait / gonflement des sols argileux et notamment par :

- Un aléa fort sur la majeure partie du territoire : notamment aux abords de l'Yerres et du Bréon ainsi que sur la quasi-totalité du bourg et l'intégralité des hameaux de Forest et de Maurevert
- Un aléa moyen principalement sur l'Est du bourg, le hameau d'Arcy et les espaces agricoles à l'Est du territoire.

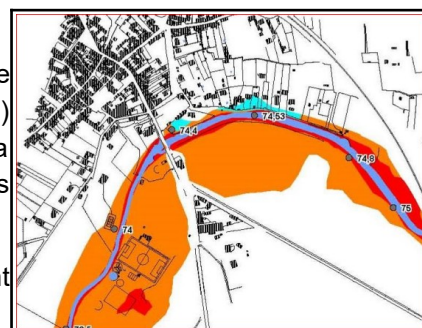


Des mesures spécifiques sont à prendre en compte pour protéger les fondations des constructions sur les secteurs en aléa fort ou moyen.

### 5.2 Les inondations

La commune est concernée par les zones rouge (interdiction de construire) et orange (le développement de l'urbanisation est à proscrire) aux abords de l'Yerres. Cela impacte les équipements sportifs de la commune et la station d'épuration (un projet de déplacement est en cours d'étude).

Une partie du bourg est classée en zone bleue ciel (chemin du Pré Saint Martin – les constructions sont soumises à des règles spécifiques).



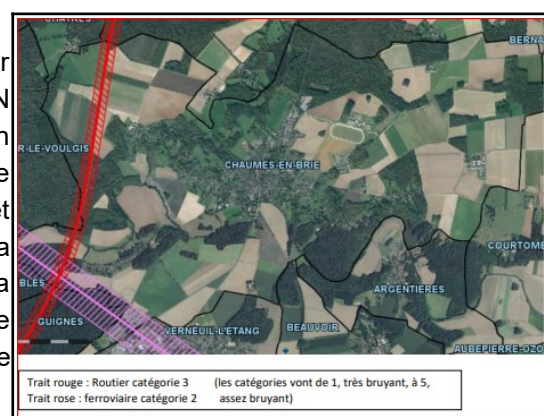
## **Commune de Chaumes-en-Brie**

### **Enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme prescrite par l'arrêté municipal n° 024-2022 du 17 Février 2022**

La commune dispose d'un Programme d'Action et de Prévention des Inondations (PAPI) signé le 22/08/2013. Il s'agit du PAPI de l'Yerres visant à prévenir le risque d'inondation par crue à débordement lent du cours d'eau.

### **5.3 Les risques associés aux infrastructures de transport terrestres**

Chaumes en Brie est concernée par les bruits du réseau routier non concédé, route nationale et routes départementales. La RN 36, passant à l'Ouest du territoire est classée en catégorie 3. Un isolement acoustique spécifique est donc requis aux abords de cet axe sur une bande de 100 m. Les hameaux de Forest et Maurevert ne sont cependant pas impactés par cette mesure. La commune est également concernée par le bruit ferroviaire. La ligne Noisy le Sec – Mulhouse par Troyes et Chaumont traverse l'extrême Sud-Ouest de la commune. Elle n'impacte que la zone d'activités sans habitat.



### **5.4 Les risques industriels**

La commune de Chaumes-en-Brie compte deux installations soumises à autorisation au titre de la législation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

- La société BIOENERGIE (installation de méthanisation) qui est sous le régime de l'enregistrement.
- Le Bois du Roy (élevage et pensions de chiens) qui est sous le régime de l'autorisation.

La DRIEAT ne recense pas de sols pollués sur la base de données BASOL.

La base de données BASIAS, permettant de fournir un historique des sites industriels et d'activités de service, recense 20 entreprises ou sites potentiellement pollués sur la commune.

Le site de l'ancienne entreprise DUPLISTYLE a fait l'objet d'une information particulière. La sécurisation du site a été effective et des travaux de réhabilitation du site ont été effectués. Toutefois, des risques de pollution résiduelle subsistent. L'usage préconisé sur le site au regard des pollutions résiduelles est un usage industriel.

<p style="text-align: center;"><b>Commune de Chaumes-en-Brie</b> <b>Enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme</b> <b>prescrite par l'arrêté municipal n° 024-2022 du 17 Février 2022</b></p>
---

## **6 Le Projet de PLU**

La révision du PLU a été prescrite par la délibération du conseil municipal du 4 décembre 2014 en fixant les objectifs principaux suivants :

- Se conformer aux évolutions réglementaires (loi ALUR -Accès au Logement et un Urbanisme Rénové-, le SDRIF-Schéma Directeur de la Région Ile de France -)...
- Revoir les modalités d'extension du bourg,
- Entamer une réflexion sur le commerce local et le logement social,
- Préciser les modalités d'aménagement de certains sites (ferme et château de Maurevert...)

### **6.1 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**

Le PADD a été adopté en conseil municipal le 31 mars 2021.

Il a fixé de nombreuses orientations dont, pour les principales:

#### **6.1.1 Le développement urbain**

- Se fixer un objectif démographique de 4 300 habitants en 2030.
- Privilégier le développement de l'habitat dans les espaces libres ou interstitiels et en renouvellement urbain.
- Favoriser la diversification de l'habitat avec une priorité à l'accueil des jeunes couples et aux personnes âgées.
- Envisager une extension urbaine échelonnée dans le temps, en prenant en compte les risques et les contraintes.

#### **6.1.2 Le développement économique**

- Développer l'activité économique au sein du bourg (commerce, artisanat, activités touristiques...).
- Conforter la zone d'activités au Sud du territoire (imbriquée avec celle de Verneuil l'Etang).
- Maintenir un bon niveau d'accès aux communications numériques.
- Préserver l'activité agricole.



<p style="text-align: center;"><b>Commune de Chaumes-en-Brie</b> <b>Enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme</b> <b>prescrite par l'arrêté municipal n° 024-2022 du 17 Février 2022</b></p>
---

### 6.1.3 Préserver et améliorer le cadre de vie

- Préserver les perspectives visuelles et les éléments remarquables du patrimoine, traiter qualitativement les entrées de ville, encadrer la reconversion de certains bâtiments (châteaux et fermes).
- Améliorer la desserte routière, développer le stationnement, préserver le maillage des liaisons douces avec une priorité aux liaisons inscrites au Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées (PDIPR).
- Améliorer les transports en commun.

### 6.1.4 Valoriser le patrimoine paysager et environnemental

- Maintenir les trames verte et bleue ainsi que l'espace agricole (trame jaune).
- Favoriser l'intégration paysagère des espaces à urbaniser avec la création d'espaces tampons.
- Optimiser les réseaux d'énergie.
- Protéger les haies bocagères, les plantations d'alignement, les bosquets, les arbres isolés, le parc de la mairie qui appartiennent au patrimoine naturel local.

## 6.2 L'évolution de la population et de l'habitat

L'objectif arrêté est une population de 4 300 habitants à l'horizon de 2030 soit une croissance de 2,2 % par an.

A cet effet, il est nécessaire de prévoir la construction de 514 logements dont 60 pour le maintien de la population (reconstruction d'habitations dégradées, réduction de la taille des ménages) et 454 pour assurer la croissance démographique.

Ces 514 logements sont programmés de la manière suivante:

- 36 logements ont été autorisés sur le territoire depuis le 1er janvier 2017.

-172 logements sont prévus en densification sur des espaces libres, au sein du projet de renouvellement urbain ou par la reconversion de bâtis existants à restaurer.

- 306 logements sont prévus sur la zone ouverte à l'urbanisation d'une superficie de 8,5 ha à l'Est du bourg, au droit de la route d'Arcy et de la rue Gallier.

Le dossier a estimé le nombre de nouveaux logements à 587 et pris en compte un taux de rétention de 30 %.

Afin de permettre une diversification de l'habitat, des orientations d'aménagement et de programmation ont été définies afin d'imposer sur certaines d'entre elles:

**Commune de Chaumes-en-Brie**  
**Enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme**  
**prescrite par l'arrêté municipal n° 024-2022 du 17 Février 2022**

- Des densités importantes afin de favoriser la création de logements collectifs sur les secteurs « Rue de Verdun » (entre 50 et 60 lgts/ha) et « Centre-ville » (entre 200 et 250 lgts/ha).
- La création de 10 à 20 % de logements collectifs sur le secteur en extension « Rue Gallier ».

### **6.3 L'ouverture à l'urbanisation**

La consommation d'espaces agricoles et naturels réalisée depuis 2013 et celle programmée par le présent PLU est de 18,86 ha (période de référence du SDRIF)

Elle comprend :

- Les consommations réalisées depuis 2013 en continuité du bourg et de la zone d'activités économiques.
- Les espaces non urbanisés en 2013 classés en zone urbaine.
- L'urbanisation à l'Est du bourg à vocation d'habitat.
- Les emplacements réservés pour l'amélioration du fonctionnement urbain.

Le potentiel de densification de l'espace urbanisé est mobilisé à hauteur de 40 % de l'objectif de construction de logement total, afin de limiter au maximum la consommation d'espaces naturels et agricoles .

### **6.4 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

#### **6.4.1 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation Thématiques**

2 OAP thématiques ont été définies sur l'ensemble du territoire :

- L'une pour la prise en compte du développement durable dans la mise en œuvre des projets urbains et de s constructions sur la commune. Elle porte sur les Espaces Naturels et le Paysage (l'ego gestion et l'Eco construction, le confort acoustique, visuel, olfactif...)
- La seconde pour la préservation et la prise en compte de la trame verte et bleue dans les projets d'aménagement et le renforcement du maillage doux sur le territoire.

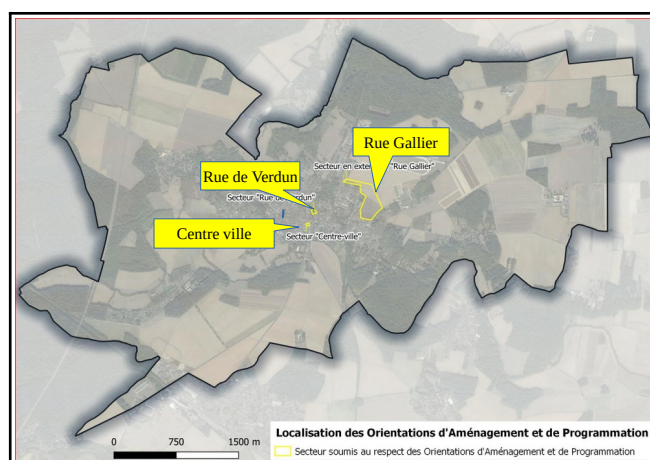
#### **6.4.2 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sur les secteurs particuliers.**

Trois secteurs particuliers sont soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation

# Commune de Chaumes-en-Brie

## Enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme prescrite par l'arrêté municipal n° 024-2022 du 17 Février 2022

NOM DU SECTEUR	SUPERFICIE (ha)	PROGRAMMATION	ESTIMATION DU NOMBRE DE LOGEMENTS
Secteur « rue de Verdun »	0,26 ha	Entre 50 et 60 lgts/ha	Environ 14 logements
Secteur « Centre-ville »	0,12 ha	Entre 200 et 250 lgts/ha La création de surfaces commerciales ou à vocation d'équipements et/ou de services publics sur au moins 50 % de la surface de plancher totale des rez-de-chaussée.	Environ 27 logements
Secteur en extension « Rue Gallier »	8,5 ha	Entre 30 et 40 lgts/ha La création de 10 à 20 % de logements collectifs présentant une densité comprise entre 60 et 70 logements/ha. Une mixité fonctionnelle aux abords de la rue Gallier afin de créer une vie de quartier : habitat, commerces, services, équipements...	Environ 300 logements

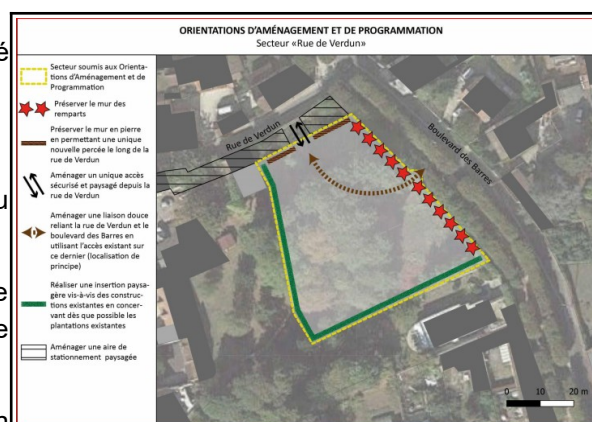


### - Rue de Verdun

Le secteur s'étend sur 2 600 m<sup>2</sup>. Il se situe à proximité immédiate du centre-bourg de Chaumes-en-Brie.

Les règles suivantes sont imposées:

- Préserver le mur des remparts situé le long du boulevard des Barres.
- Préserver le mur en pierre situé le long de la rue de Verdun en y permettant une unique percée afin de réaliser un accès automobile au secteur
- Aménager une liaison douce reliant la rue de Verdun et le boulevard des Barres en utilisant l'accès piéton existant.



# Commune de Chaumes-en-Brie

## Enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme prescrite par l'arrêté municipal n° 024-2022 du 17 Février 2022

### - Secteur du Centre Ville

D'une superficie d'environ 1 200 m<sup>2</sup>, Il se situe en plein cœur du centre-ville à proximité immédiate de la Mairie, du groupe scolaire et des commerces.

Les nouvelles constructions devront être implantées à l'alignement de la rue Louis Quinton et de la RD 402, afin de conserver la morphologie urbaine traditionnelle de ces rues. La hauteur maximale devra être de R+2+combles. Une cohérence architecturale devra être recherchée avec les constructions réalisées sur le périmètre et la Mairie (encadrement des ouvertures en briques, chaînage d'angle, modénatures, soubassement en meulière...). 50 % de la surface du plancher devra être réservé, en rez de chaussée, aux commerces. 27 logements sont attendus sur ce périmètre.

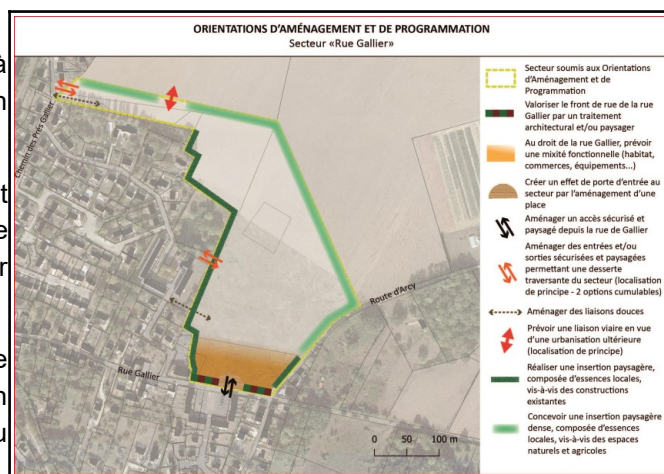


### - Rue Gallier

D'une superficie de 8,5 ha, l'opération se situe à l'Est du bourg en continuité de l'urbanisation existante.

Le front de la rue Gallier bénéficiera d'un traitement architectural et paysager de qualité. Un effet de porte d'entrée sera créé au droit de la rue Gallier par l'aménagement d'une placette.

Des liaisons douces permettront le lien entre le nouveau quartier et les espaces d'habitation riverains. Une liaison viaire sera créée au Nord du secteur en vue d'une urbanisation ultérieure.



L'insertion paysagère sera de qualité avec des arbres d'essences locales et des clôtures composées de haies végétales avec des passages accessibles à la petite faune.

300 logements sont attendus sur cette surface dont 10 à 20 % de logements seront en collectifs.

<p style="text-align: center;"><b>Commune de Chaumes-en-Brie</b> <b>Enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme</b> <b>prescrite par l'arrêté municipal n° 024-2022 du 17 Février 2022</b></p>
---

## **6.5 Le zonage retenu**

La délimitation des zones s'appuie sur l'occupation actuelle du territoire et les évolutions attendues par la réalisation des projets arrêtés dans le PADD et les OAP.

Le découpage est réalisé comme suit :

- les zones urbaines, dites zones « U », décomposées en UA, UB, UX et UZ
- la zone à urbaniser, dite zone « AU »
- la zone agricole, dite zone « A »,
- la zone naturelle, dite zone « N »

### **- Les zones urbaines**

Le PLU comprend les zones urbaines UA qui correspondent aux habitations du centre ville et du cœur des hameaux (avec une décomposition en UAa – centre bourg, Uab – rue Gallier, UAc pour les parties anciennes des hameaux, UAd - zone en risque d'inondation)

Les zones UB correspondent aux zones pavillonnaires (UBa pour le bourg, UBB pour les hameaux)

La zone UX est vouée aux activités économiques. La zone UZ prend en compte les spécificités liées au Centre National des Ponts de Secours.

### **- La zone d'urbanisation future**

Le PLU comprend une zone à urbaniser 1AU à court ou moyen terme. Cette zone correspond au secteur permettant le développement de l'habitat, des commerces, des services et des équipements (OAP Rue Gallier).

### **- La zone A**

La zone A regroupe les terrains équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

### **- La zone N**

La zone N regroupe les terrains, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux, des espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle comprend 5 secteurs :

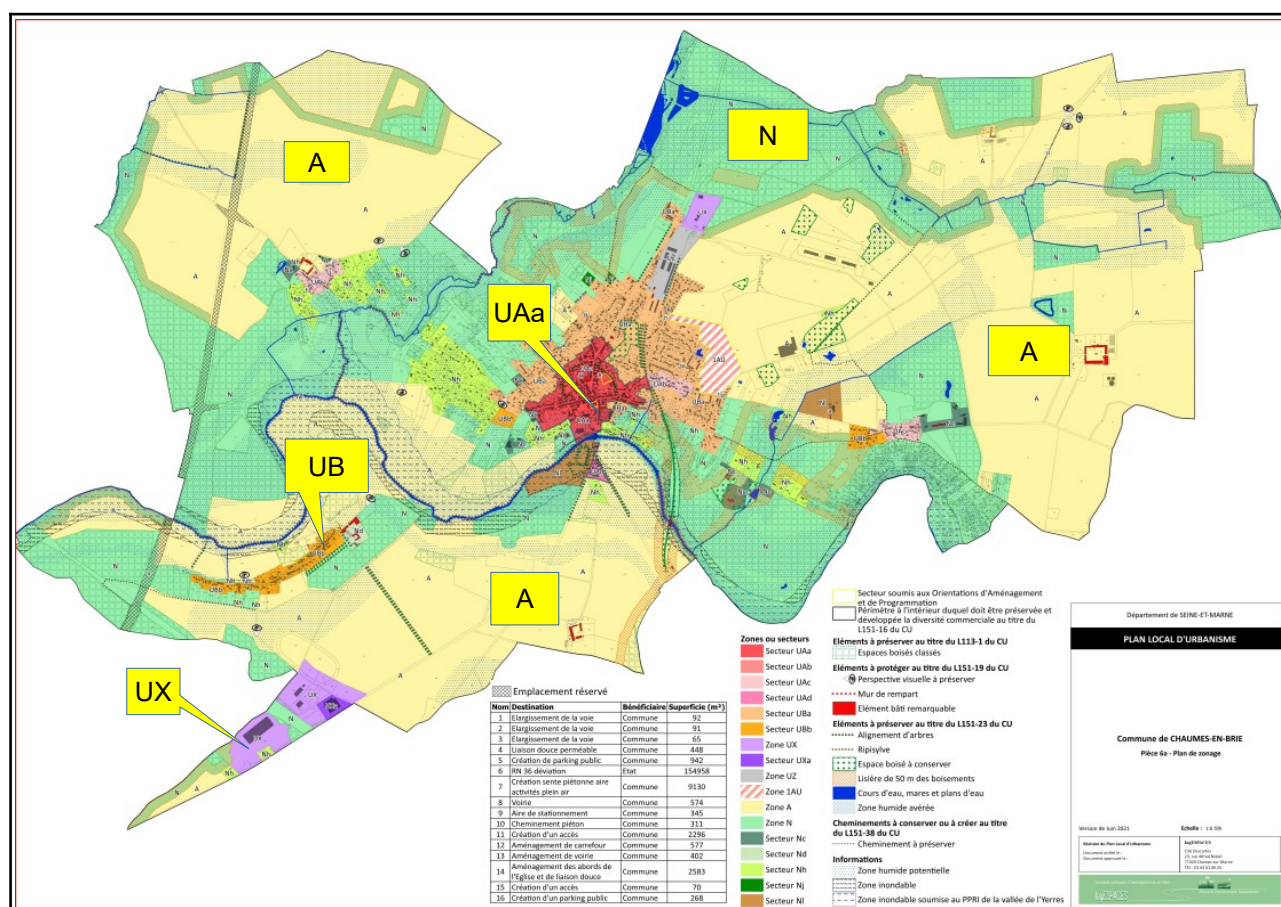
- Le secteur Nc autorisant les activités d'hébergement hôtelier ainsi que l'évolution des constructions existantes.



# Commune de Chaumes-en-Brie

## Enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme prescrite par l'arrêté municipal n° 024-2022 du 17 Février 2022

- Le secteur Nd encadrant la reconversion de la ferme de Maurevert.
- Le secteur Nh permettant l'aménagement et l'extension des constructions d'habitation existantes.
- Le secteur Nj correspondant aux vastes jardins particuliers en limite de la zone urbaine.
- Le secteur Ni est à vocation d'équipements publics.



La répartition des surfaces est la suivante.

	PLU approuvé en 2013	Présent PLU
<b>Zone urbaine (U)</b>	139,97	133,45
<b>Zone à urbaniser (AU)</b>	22,38	8,51
<b>Zone agricole (A)</b>	994	1038,36
<b>Zone naturelle (N)</b>	846,28	822,31
<b>TOTAL</b>	2002,63	2002,63

<p style="text-align: center;"><b>Commune de Chaumes-en-Brie</b> <b>Enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme</b> <b>prescrite par l'arrêté municipal n° 024-2022 du 17 Février 2022</b></p>
---

## **6.6 Le règlement**

### Les zones UA, UB, UX et UZ

Les zones UA et UB sont destinées à l'habitat, au commerce de détail, aux bureaux, à l'hébergement hôtelier et aux activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

La zone UA correspond au centre ancien avec des règles spécifiques compte tenu de l'architecture existante (il est imposé un rez de chaussée et un étage, la hauteur maximale au faîtage est de 15 m). Le coefficient d'emprise au sol est limité à 20 % dans les zones inondables.

La zone UB correspond aux zones d'extension du centre ancien (de type pavillonnaire). Le coefficient d'emprise maximal au sol est de 40 %; la hauteur maximale au faîtage est de 11 m.

La zone UX est destinée aux activités économiques. Le commerce de gros y est autorisé. Le coefficient d'emprise est limité à 60 %, la hauteur maximale autorisée est de 12 m au faîtage.

Le règlement est précis sur la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère. Il prend en compte les dispositifs en faveur du bioclimatisme, incite à l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle. Les règles de stationnement (automobiles et cycles) sont précisées. Des plantations sont imposées pour les espaces libres, non bâtis et non occupés par des aires de stationnement (1 arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup>)

Les règles de stationnement sont restrictives. Il est imposé 2 places de stationnement privés par logement, 2,3 en cas d'habitat collectif, 0,4 place par unité d'hébergement. Des raccordements électriques sont imposés pour les voitures et les vélos électriques ainsi que pour les voitures hybrides rechargeables.

La zone UX (au Sud du territoire et limitrophe de Verneuil l'Etang) est destinée aux activités économiques. Les logements sont autorisés s'ils sont nécessaires à la sécurité et au fonctionnement des occupations, à condition qu'ils soient intégrés dans un bâtiment supportant l'activité économique et avec une surface de plancher qui ne dépasse pas 70 m<sup>2</sup>. L'emprise au sol est limitée à 60 % et la hauteur des constructions à 12 m. au faîtage ou à l'acrotère. Une place de stationnement est imposée pour 150 m<sup>2</sup> de plancher avec un dispositif de recharge pour les véhicules électriques et hybrides rechargeables.

La zone UZ (au Nord du bourg) est réservée aux équipements d'intérêt collectif et de services publics à condition qu'ils soient compatibles avec la proximité d'activités économiques et de l'habitat. L'emprise au sol y est limitée à 15 %, la hauteur maximale à 12 m.

### La zone 1AU

La zone 1AU (à l'Est du bourg) fait l'objet de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Rue Gallier » où 300 logements sont prévus à terme. Il n'est pas prévu de coefficient d'emprise (l'aménagement doit être compatible avec l'OAP). Les hauteurs maximales sont de 11 m au faîtage et 7 m. à l'égout du toit. 30 % de la surface de chaque lot doivent être végétalisés. Les règles de stationnement des voitures et des vélos sont identiques à celles des zones UA.

### La zone A

La zone A (Agricole) est réservée à l'agriculture. Seules sont autorisées les constructions nécessaires à l'agriculture ou à sa diversification (habitat indispensable à l'activité agricole, centres équestres, commercialisation et transformation des produits agricoles, aménagement d'accueil touristique dans les

**Commune de Chaumes-en-Brie**  
**Enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme**  
**prescrite par l'arrêté municipal n° 024-2022 du 17 Février 2022**

bâtiments agricoles existants, production de bio-énergie, constructions d'intérêt collectif qui ne sont pas incompatibles avec l'activité agricole...). Les hauteurs maximales sont de 12 m au faîtage et 7 m. à l'égout du toit.

Les zones N

Dans la zone N (Naturelle), seules sont autorisés les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière, ainsi que les constructions et aménagements destinés à l'élevage et au gardiennage des animaux, à la pratique du sport et des loisirs fondés sur l'animal, la végétation ou la nature. En zones Nh, Nj et Nc, actuellement occupées par des constructions, des aménagements et extensions sont autorisés sous certaines conditions. La zone Nc est classée en Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL). L'aménagement, la réhabilitation et l'extension des constructions existantes à destination d'hébergement hôtelier y sont autorisés. La zone Nd a un règlement qui permet la reconversion de la ferme de Maurevert.

**6.7 Les emplacements réservés**

En vertu de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, le PLU fixe les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts.

L'inscription d'un terrain en emplacement réservé permet d'éviter qu'une parcelle destinée à servir d'emprise à un équipement ou un aménagement public, fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future. Elle entraîne pour le propriétaire du terrain la possibilité d'exercer un droit de délaissement.

L'inscription d'un emplacement réservé rend donc inconstructible le terrain concerné pour toute autre utilisation que celle prévue dans la liste. En contrepartie, le propriétaire d'un terrain réservé peut mettre la collectivité, bénéficiaire de l'emprise réservée, en demeure d'acquérir son bien en application de l'article L.152-2 du Code de l'Urbanisme.

Nom	Destination	Bénéficiaire	Superficie (m <sup>2</sup> )
1	Elargissement de la voie	Commune	92
2	Elargissement de la voie	Commune	91
3	Elargissement de la voie	Commune	65
4	Liaison douce perméable	Commune	448
5	Création de parking public	Commune	942
6	RN 36 déviation	Etat	151958
7	Création sente piétonne aire activités plein air	Commune	9130
8	Voirie	Commune	574
9	Aire de stationnement	Commune	345
10	Cheminement piéton	Commune	311
11	Création d'un accès	Commune	2296
12	Aménagement de carrefour	Commune	577
13	Aménagement de voirie	Commune	402
14	Aménagement des abords de l'Eglise et de liaison douce	Commune	2583
15	Création d'un accès	Commune	70
16	Création d'un parking public	Commune	268

L'ensemble des emplacements réservés, à l'exception de l'emplacement réservé n°14, ont été définis afin d'améliorer le fonctionnement urbain et d'encourager les mobilités douces sur l'ensemble du territoire communal en cohérence avec l'orientation du PADD « Améliorer la desserte routière et l'offre en stationnement, développer l'usage des modes alternatifs de transport ».



<p style="text-align: center;"><b>Commune de Chaumes-en-Brie</b> <b>Enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme</b> <b>prescrite par l'arrêté municipal n° 024-2022 du 17 Février 2022</b></p>
---

L'emplacement réservé n°14 a été défini afin de permettre la réalisation de l'aménagement des abords de l'Église.

## **7 Le cadre réglementaire de l'enquête publique**

Par décision du 27 septembre 2021, le premier vice-président du tribunal administratif de Melun a nommé Jean-Marc VERZELEN en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique ayant pour objet la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chaumes en Brie.

Par avis du 24 février 2022, La Mission Régionale de l'Autorité Environnementale a émis ses observations sur le projet de Plan Local d'Urbanisme qui a fait l'objet d'une évaluation environnementale.

L'arrêté prescrivant l'enquête a été signé par le maire de Chaumes le 17 février 2022.

### Les échanges préalables

De nombreux échanges téléphoniques et par messagerie se sont tenus entre le commissaire enquêteur et la commune pour préciser des points particuliers du dossier ainsi que les conditions de déroulement de l'enquête.

Une réunion de travail a été organisée le 25 octobre 2021 en présence de M. François Venanzuola, maire, et M. Jean-Philippe Lachal chargée de l'urbanisme à la mairie. Un point d'avancement et l'historique de l'élaboration du dossier ont été présentés. Les principales caractéristiques du dossier ont été précisées : évolution attendue de la population, zones d'extension, prise en compte des écarts...

Une visite de terrain a été effectuée le 10 mars 2022 en compagnie de M. Jean-Philippe Lachal, chargé de l'urbanisme à la commune pour prendre connaissance des sites importants de la commune (OAP, équipements publics, sites remarquables, emplacements réservés...) Le dossier et le registre d'enquête ont ensuite été visés par le commissaire enquêteur.

### L'information du public

L'information de l'organisation de l'enquête publique a été portée sur la page d'accueil du site internet de la commune. Un lien permettait d'avoir accès à l'avis, puis au registre dématérialisé « <https://www.registre-dematerialise.fr/2951> qui permettait l'accès au dossier d'enquête.

L'avis d'enquête publique était accessible à partir de l'accueil du site internet de la commune. Des liens permettaient d'accéder au site du registre dématérialisé qui hébergeait le dossier d'enquête publique et ses annexes. Il était possible, à partir de ce site, de déposer les observations.

L'avis d'enquête publique a été inséré dans le « Le Pays Briard » les 8 mars et 1<sup>er</sup> avril et dans « La République de Seine et Marne » les 7 mars et 4 avril

La commune a complété cette information par un affichage sur les panneaux administratifs de la commune.

La copie des attestations est reprise dans l'annexe 1 du présent rapport.

### Le dossier d'enquête sur le projet de PLU

<p style="text-align: center;"><b>Commune de Chaumes-en-Brie</b> <b>Enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme</b> <b>prescrite par l'arrêté municipal n° 024-2022 du 17 Février 2022</b></p>
---

Le dossier mis à l'enquête comprenait les pièces suivantes :

- La délibération 2014-094 du 4 décembre 2014 décidant de prescrire la révision du PLU.
- La délibération 2021-001 du 31 mars 2021 modifiant les modalités de concertation de la révision du PLU.
- La délibération 2021-02 du 31 mars 2021 qui établit la synthèse du débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du projet de PLU.
  
- Le dossier de PLU constitué de:
  - Le rapport de présentation et l'évaluation environnementale (en 2 tomes)
  - Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.
  - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
  - Le Règlement.
  - Le plan de zonage du territoire communal au 1/6500.
  - Les plans de zonage du bourg et des hameaux au 1/2500.
  - Les annexes sanitaires (notice, plans du réseau d'alimentation en eau potable, plan du réseau d'assainissement).
  - Les plans et les notices des servitudes.
  - Des informations diverses (prise en compte des aléas en sols argileux, arrêté sur l'isolement acoustique le long des infrastructures de transport, limitation du bruit dans les établissements scolaires...)
  - Le plan de prévention du risque inondation de la vallée de l'Yerres.
  
- L'avis de La MRAE (Mission Régionale d'Autorité Environnementale) en date du 24 février 2022.
- L'avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie du 9 septembre 2021.
- L'avis du Centre Régional de la Propriété Forestière du 13 septembre 2021.
- L'avis de la commune de Guignes du 12 octobre 2021.
- L'avis de la chambre d'agriculture du 19 octobre 2021.
- L'avis de l'État du 19 octobre 2021.
- L'avis de la Région du 25 octobre 2021.
- L'avis du Département en date 26 octobre 2021.
- L'avis de la CDPNAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) en date du 29 octobre 2021.
- L'avis de la Commission Locale de l'Eau de la vallée de l'Yerres.

#### Le déroulement de l'enquête

Les permanences se sont déroulées conformément à l'arrêté municipal 024-2022 du 17 février 2022, à savoir le mercredi 30 mars de 9 h à 12 h, le samedi 9 avril de 9 h à 12 h, le jeudi 21 avril et le mardi 3 mai de 14 h à 17 h. Un accueil était assuré par les services de la mairie qui orientaient les personnes vers la salle de réunion où se tenait le commissaire enquêteur.

Pendant l'enquête, des contacts téléphoniques réguliers avec la mairie se sont tenus pour avoir un retour du public qui s'est rendu en mairie pour consulter le dossier et disposer d'un suivi du registre d'enquête et des messages réceptionnés à l'adresse électronique.

Les services ont répondu également à toutes questions d'ordre technique et administratif au cours de l'enquête.

**Commune de Chaumes-en-Brie**  
**Enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme**  
**prescrite par l'arrêté municipal n° 024-2022 du 17 Février 2022**

L'enquête s'est déroulée dans un climat serein sans incident de la part des personnes venues consulter le dossier.

L'affichage a été maintenu sur les panneaux administratifs jusqu'au 3 mai.

L'enquête a été clôturée le 3 mai. A l'issue de la dernière permanence, le registre papier a été clos et resté en possession du commissaire enquêteur jusqu'à la remise du rapport. L'adresse électronique a été accessible au public jusqu'au 3 mai à 24 heures.

La mise en place de la procédure

Le commissaire enquêteur atteste que la mise en place de l'enquête s'est effectuée globalement dans les conditions réglementaires et en particulier en application des articles L 153-19 et R 153-8 du code d'urbanisme, L 123-1 à L 123-18 et R 123-1 à R 123-33 du code de l'environnement.

## **7.1 Les permanences du commissaire enquêteur**

### **- Mercredi 30 mars 2022**

J'ai rencontré 5 personnes.

- 2 ont demandé que leur parcelle, classée partiellement ou totalement en zone N et limitrophe d'une zone classée en U, soit classée en totalité en U.

- 1 personne dispose d'une propriété classée en Nh. Elle dispose d'une maison de 200 m<sup>2</sup> au sol et une seconde de 50 m<sup>2</sup>. Le règlement autorise les extensions dans la limite de 20 m<sup>2</sup> ou 20 % de la surface existante actuelle. Elle souhaiterait pouvoir agrandir le pavillon de 50 m<sup>2</sup> d'une surface équivalente et une adaptation du règlement.

- 1 personne possède la parcelle 450 au hameau de Forest classée en Nh (inconstructible). Ce terrain a été acheté en terrain à bâtir et bénéficie de tous les réseaux. Elle demande un classement en zone UA

- 1 couple a demandé des précisions sur la réalisation de l'OAP du centre ville. Ils sont propriétaires de 5 logements à l'intérieur de l'immeuble existant.

### **- Samedi 9 avril**

J'ai rencontré 8 personnes.

Certaines m'ont demandé des précisions sur le règlement applicable à leur parcelle et n'ont pas fait de remarque sur le registre. D'autres ont regretté que leur propriété, auparavant en zone constructible soit passée en zone Nh (hameau de Forest en particulier). Le règlement autorise, dans cette zone, la construction d'extension des habitations et des annexes sur des surfaces de 20 à 50 m<sup>2</sup> mais interdit toute nouvelle habitation ce qui dévalorise sensiblement leur bien.

**Commune de Chaumes-en-Brie**  
**Enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme**  
**prescrite par l'arrêté municipal n° 024-2022 du 17 Février 2022**

**- Jeudi 21 avril**

J'ai rencontré 10 personnes environ. Certaines d'entre elles ont demandé des précisions sur le règlement applicable sur leur propriété. D'autres ont fait part de leur demande de rendre constructible leur parcelle.

Une demande spécifique a été présentée pour la prise en compte d'aménagement nécessaire à l'élargissement de la RN 36, avec une adaptation du règlement qui autorise des excavations supérieures à 0,6 m.

**- Mardi 3 mai**

J'ai rencontré près de 20 personnes environ. Les thèmes abordés ont été en particulier la surface agricole prélevée pour l'OAP Gallier, les difficultés de circulation prévisibles pour accéder à ce secteur, la nécessité d'établir un schéma des circulations agricoles, les échéances prévues pour l'aménagement d'un parking à proximité du cimetière, des demandes d'ouverture à l'urbanisation... Les observations ont été reprises dans le registre papier pour certaines, sur le registre dématérialisé pour d'autres.

## **8 Les observations émises sur le projet de révision du PLU**

### **8.1 Les observations émises lors de l'enquête publique**

Lors de l'enquête publique, j'ai rencontré 40 personnes environ et reçu 4 courriers. 16 observations ont été déposées sur le registre « papier », 24 sur le registre dématérialisé.

Certaines personnes ont demandé des précisions sur le projet de PLU, sans laisser de remarques sur le registre.

Les observations se répartissent comme suit :

**- Ouverture à l'urbanisation : 20**

Il s'agit, pour la plupart, de particuliers qui demandent de bénéficier de la possibilité de construire une habitation sur leur parcelle (de nombreux secteurs sont passés de terrains constructibles dans le PLU actuel, à non constructibles dans le projet soumis à l'enquête - zone Nh pour laquelle seules des extensions limitées des constructions existantes sont autorisées-). D'autres ont regretté un prélèvement de terre agricole trop important.

**- Zonage : 7**

Elles concernent le changement de classement ou la modification de tracés de certaines zones du projet soumis à l'enquête publique (ferme de Forest, zone industrielle, zone UAd...)

**- Règlement : 6**

Elles portent sur des demandes d'adaptation du règlement pour permettre la réalisation d'opérations spécifiques.

<p style="text-align: center;"><b>Commune de Chaumes-en-Brie</b> <b>Enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme</b> <b>prescrite par l'arrêté municipal n° 024-2022 du 17 Février 2022</b></p>
---

- Orientations d'Aménagement et de Programmation: 5

Il s'agit en priorité de l'OAP « rue Gallier » qui fait l'objet de nombreuses remarques sur l'impact attendu sur la circulation, le prélèvement de terres agricoles, la dégradation potentielle de la biodiversité. Quelques observations portent sur les OAP du centre ville qui font craindre des nuisances lors des travaux et une aggravation des conditions de circulation ensuite.

La nécessité d'établir un schéma des circulations agricoles a été soulignée à plusieurs reprises.

Les autres observations portent sur des thèmes plus généraux (nécessité de bénéficier d'une autonomie pour l'alimentation en eau potable des habitants, développer l'agriculture biologique, demande de justifications de travaux réalisés dans le passé, aménagement d'un chemin rural...) sans lien direct avec le projet de PLU.

## **8.2 Les observations émises par la MRAE et les personnes publiques associées**

### **8.2.1 L'avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale**

La Mission Régionale de l'Autorité Environnementale a émis son avis lors de la séance du 24 février 2022. Les principales demandes et remarques sont les suivantes :

- Mieux justifier les besoins en logements et les extensions urbaines au regard de la consommation des terrains relevée par le passé. Une attention particulière doit être portée sur l'OAP « Rue Gallier » avec une analyse particulière sur la biodiversité et les conséquences des aménagements sur la trame verte et bleue.
- Le classement de quelques parcelles en zone constructible doit être revu (dans le hameau de Montavert) et d'autres classés en A sont boisés et justifient de relever de la zone N.
- La consommation d'espaces naturels et agricoles depuis 2013 nécessite d'être justifiée pour vérifier la compatibilité du projet de PLU avec le SDRIF.

### **8.2.2 L'avis des personnes publiques associées**

Dans le cadre de la consultation, seule la chambre d'agriculture a émis un avis défavorable.

L'État a émis un avis favorable avec quelques recommandations (diminuer la surface de l'OAP Rue Gallier, renforcer la diversification des logements, compléter la protection des lisières des massifs de plus de 100 ha, créer une aire de covoiturage, établir un schéma des circulations agricoles...)

Le département de Seine-et-Marne a émis un avis favorable avec des recommandations similaires à celles de l'État complétées par des demandes spécifiques sur les plans d'alignement des routes départementales.

La Région Ile de France a émis un avis favorable en demandant une vigilance particulière sur le projet de voie structurante entre la RD 402 et la zone 1 AU (OAP Gallier) et en proposant de mieux valoriser les atouts touristiques, les chemins de randonnée et d'inscrire des mesures en faveur d'une diversification agricole et d'un développement des circuits courts.

**Commune de Chaumes-en-Brie**  
**Enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme**  
**prescrite par l'arrêté municipal n° 024-2022 du 17 Février 2022**

La Chambre d'Agriculture a émis défavorable et demande une réduction de la surface de la zone 1 AU, la mise en place d'une zone de non traitement à l'intérieur de la zone constructible, ainsi que l'élaboration d'un schéma des circulations agricoles.

La Chambre de Commerce et d'Industrie a émis un avis favorable, mais demande de fixer des conditions à la création d'un pôle commercial pour éviter une concurrence avec les commerces du centre ville.

La Commission Locale de l'Eau du SAGE de l'Yerres propose de compléter les données sur les inondations, d'inciter à la mise en place de techniques alternatives pour l'évacuation des eaux pluviales, de classer en zone naturelle (N) les berges du cours d'eau.

Le Centre Régional de la Propriété Forestière demande de rappeler l'encouragement à l'utilisation du bois et propose d'ajouter une note sur la prise en compte des espaces boisés classés.

La CDPNAF (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) a émis un avis défavorable. Elle considère que le prélèvement d'espace pour l'urbanisation est trop importante avec une anticipation très rapide de la croissance de la population. Elle propose de phaser l'ouverture à l'urbanisation avec la création d'une zone 2 AU à l'intérieur de la zone 1 AU. Le classement des Espaces Boisés Classés doit être revu pour tenir compte de la réalité de l'occupation des parcelles. Un schéma des circulations agricoles doit être joint au PLU. Un second passage en commission est proposé.

Les communes limitrophes n'ont pas fait part de remarques particulières.

### **8.2.3 La réponse de la collectivité aux avis des personnes publiques associées et à l'analyse de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale**

Dans la réponse aux observations des personnes publiques associées, la collectivité précise les adaptations qu'elle prévoit d'intégrer dans le projet de PLU soumis à l'approbation du conseil municipal à savoir, dont pour les principales :

- l'ouverture à l'urbanisation de l'OAP « Rue Gallier » est justifiée par les difficultés de circulation en centre ville, ce qui est un frein à la densification et ne permet pas d'apporter, à proximité, les services nécessaires à l'accueil des nouveaux habitants.
- le classement en zone N de la parcelle 70 qui permet de préserver la trame verte. La parcelle 69 plus petite, est bordée de constructions et viabilisée resterait en zone urbanisable (UBb)
- il ne sera pas donné suite à la réduction de la zone 1 AU, mais il est proposé de l'ouvrir à la construction en 3 phases successives en fonction de l'avancement des constructions dans chacune d'entre elles. Une zone de non traitement sera mise en place le long des parcelles agricoles.
- la commune envisage d'utiliser le parking réservé aux randonneurs pour l'aménager en aire de covoiturage.
- la réalisation d'une nouvelle station d'épuration à Chaumes est en cours d'études.
- un schéma des circulations agricoles sera joint au dossier
- la bande d'inconstructibilité aux abords des cours d'eau sera portée à 6 m.
- une mise à jour des parcelles en Espace Boisé Classe sera réalisée.
- la liste des indicateurs de suivi du PLU sera complétée.
- la protection paysagère de la zone d'activités fera l'objet de prescriptions dans le règlement.

**Commune de Chaumes-en-Brie**  
**Enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme**  
**prescrite par l'arrêté municipal n° 024-2022 du 17 Février 2022**

## 9 Réponses de la collectivité au procès verbal de synthèse

Les questions du commissaire enquêteur sont en *italique*, les réponses du maître d'ouvrage en *italique bleu* et l'analyse du commissaire enquêteur en *italique rouge*.

### - Les orientations principales du PLU

Le projet de Plan Local d'Urbanisme s'est fixé un objectif d'augmentation de la population important (+ 2,2 % par an, soit 4 300 habitants en 2030, avec la construction de 306 logements (pour un total de 514) sur une surface de 8,5 ha à l'Est du bourg (« Rue Gallier »)

Des craintes ont été émises sur la protection de la trame verte qui pourrait être pénalisée par des constructions sur une zone actuellement en agriculture et en friches. Beaucoup de particuliers ont fait part des difficultés rencontrées par la circulation existante « Rue Gallier » et demandent une réduction de la surface ouverte à l'urbanisation

#### *Question au maître d'ouvrage*

*Pouvez vous expliciter les raisons qui vous ont incité à privilégier une zone de construction de 8,5 ha en zone agricole, plutôt que permettre une densification plus importante des zones actuellement habitées en limite du bourg en classant certains secteurs en U plutôt qu'en Nh (entrée de ville à partir du CD 48, entrée du chemin de Thiou...) à proximité du bourg ?*

#### *Réponse de la collectivité*

*Le secteur Nh situé au niveau de la RD48 et du chemin de Thiou est classé en zone naturelle NA au PLU approuvé en 2013. Cette zone permet une construction limitée des habitations (une unique construction de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par terrain – emprise au sol maximale de 10 %). La volonté a été de maintenir ce classement en zone naturelle.*

*Pour rappel, au regard du code de l'urbanisme, une zone naturelle ne peut pas autoriser de nouvelles constructions à vocation d'habitation (nécessite une zone urbaine ou à urbaniser). En outre, au vu des vastes espaces libres, l'urbanisation de ceux-ci pourrait être considérée comme de l'extension au regard du SDRIF.*

*Les secteurs Nh présentent les contraintes d'urbanisation suivantes :*

- Absence de réseau d'assainissement,*
- Risque de retrait gonflement des argiles,*
- Problématique d'accès sur les routes départementales (refus du département d'accorder de nouveaux accès).*

*Enfin, l'urbanisation de cette zone pourrait entraîner des problématiques en matière de fonctionnement urbain notamment aux abords du chemin de Thiou qui présente une faible largeur pour accueillir de nouvelles constructions en densification (environ 5 m).*

#### *Avis du commissaire enquêteur*

**Commune de Chaumes-en-Brie**  
**Enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme**  
**prescrite par l'arrêté municipal n° 024-2022 du 17 Février 2022**

*- Le classement en zone NA dans le PLU actuel ne répond pas aux règles habituelles des zones N. Les habitations y sont autorisées avec des surfaces minimales importantes (règles abolies par la loi ALUR) et des coefficients d'emprise très faible. Le futur PLU interdit toute nouvelle construction dans ces secteurs aujourd'hui classés en Nh mais autorise des extensions limitées (20 m<sup>2</sup> ou 20 % de la surface de plancher actuel dans la limite de 50 m<sup>2</sup>) ce qui maintient, à terme, cette zone avec des habitations très dispersées.*

*Contraintes d'urbanisation :*

*- De nombreux terrains classés en U sont en risque de retrait et de gonflement des argiles. Le dossier de PLU propose des solutions pour anticiper ce type de sinistre : étude préalable, fondations adaptées, gestion des plantations et des eaux pluviales...*

*- Je prends note de l'absence de réseau d'assainissement. Mais l'OAP « rue Gallier » nécessite l'aménagement de l'ensemble des voiries et réseaux divers (VRD) avant la construction des habitations.*

*- Je confirme, comme de nombreuses personnes publiques associées, que la densification n'a pas été optimisée dans le bourg et sa proximité immédiate (la densité de l'habitat n'est que de 9,9 habitations par hectare actuellement) et qu'un zonage différent aurait pu limiter l'ouverture à l'urbanisation de terres agricoles ou naturelles.*

**- Le zonage**

La ferme de Forest a développé dans les constructions situées sur les parcelles 6-8-147-148 des activités destinées à l'organisation de réception, de vente de produits locaux... Or, ces parcelles sont classées en A ce qui empêche tout aménagement futur pour développer les activités liées au tourisme.

*Question au maître d'ouvrage*

*Prévoyez-vous, à l'instar de ce qui est appliqué sur d'autres corps de ferme comparables dans la commune, de classer les parcelles 6-8-147-148 en zone Nc ?*

*Réponse de la collectivité*

*La Ferme de Forest est une exploitation agricole encore en activité (producteur de blé...) qui présente également des salles de réception. La commune ne souhaite donc pas répondre favorablement à cette demande puisque l'ensemble des exploitations agricoles en activité sur le territoire se situent en zone agricole A. Ce classement répond aux orientations de la municipalité (PADD) de maintenir et permettre le développement des activités agricoles.*

*En zone agricole, les exploitations agricoles peuvent commercialiser des produits issus de leur exploitation et créer des structures d'accueil touristique, notamment de l'hébergement touristique ou de la restauration, par la réutilisation des bâtiments de l'exploitation agricole existante.*

*Le classement en secteur Nc n'est pas approprié à la ferme de Forest. Il permet uniquement la réutilisation de bâtiments existants et leur extension, en l'absence d'exploitation agricole en activité.*

*Avis du commissaire enquêteur*



**Commune de Chaumes-en-Brie**  
**Enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme**  
**prescrite par l'arrêté municipal n° 024-2022 du 17 Février 2022**

*Le règlement de la zone A permet effectivement à la ferme de Forest de diversifier son activité (hébergement touristique, restauration, commercialisation de produits issus de l'exploitation)*

*Je suis favorable au maintien du classement des parcelles 6-8-147-148 en zone A.*

La zone UAd au sud du bourg, pour laquelle seules sont autorisées des extensions limitées pour les constructions existantes, ont fait l'objet de 2 remarques demandant de permettre d'y autoriser des constructions d'habitations.

*Question au maître d'ouvrage*

*Est-il prévu de modifier le zonage de cette zone ou d'adapter le règlement pour permettre la construction de nouvelles constructions destinées à l'habitat ?*

*Réponse de la collectivité*

*La commune souhaite répondre favorablement à cette demande pour autoriser quelques constructions le long de la route de Beauvoir tout en tenant compte de la proximité de l'Yerres.*

*Avis du commissaire enquêteur*

*La situation particulière de ce secteur au Sud du bourg, bien desservi par les réseaux et les voiries, justifie l'ouverture à l'urbanisation sur la partie non inondable de la zone (partie Sud). Des précautions doivent être prises pour la protection des zones humides potentielles du terrain (imposer une étude préalable et proposer, si nécessaire, de mettre en œuvre la démarche Éviter, Réduire, Compenser dans le respect du code de l'environnement).*

La zone UX a bénéficié d'une extension sur la partie Nord, qui semble occupée par des activités économiques diverses.

*Pouvez-vous préciser l'historique de l'extension de cette zone ?*

*Réponse de la collectivité*

*L'extension sur la partie Nord était permise par le PLU approuvé en 2013. Ces parcelles étaient d'ores et déjà en zone constructible UX.*

*Est-il envisageable de ramener la limite de la zone UX au tracé du chemin rural situé au Nord Est du parcellaire ?*

*Réponse de la collectivité*

*Il ne semble pas judicieux de réduire la zone UX aux abords de la commune de Verneuil l'Etang puisque les établissements existants peuvent vouloir édifier de nouvelles constructions pour le développement de leur activité. En outre, les dents creuses restantes constituent les seules espaces permettant le développement des activités économiques sur Chaumes-en-Brie assurant une création d'emplois.*

*Avis du commissaire enquêteur*

**Commune de Chaumes-en-Brie**  
**Enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme**  
**prescrite par l'arrêté municipal n° 024-2022 du 17 Février 2022**

*La situation actuelle de la zone UX et les projets envisagés ne justifient pas une modification du tracé de la zone UX.*

Le propriétaire de la parcelle 20 en zone UX demande de supprimer le classement EBC de la bordure située le long de la voie ferrée.

*Question au maître d'ouvrage*

*Une suite favorable sera t-elle donnée à cette demande ?*

*Réponse de la collectivité*

*La version arrêtée du PLU prend d'ores et déjà cette remarque en compte. La parcelle F20 n'est plus concernée par des Espaces Boisés Classés le long de la voie ferrée.*

*Avis du commissaire enquêteur*

*Il semble y avoir eu une incompréhension de la part du propriétaire de la parcelle. La partie de la parcelle 20 le long de la voie ferrée n'est pas classée en Espace Boisé Classé.*

**- Les OAP**

De nombreux particuliers, mais aussi la Région, une agricultrice ont fait part de leur inquiétude de l'impact du projet de l'OAP « Rue Gallier » sur la circulation dans la rue Gallier.

Plusieurs services, 1 particulier ont fait part de la situation particulière des difficultés rencontrées pour le déplacement du matériel agricole.

La région et certains particuliers se sont inquiétés de l'impact du projet sur le milieu naturel (zone humide, préservation de la trame verte, prélèvement de terres agricoles...)

**Questions au Maître d'Ouvrage:**

*Une analyse de l'évolution de la circulation routière a t-elle été engagée pour définir les aménagements à réaliser pour fluidifier la circulation rue « Gallier » ?*

*Réponse de la collectivité*

*Les Orientations d'Aménagement et de Programmation prévoient des interconnexions entre le nouveau secteur d'urbanisation, la rue Gallier, le chemin des Prés Gallier et la rue René Michel. Ce nouveau maillage viaire va permettre d'offrir plusieurs itinéraires à la population et limiter la congestion de la rue Gallier et du centre bourg.*

*En outre, l'OAP sera modifiée pour imposer que la totalité de la voie soit réalisée dès la finalisation de la première phase. Cela permettra de s'assurer d'un fonctionnement urbain optimal du futur quartier et de limiter les nuisances pour les quartiers riverains.*

*Dans le bourg, les voies sont majoritairement saturées au moment des entrées/sorties des écoles. Actuellement, le bus de ramassage des élèves sur les hameaux est vide. La municipalité peut envisager*

**Commune de Chaumes-en-Brie**  
**Enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme**  
**prescrite par l'arrêté municipal n° 024-2022 du 17 Février 2022**

*l'instauration d'un ramassage scolaire au sein de la nouvelle opération ainsi que pour les logements « HLM » permettant ainsi de diminuer le nombre de véhicules aux abords des écoles.  
En outre, les horaires d'entrée et de sortie pourraient être décalés entre les 2 écoles.*

*Au moment de la vente des nouveaux logements, l'aménageur fournira à la commune la configuration des familles pour anticiper les impacts sur les écoles et le trafic en centre bourg.*

*Avis du commissaire enquêteur*

*Le maillage prévu au Nord de l'OAP va faciliter la circulation et réduire le trafic sur la rue Gallier, même si ce projet a l'inconvénient de prélever, dès le lancement de l'opération, une part plus importante de terres agricoles ou naturelles. Un transport adapté des scolaires vers les écoles est aussi un point positif, à la fois sur la circulation et la sécurité des enfants.*

*La collectivité devra cependant être attentive à l'évolution de la circulation et des risques induits, source d'inquiétudes pour de nombreux habitants.*

*Dans le cadre de l'élaboration du schéma des circulations agricoles, des solutions d'évitement de passage par cette rue sont-elles envisagées ?*

*Réponse de la collectivité*

*Le schéma des circulations agricoles recense les itinéraires empruntés par les agriculteurs sur le territoire et sera ajouté dans le rapport de présentation.  
Des aménagements ont d'ores et déjà été réalisés par la commune pour faciliter le déplacement des engins agricoles : abaissement d'écluses, aménagement de la route d'Arcy réalisé en concertation avec les agriculteurs, renforcement des bas-côtés...*

*Avis du commissaire enquêteur*

*Une attention particulière devra être portée sur les aménagements à prévoir dans la rue Gallier pour permettre une circulation du matériel agricole dans des conditions de sécurité.*

*Est-il envisagé des mesures pour protéger la biodiversité et la trame verte à l'intérieur de l'OAP « Rue Gallier » ?*

*Réponse de la collectivité*

*L'intégralité du terrain concerné par l'OAP « rue Gallier » est actuellement en friche. Il n'appartient pas à des exploitants agricoles. Le promoteur doit réaliser une étude pour déterminer la présence, ou non, de zone humide. Cette étude sera annexée au PLU.*

*Une partie Nord des terrains est déclarée à la PAC (source : registre parcellaire agricole 2020).*

*L'OAP « rue Gallier » est soumise au respect de l'OAP thématique « trame verte et bleue » et « maillage doux » imposant notamment des clôtures poreuses pour la biodiversité ainsi qu'une réflexion à mener sur l'intégration de la nature au sein de l'opération.*

**Commune de Chaumes-en-Brie**  
**Enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme**  
**prescrite par l'arrêté municipal n° 024-2022 du 17 Février 2022**

*De plus, l'OAP sectorielle prévoit une insertion paysagère et écologique des constructions (paysagement des voies, insertions paysagères d'essences locales vis-à-vis des constructions existantes et des espaces naturels et agricoles).*

*Enfin, l'OAP sera modifiée, conformément à la demande de la DDT, pour imposer l'aménagement d'une zone tampon (correspondant aussi à une zone de non traitement) de 2,5 m de chaque côté de la zone à urbaniser.*

*Le règlement de la zone 1AU impose a minima 30 % de la superficie de l'unité foncière d'espace végétalisé en pleine terre ainsi qu'au moins un arbre de haute tige par 200 m<sup>2</sup> de cette superficie. Les aires de stationnement de 4 places ou plus doivent être plantées (1 arbre pour 4 places). Ces dispositions permettent d'assurer une végétalisation de l'ensemble de la zone à urbaniser.*

*Avis du commissaire enquêteur*

*Ces différents engagements vont dans le sens d'une protection de la trame verte.*

*L'aménagement de la zone est prévue en 3 phases. Le prélèvement de terres agricoles est-il prévu en 3 phases successives ou la totalité de la surface sera t-elle exclue de la production agricole dès la première phase ?*

*Réponse de la collectivité*

*Le prélèvement des terres agricoles est déjà en partie réalisé (espace majoritairement en friche).*

*Avis du commissaire enquêteur*

*Il est dommage que dans l'attente de la réalisation des différentes phases, les terres n'aient pas été exploitées en agriculture.*

Des particuliers font part des difficultés actuelles de circulation et de stationnement et craignent une dégradation de la situation par les aménagements prévus dans les OAP « centre ville » et « rue de Verdun ». La période de travaux est susceptible d'être difficile pour les riverains.

*Question au maître d'ouvrage*

*Des mesures particulières sont-elles prévues pour réduire les impacts sur la population située à proximité, pendant les travaux et après l'emménagement des futurs résidents ?*

*Réponse de la collectivité*

*Pendant les travaux, l'OAP thématique pour la prise en compte du développement durable impose un contrôle et une planification des activités du chantier afin de favoriser notamment le confort acoustique des riverains.*

*Les OAP ont pour objectif d'améliorer à terme le fonctionnement aux abords des secteurs concernés notamment en :*

**Commune de Chaumes-en-Brie**  
**Enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme**  
**prescrite par l'arrêté municipal n° 024-2022 du 17 Février 2022**

- *Imposant par le règlement un nombre de places adapté en fonction de la destination des constructions au sein des unités foncières (en souterrain pour le secteur « centre-ville »),*
- *Aménageant une aire de stationnement paysagée aux abords du secteur « rue de Verdun »,*
- *Réalisant un espace de stationnement paysagé à durée limitée pour faciliter l'accès aux commerces et/ou équipements et services publics au sein du secteur « centre-ville »,*
- *Aux abords des deux secteurs, il est prévu d'améliorer le maillage doux pour inciter les habitants à diminuer le recours à la voiture particulière pour les trajets internes au bourg.*

*Avis du commissaire enquêteur*

*Les dispositions retenues devraient être en mesure de limiter l'impact des travaux sur le voisinage et d'assurer une intégration des projets dans l'urbanisme existant.*

**- Le Règlement**

- Les affouillements et les rehaussements

Le règlement de la zone agricole (article 1-2) interdit les affouillements et les exhaussements du sol au-delà d'un dénivelé de 0,60 m. Or, dans le cadre du futur doublement de la voie de la RN 36, le GFR Champin envisage de réaliser un aménagement végétatif de qualité, pour protéger la propriété des nuisances de la circulation. Cet aménagement participera à la préservation de la trame verte. Or, pour réaliser cette opération, les affouillements et les exhaussements seront supérieurs à 0,60 m.

*Question au maître d'ouvrage*

*Le règlement est-il susceptible d'être modifié pour permettre la réalisation de ces travaux ? Une dérogation spécifique peut-elle être accordée lors de situation similaire ?*

*Réponse de la collectivité*

*Un merlon avait été édifié illégalement le long de la RN36 par un propriétaire privé (remis en état depuis car projet refusé). Cet exhaussement devra être étudié dans le cadre d'un aménagement global de l'élargissement de la RN36 (hauteur du merlon, qualité des terres, impacts paysagers et sur les espaces agricoles...).*

*Lorsque le projet sera défini, le règlement du PLU pourra être modifié pour permettre ces travaux, s'ils sont en cohérence avec les projets d'élargissement de la RN 36. La Municipalité ne souhaite pas le permettre pour l'instant.*

*Avis du commissaire enquêteur*

*Il est difficile d'anticiper dès à présent le doublement de la RN 36. Une modification du règlement serait alors générale sur l'ensemble du territoire avec des conséquences difficiles à anticiper. Il me semble opportun*

**Commune de Chaumes-en-Brie**  
**Enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme**  
**prescrite par l'arrêté municipal n° 024-2022 du 17 Février 2022**

*d'attendre des données plus précises sur le doublement de la RN 36 et analyser, lors du lancement de l'opération, les adaptations éventuelles à apporter au PLU (par modification, voire mise en compatibilité...)*

- Application de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme

Le rempart du boulevard Poulat est protégé au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme (ancienne numérotation). Un particulier dispose d'une grange le long du boulevard, qu'il envisage de transformer en habitation.

*Question au maître d'ouvrage*

*Est-il envisageable de créer des ouvertures dans le rempart ? Quelles seraient les conditions de réalisation ?*

*Réponse de la collectivité*

*Dans les dispositions générales du règlement, il est indiqué : « Il peut être ménagé dans ces murs des percées à des fins d'utilité publique à condition qu'elles s'intègrent dans un projet d'aménagement et de valorisation architecturale ou paysagère de la partie enclose et que la cohérence d'ensemble ne soit pas remise en cause. »*

*Ainsi, si l'accès ne présente pas d'utilité publique, l'ouverture ne sera pas permise afin de préserver la structure du bourg médiéval de Chaumes-en-Brie.*

*Avis du commissaire enquêteur*

*Il est difficile d'accepter des ouvertures dans le rempart sans modifier l'architecture de l'ensemble. Limiter ce type d'intervention à des fins d'utilité publique m'apparaît adapté.*

- Surface des parkings en zone UX

Un projet de création de 2 bâtiments industriels est en cours d'étude en zone UX (parcelles F 20-21-62-135-137). Le pétitionnaire estime la surface de parkings nécessaire à 50 % de la surface des bâtiments (ce qui n'est pas précisé dans le règlement, mais réduit sensiblement la surface constructible).

*Question au maître d'ouvrage*

*Pouvez vous indiquer, à ce stade, la surface de parkings à retenir par rapport à la surface construite des bâtiments industriels ?*

*Réponse de la collectivité*

*En zone UX, il doit être créé une place de stationnement par tranche entamée de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Une place de stationnement présentant une superficie d'environ 25 m<sup>2</sup> (dégagement compris), on peut estimer que la surface de parking est équivalente à environ 15-20 % de la surface de plancher du bâtiment industriel.*

**Commune de Chaumes-en-Brie**  
**Enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme**  
**prescrite par l'arrêté municipal n° 024-2022 du 17 Février 2022**

*Avis du commissaire enquêteur*

*La surface de parkings imposée par le règlement est sensiblement inférieure à la part estimée dans l'observation déposée lors de l'enquête. Le règlement peut être maintenu dans l'état.*

- Densité maximale des lotissements en zone urbanisable

La densité maximale des lotissements est de 40 logements par hectare en zone UBa et 12 logements par hectare en zone UBb. La densité de 40 logements apparaît élevée et amène à construire des habitations très proches de celles existantes (un projet propose 2 logements mitoyens sur la même habitation en zone UBa)

*Question au maître d'ouvrage*

*Est-il envisageable de réduire la densité maximale autorisée en zone UBa ?*

*Réponse de la collectivité*

*Afin de répondre à la demande, tout en respectant la morphologie urbaine de la zone UBa et les densités existantes, la municipalité a décidé d'abaisser la densité maximale à 30 logements/ha pour le secteur UBa.*

*Cette nouvelle densité permet bien de répondre aux objectifs de densification définis par le SDRIF puisque la densité moyenne des espaces d'habitat est de 10 logements/ha à fin 2013 et ne remet pas en cause l'équilibre déterminé par la municipalité en matière de programmation de logements dans le rapport de présentation 2.2.*

*Enfin, pour information, le règlement ne peut limiter la création de logements au sein d'une même habitation.*

*Avis du commissaire enquêteur*

*Cette réduction apparaît adaptée à l'urbanisme de la commune et répond favorablement à l'observation.*

- Infrastructures, équipements, services

De nombreux particuliers ont fait part des difficultés rencontrées actuellement dans la commune (circulation, stationnement, déplacement pédestre difficile, absence de médecin, écoles, absence de salle des fêtes...)

*Questions au maître d'ouvrage*

*La commune a-t-elle prévu un programme d'investissement dans les services pour accompagner l'augmentation attendue de la population ?*

*Quels sont les équipements qu'il est prévu de construire à l'intérieur et à proximité de l'OAP « Rue Gallier » ?*

*Est-il prévu de disposer d'une maison médicale sur la commune ?*

*Réponse de la collectivité*

Dossier E 21000084/77



**Commune de Chaumes-en-Brie**  
**Enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme**  
**prescrite par l'arrêté municipal n° 024-2022 du 17 Février 2022**

*Le rapport de présentation 2-2 présente l'adéquation des équipements scolaires avec le développement envisagé sur la commune. En prenant en compte la réserve de capacité d'accueil de 75 élèves, l'arrivée de nouveaux élèves induite par la construction des nouveaux logements entraîne la nécessité d'ouvrir 2 nouvelles classes. L'apport de ces nouveaux élèves va s'étaler sur la durée du PLU (phasage de l'opération de la rue Gallier).*

*La municipalité indique qu'il existe un potentiel de 4 classes supplémentaires en école élémentaire et 2 classes en maternelle. Actuellement, la tendance est plutôt à la fermeture des classes avec une diminution des effectifs.*

*En outre, la commune envisage la création d'une salle polyvalente au sein ou à proximité du bourg.*

*Sur l'OAP « rue Gallier », M. le Maire souhaite autoriser l'artisanat et le commerce de détail ainsi que les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle afin de permettre une offre complémentaire à celle du centre-bourg ainsi que des possibilités d'extension pour les commerces présents sur le territoire (maison médicale, extension de la crèche, déplacement du boulanger...)*

*Le développement du commerce en centre-ville est rendu difficile du fait des normes d'accessibilité (largeur des trottoirs, vétusté des bâtiments...).*

*L'ancienne maison de retraite a été reprise par la municipalité (dévolution). Le terrain présente une superficie d'environ 3800 m². Plusieurs projets d'équipements ont été envisagés mais l'équilibre de l'opération reste difficile à trouver.*

***Avis du commissaire enquêteur***

***L'accueil des élèves supplémentaires apparaît anticipé par la commune. Des équipements (commerces, activités de service...) sont prévus dans le lotissement de la rue Gallier. A ce stade, la commune anticipe les besoins induits par l'augmentation de la population.***

**- L'ouverture à l'urbanisation**

De nombreux propriétaires avec des parcelles situées en zone Nh ou N ont demandé que leur parcelle soit constructible.

Pouvez vous préciser la suite que vous comptez donner à ces différentes demandes :

**(A) Réponse pour les parcelles situées en zone N (stricte) ou en zone A (stricte) au PLU approuvé en 2013 et au PLU en cours de révision**

En cohérence avec la législation en vigueur, afin de limiter le mitage des espaces naturels et agricoles, l'ensemble de ces parcelles sera maintenu en zone non constructible.

**(B) Réponse pour l'urbanisation de jardins en limite de l'urbanisation**

L'urbanisation de vastes jardins en limite de l'urbanisation constitue une extension au regard du SDRIF. En outre, ces extensions, au coup par coup, ne sont pas souhaitables puisqu'elles entraînent la multiplication des accès sur les voies.



**Commune de Chaumes-en-Brie**  
**Enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme**  
**prescrite par l'arrêté municipal n° 024-2022 du 17 Février 2022**

La partie des parcelles située en front de rue est classée en zone constructible afin de permettre l'édification de nouvelles constructions et/ou les évolutions des constructions existantes.

**(C) Réponse relative au secteur Nh**

Les secteurs Nh sont classés en zone naturelle NA au PLU approuvé en 2013. Cette zone permet une construction limitée des habitations (une unique construction de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par terrain – emprise au sol maximale de 10 %). La volonté a été de maintenir ce classement en zone naturelle pour diverses raisons :

- Absence de réseaux.
- Problématique d'accès sur des routes départementales, des voies d'une largeur insuffisante ou en impasse.
- Eloignement des commerces, services et équipements pour les secteurs Nh situés aux abords des différents hameaux.

Pour rappel, au regard du code de l'urbanisme, une zone naturelle ne peut pas autoriser de nouvelles constructions à vocation d'habitation (nécessite une zone urbaine ou à urbaniser). En outre, au vu des vastes espaces libres, l'urbanisation de ceux-ci pourrait être considérée comme de l'extension au regard du SDRIF.

Ainsi, l'ensemble des parcelles situées en zone NA au PLU de 2013, qui ne possèdent pas de réseaux, seront maintenues en secteur Nh.

A ce titre, les parcelles AC154, AC153 et AC51, classées par erreur au projet de PLU arrêté en zone UBb, seront reclassées en secteur Nh, puisque non desservies par les réseaux et anciennement classées en NA.

Nom	Parcelle	Classement actuel	Demande de classement	Réponse du maître d'ouvrage
Me Le Corre	AD 233	UB et N	En totalité en UB	B (limité en front de rue)
M. Me Demulder	28	N	Urbanisable	A (Maintien en N)
M. Pariset	140,141 et 142 (hameau de Forest)	Nh	Urbanisable	C (Maintien en Nh)
Me Chauvin	327-328 et 209 Ouest du bourg	Nh (327 et 328), N (309)	Urbanisable	A et C (Maintien en Nh et N)
M. Porchez	5-6-7 (rue d'Ouzouer et de Thieu)	Nh	Urbanisable	C (Maintien en Nh)
Nathalie Maurizé	AL 263 (Maurevert)	Nh	Urbanisable	A (Maintien en Nh)
Mme Lovera Boulet	B 206	N	Urbanisable en partie	A (Maintien en Nh)
M. Sobczak	511 (avenue du Maréchal Joffre)	Espace Boisé à conserver	Urbanisable en partie	Non urbanisable (trame verte)

**Commune de Chaumes-en-Brie**  
**Enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme**  
**prescrite par l'arrêté municipal n° 024-2022 du 17 Février 2022**

Nom	Parcelle	Classement actuel	Demande de classement	Réponse du maître d'ouvrage
Me Vandeweghe	17 et 18 (hameau de Forest)	Nj	UAc	B (Maintien en Nj - chemin non carrossable)
M. Me Bouchard	B193,444,464, AC 72, AC 86	N ou Nh	Urbanisable	A et C (Maintien en N et Nh)
M et Me Locher	A 151	Nh	Urbanisable	C (Maintien en Nh)
M. Me Amélie Saint Marcoux	A 178, 480 et 482	Nh	UAc	A et C (Maintien en N et Nh)
Patrick Bouchard	B193, B464, 755, 756, 757, 758, 759. AC 5 et 72, AE 586	N ou Nh	Urbanisable	A et C (Maintien en N et Nh)
Raymond Benez	510 et 512		Urbanisable	C (Maintien en Nh)
M. Pattoz, Me Trichet	AL 5 et 248 (Maurevert)	Nh	Urbanisable	C (Maintien en Nh) (vue sur l'Yerres)
Gabrielle Oudry	AL 43 (Maurevert)	A	Urbanisable	A (Maintien en A)
Bertrand Schneiter	2 ensembles immobiliers (La Chambonnerie, Moulin de Thiou)	NC	ND ou UBa	Maintien en Nc
Philippe Cario	AC 58 et 59	N	Urbanisable (partiellement)	A (Maintien en N)

*Avis du commissaire enquêteur*

*Le maître d'ouvrage n'a pas donné suite aux demandes d'ouverture à l'urbanisation. Cela est en cohérence avec le zonage défini précédemment avec de multiples propriétaires dans une situation comparable (changement de zonage entre le PLU actuel et le projet de PLU révisé, avec pour conséquence des terrains qui ne sont plus constructibles).*

## **10 La compatibilité du dossier de PLU aux documents d'ordre supérieur**

### **10.1 La compatibilité avec le SDRIF (Schéma Directeur Régional d'Île de France)**

Le SDRIF a fixé un projet spatial pour la Région Île de France à l'horizon 2030 avec des objectifs dans le domaine des infrastructures, des transports, de l'urbanisation en fonction de la situation et de l'importance des collectivités, de la mise en valeur des zones naturelles. Le PLU doit être compatible avec ces objectifs et plus particulièrement sur l'augmentation de la densité urbaine, l'ouverture des zones à l'urbanisation, la prise en compte des secteurs d'urbanisation préférentielle.

<p style="text-align: center;"><b>Commune de Chaumes-en-Brie</b> <b>Enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme</b> <b>prescrite par l'arrêté municipal n° 024-2022 du 17 Février 2022</b></p>
---

#### **10.1.1 L'augmentation de la densité urbaine**

La commune figure sur la carte des grandes entités géographiques en tant qu'appartenant à la catégorie « bourg, village et hameau ». Elle se doit de respecter les principes d'un développement modéré qui n'induit pas une consommation d'espaces supérieure à 10 % des espaces urbanisés identifiés au moment de l'approbation du SDRIF (compte tenu de la proximité de la gare de Verneuil l'Étang) et qui favorise la densification des espaces déjà urbanisés en permettant une augmentation minimale de 10 % de la densité humaine et de la densité d'habitat.

Le PLU a prévu la construction de 237 logements en densification entre 2013 et 2030 (77 ont été autorisés depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014 et 160 sont prévus sont réalisables au sein de l'espace habitable). Sur la base de 1468 logements au 1<sup>er</sup> janvier 2014, la densité de l'habitat passerait de 9,9 logements par hectare à 11,5 soit une progression de 17 %

A l'intérieur de la zone urbanisée actuelle, le PLU a prévu l'accueil de 587 habitants supplémentaires de fin 2013 à 2030 soit une augmentation de la densité humaine de 17 % (qui passerait de 17,5 hab/ha à 20,5 hab/ha)

#### **10.1.2 L'ouverture à l'urbanisation**

Le SDRIF identifie la commune de Chaumes-en-Brie comme « bourg, village et hameau ». La partie Sud-Est de la commune se situe dans le rayon de 2 km de la gare de Verneuil l'Étang.

Une ouverture à l'urbanisation est donc possible entre 2013 et 2030 dans la limite de 10 % de l'espace urbanisé de référence estimé (196,7 ha en 2013), répartie en 9,8 ha en continuité de l'espace urbanisé et 9,8 ha en continuité de l'espace urbanisé à proximité de la gare.

Entre 2013 et 2019, 0,57 ha ont été utilisés pour l'urbanisation en continuité de la zone construite et 2,2 ha en extension de la zone d'activités de Verneuil l'Étang.

Le projet de PLU a retenu une ouverture à l'urbanisation de 9,21 ha en extension de la zone urbanisée et 6,8 ha en continuité de la zone d'activités à proximité de la gare.

La surface totale ouverte à l'urbanisation entre 2013 et 2030 est donc de 18,78 ha pour une surface maximale autorisée de 19,6 ha.

Le projet de PLU apparaît compatible avec le SDRIF au titre de l'ouverture à l'urbanisation.

#### **10.1.3 La valorisation environnementale**

Le dossier de PLU fait référence à l'étude réalisée par la DRIEAT (Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement, de l'Aménagement et des Territoires) qui a classé les zones humides (1 de façon certaine, 2 humide avec des limites qui restent à préciser, 3 avec une probabilité de présence de zone humide mais qui reste à vérifier).

<p style="text-align: center;"><b>Commune de Chaumes-en-Brie</b> <b>Enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme</b> <b>prescrite par l'arrêté municipal n° 024-2022 du 17 Février 2022</b></p>
---

La délimitation des zones humides est reportée sur le zonage. Pour les zones humides potentielles, une étude préalable est imposée pour vérifier le caractère humide. Si celui-ci est avéré, la démarche éviter, réduire, compenser est imposée.

Les zones boisées sont classées en N (Naturelle), voire EBC (Espace Boisé Classé). Les corridors écologiques sont classés en zone naturelle ou agricole.

Le PLU a pris en compte la valorisation environnementale du territoire communal.

Sur la base de ces éléments, le PLU apparaît compatible avec le SDRIF.

## **10.2 La compatibilité avec le Plan de Déplacements Urbains d'Île de France (PDUIF)**

Le PDUIF, approuvé par le conseil régional le 19 juin 2014, définit les principes d'organisation des déplacements des personnes, du transport des marchandises, de la circulation et du stationnement.

En augmentant la densité de la population et de l'habitat, la mise en œuvre du PLU permet de réduire l'utilisation de l'automobile.

Le règlement intègre les prescriptions minimales du PDUIF, en matière :

- de nombre de places de stationnement imposées pour les logements individuels et collectifs,
- les unités d'hébergement,
- les bureaux, commerces, restauration, hébergement...
- le stationnement sécurisé des vélos pour l'habitat collectif, les bureaux, les commerces...

La collectivité s'est engagée à étudier la possibilité de réaliser une aire de covoiturage sur le site du parking actuel des randonneurs.

Le projet de PLU apparaît compatible avec le PDUIF.

## **10.3 La compatibilité avec le SDAGE et le SAGE**

Le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau Seine Normandie) de la période 2016-2021 a été annulé par le tribunal administratif de Paris le 19 décembre 2018. Le SDAGE 2010-2015 reste applicable. La compatibilité du PLU doit s'analyser par rapport à ce document.

**Commune de Chaumes-en-Brie**  
**Enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme**  
**prescrite par l'arrêté municipal n° 024-2022 du 17 Février 2022**

Dans les dispositions réglementaires fixées par le SDAGE, un certain nombre concerne la commune de Chaumes-en-Brie

- la gestion des eaux pluviales,
- la conservation des éléments fixes du paysage,
- la protection de la ressource,
- la protection des zones humides,
- la prise en compte des zones inondables.

Le territoire de Chaumes-en-Brie est également concerné par le SAGE de l'Yerres, dont le règlement et le plan d'aménagement et de gestion durable des ressources en eau (PAGD) ont été approuvés par un arrêté inter-préfectoral du 13 octobre 2011.

La mise en œuvre du SAGE de l'Yerres s'appuie sur 5 grands enjeux pour lesquels des actions spécifiques sont définies :

- Enjeu 1 : Améliorer la fonctionnalité écologique des cours d'eau et des milieux associés.
- Enjeu 2 : Améliorer la qualité des eaux superficielles et souterraines et prévenir toute dégradation.
- Enjeu 3 : Maîtriser le ruissellement et améliorer la gestion des inondations.
- Enjeu 4 : Améliorer la gestion quantitative de la ressource en eau.
- Enjeu 5 : Restaurer et valoriser le patrimoine et les usages liés au tourisme et aux loisirs.

Le SAGE impose de préserver les espaces de mobilité le long des cours d'eau, les zones humides, la qualité des rejets et la gestion des eaux pluviales.

Le règlement du PLU impose une infiltration des eaux pluviales sur le terrain d'assiette de chaque construction.

Les éléments fixes du paysage à l'extérieur de la zone urbanisée sont préservés par un classement quasi systématique des bois en zone naturelle et souvent en « Espace Boisé Classé », qui interdit tout changement d'affectation.

Il est prévu la construction d'une nouvelle station d'épuration, qui prendra en compte l'augmentation de la population à venir, avec un niveau de traitement sensiblement amélioré.

Le règlement interdit toute construction et aménagement dans une bande inconstructible de 6 m. de part et d'autre des berges à l'intérieur de la zone urbanisée.

L'orientation d'aménagement thématique « trame verte et bleue » impose l'intégration de mesures dans les projets susceptibles de mieux protéger les milieux humides et les cours d'eau à savoir

- la restauration des berges,

**Commune de Chaumes-en-Brie**  
**Enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme**  
**prescrite par l'arrêté municipal n° 024-2022 du 17 Février 2022**

- la valorisation des mares, étangs, milieux humides...

Compte tenu de ces éléments, le projet de PLU respecte globalement les orientations du SDAGE et du SAGE.

#### **10.4 La prise en compte du SRCE (Schéma Régional de Cohérence Écologique)**

Conformément au décret n°2012-1492 du 27 décembre 2012 relatif à la Trame Verte et Bleue (TVB), la TVB est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques identifiées dans les schémas régionaux de cohérence écologique (SRCE).

Les documents de planification des collectivités territoriales et de leurs groupements dont le PLU, doivent préciser les mesures permettant d'éviter, de réduire et, le cas échéant, de compenser les atteintes aux continuités écologiques que la mise en œuvre de ces documents de planification, projets ou infrastructures linéaires sont susceptibles d'entraîner.

##### Trame verte

Les objectifs du SRCE à l'échelle de la commune de Chaumes-en-Brie sont d'assurer la préservation des corridors et des réservoirs de biodiversité de la sous-trame arborée. La préservation de la trame arborée induit le maintien des surfaces boisées et des lisières. La mosaïque agricole doit également être prise en compte, en tant qu'élément de richesse environnementale et écologique.

Le PLU a classé les secteurs concernés par le corridor à l'extérieur de la zone urbanisée en zone A (agricole) ou N (naturelle). Dans la partie urbanisée, les alignements d'arbres sont protégés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme.

Les orientations et le zonage arrêtés par le PLU n'auront pas d'incidence négative sur le corridor écologique. Le maintien des parties boisées assure la pérennité des espaces arborés. Mais il est souhaitable que les îlots boisés inclus dans le corridor gardent le classement en Espace Boisé Classé.

Dans le hameau de Maurevert, le classement en zone UB, des parcelles 69 et 70 risque de couper le corridor naturel entre des îlots boisés. Il serait souhaitable de les classer en N pour préserver ce corridor.

Dans sa réponse, la collectivité a décidé de classer la parcelle 70 en N, mais de maintenir la parcelle 69 en UBb qui est entourée de murs. Après vérification sur place, la parcelle 69, d'une surface sensiblement plus petite que la parcelle 70 est entourée de murs sur 3 côtés, enherbée sur toute la surface et éloignée de l'alignement des arbres protégé au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme. Le classement en N de la seule parcelle 70 devrait permettre la protection de la trame verte.

##### Trame bleue

L'un des objectifs d'importance à l'échelle du territoire communal est la revalorisation de la trame bleue, en particulier la restauration de l'Yerres et du Bréon

Le règlement interdit les constructions, aménagements et imperméabilisations des sols à moins de 6 m. de part et d'autre des cours d'eau.

**Commune de Chaumes-en-Brie**  
**Enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme**  
**prescrite par l'arrêté municipal n° 024-2022 du 17 Février 2022**

Dans les zones humides avérées, seuls sont autorisés les travaux de restauration des zones humides et des aménagements légers nécessaires à la gestion à condition qu'ils soient réalisés dans l'objectif d'un retour à l'état naturel.

L'orientation d'aménagement thématique « trame verte et bleue » impose la préservation d'éléments constitutifs de la trame dans les différents aménagements, la mise en place de clôtures poreuses au déplacement de la petite faune, la préservation du réseau bocager, la restauration des berges...

Le règlement du SAGE est très restrictif sur les travaux dans le lit de l'Yerres pour assurer la libre circulation des espèces dans le cours de l'Yerres.

Le PLU a pris en compte la protection des corridors écologiques des trames verte et bleue.

## **11 Synthèse des remarques du commissaire enquêteur**

L'enquête publique organisée pour la révision du PLU de Chaumes-en-Brie s'est déroulée du 30 mars au 3 mai 2022, soit une durée de 34 jours.

L'avis d'enquête publique a été affiché sur les panneaux administratifs et inséré dans la presse locale. Le dossier d'enquête publique a été mis à la disposition du public sous forme « papier » en mairie et « dématérialisée » sur un registre dématérialisé. L'adresse courriel a été accessible pendant toute la durée de l'enquête.

J'ai assuré 4 permanences en mairie de Chaumes-en-Brie dans de bonnes conditions d'accueil, au cours desquelles j'ai rencontré 40 personnes environ et reçu 4 courriers. 16 personnes ont émis des observations sur le registre, 24 messages ont été déposés sur le registre dématérialisé. Les échanges ont toujours été très courtois.

20 observations portent sur des demandes d'ouverture à l'urbanisation, 7 sur le zonage, 6 sur le règlement, 5 sur les orientations d'aménagement et de programmation, 2 sur la nécessité d'établir un schéma des circulations agricoles.

7 personnes publiques associées ont émis un avis dont la chambre d'agriculture qui a émis un avis défavorable compte tenu de l'ouverture à l'urbanisation sur une surface de 8,5 ha de terres agricoles. L'État a fait des recommandations ((réduction de l'ouverture à l'urbanisation, compléter certaines protections, créer une aire de covoiturage...La Région a attiré l'attention sur les difficultés d'accès à la future zone à urbaniser et la nécessité de mettre en valeur des atouts touristiques de la commune. Les autres services ont demandé de compléter le dossier sur certains points que la commune s'est engagée à prendre en compte.

La CDPNAF a émis un avis défavorable et a proposé d'ouvrir à l'urbanisation de l'OAP en plusieurs phases

La Mission Régionale de l'Autorité Environnementale a proposé de modifier le zonage de quelques parcelles (les classer en N) et demander de mieux justifier les extensions de l'urbanisation avec une attention particulière sur la biodiversité et les conséquences sur la trame verte et bleue.

Dans sa réponse, le maître d'ouvrage a fait part de sa décision de prendre en compte les demandes formulées par les personnes publiques associées, à savoir :

**Commune de Chaumes-en-Brie**  
**Enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme**  
**prescrite par l'arrêté municipal n° 024-2022 du 17 Février 2022**

- Classement de la parcelle 70 en N dans le hameau de Montavert, mais maintien de la parcelle 69 en UBb (parcelle entourée de murs, de faible surface, enherbée avec un arbre isolé, éloigné de l'alignement situé au Sud Est protégé au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme.
- L'OAP « rue Gallier » est maintenue, mais il est rappelé qu'elle est programmée en 3 phases. Une zone tampon sera mise en place à l'intérieur de l'OAP au titre de la Zone de Non Traitement. La totalité de la voie sera réalisée dès la première phase pour faciliter la circulation.
- Les lisières des massifs de plus de 100 ha seront rendus inconstructibles.
- Une aire de covoiturage sera aménagée en continuité de l'aire des randonneurs.
- L'intercommunalité a lancé dès à présent la construction d'une nouvelle station d'épuration.
- Un schéma des circulations agricoles sera joint au PLU.
- La bande d'inconstructibilité le long des cours d'eau sera portée à 6 m.

Le PLU, ainsi complété, respectera les principales orientations du Schéma Directeur Régional d'Île de France, du Plan de Déplacements Urbains en Île de France, du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Seine Normandie et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Vallée de l'Yerres et prend en compte les orientations du Schéma Régional de Cohérence Écologique. Il respecte les orientations principales du code de l'urbanisme. Les modifications et compléments apportés par les réponses du maître d'ouvrage ne remettent pas en cause l'économie du PLU.

Cesson, le 30 mai 2022



Jean-Marc VERZELEN  
Commissaire enquêteur