

BILAN DE LA CONCERTATION RELATIVE A LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE CHAUMES-EN-BRIE

1. Bilan des modalités de concertation mises en place par la commune de Chaumes-en-Brie

Par délibération en date du 4 décembre 2014, le Conseil Municipal de Chaumes-en-Brie a prescrit la révision de son PLU et a défini les modalités de la concertation avec la population.

Les modalités définies dans la délibération de prescription du PLU sont les suivantes :

- mise à disposition d'un cahier de suggestions qui permettra à chacun de communiquer ses remarques,
- mise à disposition des principales étapes du projet,
- réunion publique de présentation du projet suivie de débat,
- information sur le site internet de la commune,
- information de ces événements par affichage de la concertation,
- bulletin municipal spécial PLU.

Le Conseil Municipal a en outre pris une délibération en date du 31 mars 2021 pour modifier les modalités de concertation au vu de la situation sanitaire.

L'organisation d'une réunion publique n'étant pas possible, celle-ci est remplacée par la mise à disposition des documents sur le site internet de la commune, la distribution d'une plaquette de présentation du dossier aux habitants et la mise en place d'une adresse mail dédiée à recueillir les observations du public sur le PLU.

Les modalités prescrites ont été exécutées :

- Affichage de la délibération,
- Informations sur le déroulement grâce à l'édition de plaquettes et d'articles dans le bulletin municipal :
 - Une plaquette A4 présentant une synthèse du diagnostic territorial,
 - Une plaquette A3 présentant une synthèse du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, des Orientations d'Aménagement et de Programmation, du zonage et du règlement.

Ces plaquettes avaient également pour objectif de notifier à la population des moyens de concertation mis en place par la commune initialement et suite à la délibération du 31 mars 2021 : mise à disposition des documents sur le site, registre en mairie, informations sur l'exposition de panneaux en Mairie, et communication de l'adresse mail dédiée.

- Exposition en Mairie de panneaux présentant :
 - le déroulement de la procédure de révision du PLU
 - une synthèse du diagnostic territorial

- le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et les Orientations d'aménagement et de Programmation
 - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation
 - le zonage et e règlement du PLU
-
- Mise à disposition d'une adresse mail dédiée et des documents en cours d'élaboration sur le site internet de la commune.
 - Recueil des demandes de particuliers (courriers et appels téléphoniques ajoutés au registre de concertation).
 - Mise à disposition du public en Mairie, d'un registre pour consigner les observations de la population, accompagné des différentes pièces du PLU au fur et à mesure de leur élaboration.

2. Le registre de concertation

Sur le registre de concertation, 27 demandes ou remarques ont été formulées.

Réponse générale aux demandes concernant la mise en zone constructible de terrains situés au sein d'espaces naturels (zone N et secteur Nh) et agricoles (zone A)

Les zones naturelles et agricoles sont des espaces qu'il convient de préserver pour leur caractère agronomique et/ou paysager et/ou environnemental. L'ensemble des documents supracommunaux, notamment le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) et le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) ont pour ambition de préserver ces espaces en limitant fortement la consommation d'espaces naturels et agricoles. Ainsi, le PLU de Chaumes-en-Brie doit être compatible avec ces orientations en préservant ces espaces.

En outre, il est nécessaire d'éviter le mitage des espaces naturels et agricoles afin de limiter les coupures de continuité écologique par la réalisation de constructions au coup par coup. Cette urbanisation n'est également pas favorable à garantir un fonctionnement urbain de qualité (problématique d'accès aux constructions, réseaux...).

Les secteurs Nh ont été définis afin de prendre en compte les constructions existantes dans les espaces à dominante naturelle ou éloignés des espaces urbanisés existants. Le parcellaire y est lâche, avec généralement, une construction principale en milieu de parcelle. Conformément aux orientations des documents supracommunaux, il convient donc de préserver ces espaces d'une urbanisation anarchique pour garantir un fonctionnement urbain de qualité, limiter l'imperméabilisation des sols et préserver la biodiversité qui s'y trouve. La création de nouveaux logements est donc interdite au sein de ces secteurs, mais y sont autorisés :

- L'aménagement, la réhabilitation et l'extension des constructions existantes à destination d'habitation, sans création de logement supplémentaire :
 - dans la limite de 20 m² de surface de plancher supplémentaire,
 - OU dans la limite de 20 % de surface de plancher supplémentaire sans toutefois excéder 50 m² de surface de plancher par rapport à celle existante à la date d'approbation du PLU.
- L'extension des annexes existantes, dans la limite de 25 % d'emprise au sol supplémentaire sans création de logement.
- La construction d'annexes à l'habitation d'une emprise au sol de moins de 20 m² et d'une hauteur inférieure à 3,5 m sans création de logement.
- Et les installations sportives (tennis et piscines) si elles sont implantées à moins de 20 mètres de la construction existante.

Les demandes ou remarques particulières

N°	Date	Demandeur	Demande synthétisée	Réponse
1	06/2019	M. Bonningue et Mme Favre-Collet	Terrain : 25, chemin du Pré Martin Souhait que le terrain devienne constructible	Une partie des terrains sont classés en zone Nh (front du chemin du Pré Martin) et l'arrière des parcelles en zone N. <i>Cf. réponse générale sur la préservation des espaces naturels (zone N et secteur Nh) et agricoles (zone A)</i>
2 2a	11/2018	M. Bussiere	A n°238 et 239 Souhait que le terrain devienne constructible	Les parcelles sont classées en zone N et en secteur Nh. Les 2 parcelles font l'objet d'une protection au titre du L113-1 du CU (EBC) car elles sont actuellement boisées sur leur totalité. Conformément au PADD, s'appuyant sur les orientations du SRCE d'Île-de-France, ces parcelles seront maintenues en zone N afin de préserver la trame verte communale pour maintenir la biodiversité existante.

N°	Date	Demandeur	Demande synthétisée	Réponse
3 3a	11/2015 Demande renouvelée et complétée en 01/2020 et en 05/2021	PEREIRA et CARIO	<p>AC n°56, 57, 58 et 59</p> <p>Demande d'extension de la zone constructible sur une partie des parcelles référencées ci-dessus (un PC vient d'être accordé rue Couperin – A154 + 2 autres PC route de Maurevert).</p> <p>La gestion des arbres est trop contraignante (à moins de 2m des limites de propriétés).</p> <p>Dans la demande réalisée en 2020, souhait de pouvoir réaliser une ou plusieurs habitations sur les parcelles AC58 et AC59 et/ou une activité de vétérinaire (2 lots 1000 m² et 1500 m²).</p> <p>Souhait de réaliser un point de stockage pour le fumier et la paille en lien avec l'activité de centre équestre.</p>	<p>Les parcelles AC n°56, 57, 58 et 59 sont actuellement classées dans leur intégralité en zone N.</p> <p>Au regard du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France, leur urbanisation conduirait à permettre une extension de l'espace urbanisé de référence à fin 2013. Or, le PLU prévoit d'ores et déjà une extension de l'urbanisation à hauteur de 5% (maximum permis par le SDRIF) par le biais d'une opération d'ensemble cohérente et réfléchiée dans un souci d'intérêt général. La commune de Chaumes-en-Brie ne possède donc plus de potentiel d'extension.</p> <p>L'ensemble des documents supracommunaux et notamment le SRCE ont pour objectif de maintenir la trame boisée communale. A cet effet, la protection des boisements existants est maintenue sur l'ensemble du territoire communal.</p> <p>Le règlement de la zone N permet les constructions et aménagements destinés à l'élevage ou au gardiennage des animaux.</p>

N°	Date	Demandeur	Demande synthétisée	Réponse
4 4a	02/2018 11/2018	M. De Mulder	Terrain : 2 route d'Argentière (cadastre n°28) et 3 rue des Champs (cadastre n°25 et 26) Demande de classer ces terrains en zone constructible	Les 3 parcelles sont classées en zone naturelle au PLU révisé tout comme au PLU approuvé en 2013. <i>Cf. réponse générale sur la préservation des espaces naturels (zone N et secteur Nh) et agricoles (zone A)</i>
5	01/2018	Mme Delplanche	C N°71 Parcelle non exploitée Demande de classer ce terrain en zone constructible	La parcelle C71 est classée dans son intégralité en zone agricole tout comme au PLU approuvé en 2013. <i>Cf. réponse générale sur la préservation des espaces naturelles (zone N et secteur Nh) et agricoles (zone A)</i>
6	08/2015	M. Krupski	AL n°107 Demande de classer ce terrain en zone constructible	La parcelle AL107 est classée dans son intégralité en zone naturelle tout comme au PLU approuvé en 2013. <i>Cf. réponse générale sur la préservation des espaces naturels (zone N et secteur Nh) et agricoles (zone A)</i>
7	11/2015	Mme Mary	Demande d'élargissement du chemin de la Brèche-des-Vignes (accès en véhicule au domicile)	La commune ne peut pas répondre favorablement à cette demande du fait qu'elle ne possède pas le foncier nécessaire à cet élargissement.

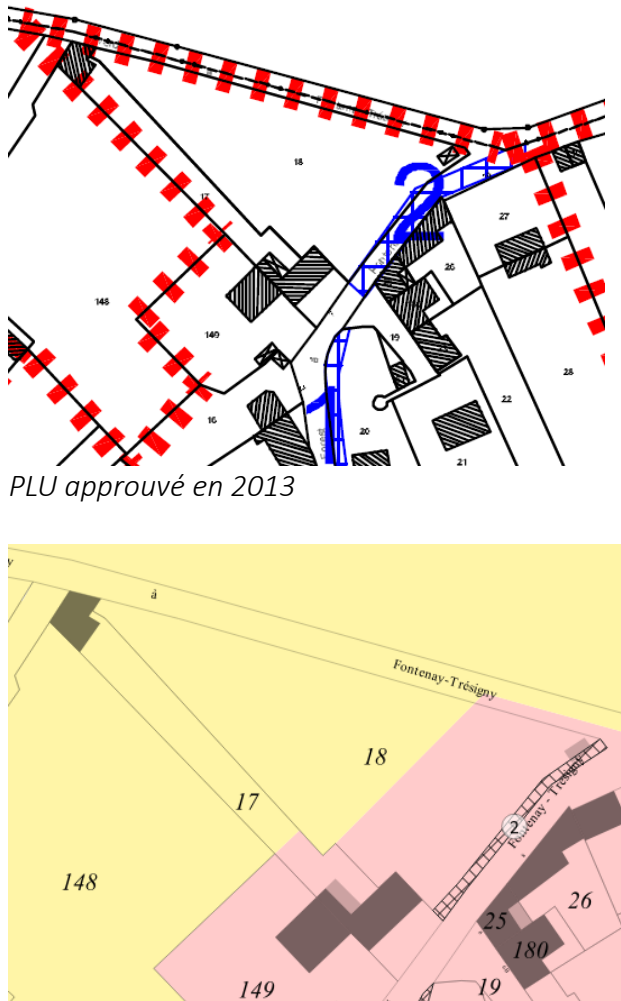
N°	Date	Demandeur	Demande synthétisée	Réponse
8	10/2014	M. Min	B n°667 Demande de classement en zone UB (actuellement en zone 2AUA)	La parcelle, actuellement en zone 2AUA au PLU approuvé en 2013, est reclassée en zone naturelle dans le PLU en révision. Ce classement est justifié par les orientations du SDRIF limitant fortement l'extension de l'urbanisation existante (limitée à 5% de l'espace urbanisé de référence). Pour respecter ces orientations, la commune est dans l'obligation de diminuer fortement les zones à urbaniser au profit des zones à protéger naturelles et agricoles. La zone 1AU rue Gallier a été privilégiée car elle se situe dans la continuité du tissu urbain et non en entrée de ville, pour des raisons évidentes de préservation du paysage communal et de limitation des nuisances pour les futurs habitants.
9 9a 9b	06/2020 Demande renouvelée en 06/2021	M. Patoz et Mme Trichet	AL n°5 et n°248 Projet de construction d'un nouveau garage en lieu et place de l'abri véhicule existant	Les parcelles présentent un classement Nh dans le PLU révisé (initialement en NB dans le PLU approuvé en 2013). Comme indiqué dans la réponse générale p.3 du présent document, des possibilités sont offertes pour la construction d'annexes ou l'extension d'annexes existantes.
10	01/2016	Mme Pinçon	Terrain : Chemin des Roses (n°456) Demande de classer ce terrain en zone constructible	La parcelle A456 est classée dans son intégralité en secteur Nh (NA au PLU approuvé en 2013). <i>Cf. réponse générale sur la préservation des espaces naturelles (zone N et secteur Nh) et agricoles (zone A)</i>

N°	Date	Demandeur	Demande synthétisée	Réponse
11	02/2021	M. Pinçon	A n°120 et 121 Demande de classer ce terrain en zone constructible	Les 2 parcelles font l'objet d'un classement en zone N tout comme au PLU approuvé en 2013. <i>Cf. réponse générale sur la préservation des espaces naturelles (zone N et secteur Nh) et agricoles (zone A)</i>
12	08/2014	Mme Pleurier	C n°750, 753, 754 Demande de classer ces terrains en zone constructible	Les 3 parcelles font l'objet d'un classement en zone N tout comme au PLU approuvé en 2013. <i>Cf. réponse générale sur la préservation des espaces naturelles (zone N et secteur Nh) et agricoles (zone A)</i>
13	12/2015	M. Quatre sols	Terrain : 4 chemin de l'Arche Montbrun Demande de classer ce terrain en zone constructible (souhait de vendre une partie de son jardin)	La partie de la parcelle bâtie est situé en zone Nh et le jardin en zone N au PLU révisé. <i>Cf. réponse générale sur la préservation des espaces naturelles (zone N et secteur Nh) et agricoles (zone A)</i>
14	06/2016	M. Queguiner	N°893, 987 et 925 – Lieu-dit La Saussaie Demande de classer ces terrains en zone constructible	Les 3 parcelles font l'objet d'un classement en zone N tout comme au PLU approuvé en 2013. En outre, une partie des parcelles 893 et 987 sont concernées par une lisière de boisements de plus de 100 ha qu'il convient de préserver conformément aux dispositions du SDRIF. <i>Cf. réponse générale sur la préservation des espaces naturelles (zone N et secteur Nh) et agricoles (zone A)</i>
15	12/2017	M. Rieul	Terrain : 22 rue Gallier (136 et 44) Volonté d'accéder à la parcelle 44 par le fond en ayant une servitude à partir de la rue Gallier en passant par la 46 (terrain communal)	Avec le nouveau lotissement, la parcelle 44 sera accessible par le fond.

N°	Date	Demandeur	Demande synthétisée	Réponse
16	11/2014	M. Robba	C n°86 Volonté de réaliser un lotissement de 10 logements sur cette parcelle.	La parcelle est classée en zone NI au PLU révisé tout comme au PLU de 2013. Cette zone est prévue pour la réalisation d'équipements publics, comme au PLU de 2013.
17	11/2017	M. Sobczak	Terrain : 18 avenue du Général Leclerc - arrière du terrain cadastré AE 525 et 511 Classer ce terrain en zone constructible	L'arrière du terrain cadastré AE511 et 525 est classé en zone UBa Tout comme au PLU approuvé en 2013, ces parcelles sont en partie concernées par une protection des boisements existants. Cette protection a été maintenue conformément aux objectifs de préservation de la trame verte communale développés par les documents supracommunaux. En outre, la préservation des boisements au cœur de l'espace urbanisé existant permette de réduire les effets d'îlot de chaleur urbain, favorise l'infiltration des eaux de ruissellement et le maintien de la biodiversité en ville.☞
18	03/2016	M. Agogue-Tasse	AB 33, 153, 155, 37, 191, 193 et 195 Souhait que ces parcelles restent en zone constructible.	L'ensemble de ces parcelles sont situées en zone Nh au PLU révisé (NA au PLU approuvé en 2013) <i>Cf. réponse générale sur la préservation des espaces naturelles (zone N et secteur Nh) et agricoles (zone A)</i>

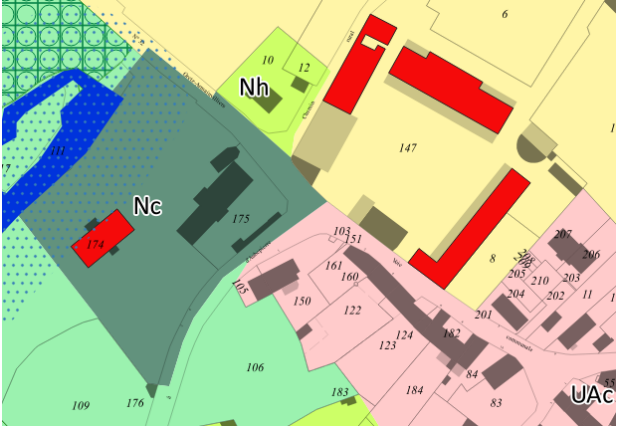
N°	Date	Demandeur	Demande synthétisée	Réponse
19	07/2019	M. Theme	E n°2 et E n°3 Demande de classer ces terrains en zone constructible	Ces 2 parcelles sont classées en zone N au PLU révisé (N au PLU approuvé en 2013) et sont concernées par une lisière de boisement de plus de 100 ha qu'il convient de préserver conformément au SDRIF. <i>Cf. réponse générale sur la préservation des espaces naturelles (zone N et secteur Nh) et agricoles (zone A)</i>
20	05/2021	Mme OLIVIER Véronique	Parcelle : B685 Demande d'autorisation de construire	Cette parcelle est située en zone Nh au PLU révisé (NA au PLU approuvé en 2013). <i>Cf. réponse générale sur la préservation des espaces naturelles (zone N et secteur Nh) et agricoles (zone A)</i>
21	06/2021	Mme Fabienne Cocheteau et M. Romain d'Hervé	Souhait de précision sur les élargissements de la voie 3 et 4 de respectivement 65 et 27 m ² sur la zone de Forest.	L'emplacement réservé n°3 concerne la parcelle AB88. L'emplacement réservé n°4 concerne quant à lui la parcelle A462. Ces emplacements réservés, au bénéfice de la commune, ont pour objectif de permettre à terme l'élargissement de la voie pour permettre la réalisation d'une placette de retournement. Toutefois, l'emplacement réservé n°4 n'étant pas nécessaire au projet décrit sera supprimé.
22	05/2021	Mme Carcaud Bénédicte	Parcelles AB17 et AB18 Souhait que ces 2 parcelles soient maintenues en zone constructible UAb (demande d'un zoom) Sur la parcelle 17, une maison occupée est classée en zone agricole A.	Conformément au Schéma Directeur de la Région Ile-de-France, les vastes fonds de jardins ne se situent pas dans l'espace urbanisé de référence à fin 2013, notamment ceux en lisière de l'urbanisation, en contact direct avec les espaces naturels et agricoles.

N°	Date	Demandeur	Demande synthétisée	Réponse
			<p>Demande de précision sur l'emplacement réservé situé sur la parcelle 18. A quel moment est-il prévu ?</p>	<p>Leur urbanisation conduirait à permettre une extension de l'espace urbanisé de référence à fin 2013. Or, le PLU prévoit d'ores et déjà une extension de l'urbanisation à hauteur de 5% (maximum permis par le SDRIF) par le biais d'une opération d'ensemble cohérente et réfléchie dans un souci d'intérêt général. La commune de Chaumes-en-Brie ne possède donc plus de potentiel d'extension.</p> <p>Pour respecter les orientations du SDRIF, la commune est dans l'obligation de diminuer fortement les zones à urbaniser puis les zones urbaines au profit des zones à protéger naturelles et agricoles.</p> <p>Toutefois, afin de prendre en compte ces fonds de parcelle occupés par des jardins particuliers, la commune souhaite les reclasser en zone Nj. Ce classement permettra l'évolution des constructions existantes et la réalisation d'annexe à l'habitation.</p>

N°	Date	Demandeur	Demande synthétisée	Réponse
				 <p><i>PLU approuvé en 2013</i></p> <p><i>PLU en cours de révision (UAc en rose)</i></p>

N°	Date	Demandeur	Demande synthétisée	Réponse
				L'emplacement réservé n°2, d'une superficie de 91 m ² et au bénéfice de la commune, permet à terme d'élargir la route de Fontenay afin d'améliorer les conditions de circulation.
23	05/2021	M. Proutière	<p>Emplacement réservé n°7 (RN36 Déviation au profit de l'Etat)</p> <p><i>« S'agit-il effectivement d'une déviation ? Ou alors de l'élargissement de la voie actuelle? Il me semblait que ce projet (2x2 voies) avait été abandonné. De plus, pourquoi avoir rayuré la totalité de l'emprise alors que la route actuelle existe déjà? »</i></p>	<p>Réponse de la commune de Chaumes-en-Brie transmise en mai 2021 :</p> <p><i>« Dans l'élaboration de nos documents d'urbanisme, nous avons l'obligation de retranscrire les servitudes d'utilité publique et les emplacements réservés qui dépendent des services de l'État. C'est pour cela que cet emplacement réservé est toujours présent tant que l'État ne l'a pas supprimé. Ce document a été envoyé aux services de l'État qui ne manqueront pas d'amender le document si le projet d'élargissement de la RN 36 était supprimé. »</i></p>

N°	Date	Demandeur	Demande synthétisée	Réponse
24	05/2021	Mme Perreau	Demande d'information concernant l'aménagement de la voie (ERn°14). De quelle bande s'agit-il ?	Réponse de la commune de Chaumes-en-Brie transmise en mai 2021 : « <i>L'emplacement réservé n°14 permet à la commune de se positionner pour racheter la bande de terrain lors de la vente de la parcelle. Lorsque la commune sera propriétaire, elle prendra ensuite contact avec le Département qui est gestionnaire de la voirie afin d'envisager les possibilités d'aménagements.</i> » En outre, l'emplacement réservé n°14 se situe sur les parcelles AD46 et AD48 et correspond à une bande d'environ 9m au droit de la RD144.
25	05/2021	M. SUEUR	Parcelle E43 (route d'Argentière)	La parcelle E43 se situe en zone naturelle (N) au PLU révisé dont le classement a été maintenu par rapport au PLU approuvé en 2013. La lisibilité du plan de zonage sera améliorée afin d'éviter toute confusion. <i>Cf. réponse générale sur la préservation des espaces naturelles (zone N et secteur Nh) et agricoles (zone A)</i>

N°	Date	Demandeur	Demande synthétisée	Réponse
26	05/2021	M et Mme CARCAUD Mme VANDEWEGHE	Demande de précisions sur la classification des bâtiments du corps de ferme de la Ferme de Forest (2 couleurs différentes)	 <p data-bbox="1435 703 2051 855">Le corps de ferme de la ferme de Forest se situe en zone agricole permettant principalement le maintien et le développement de l'activité agricole (aplat jaune).</p> <p data-bbox="1435 903 2051 1364">Les bâtiments concernés par un aplat rouge sont identifiés et protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme afin de préserver le patrimoine bâti. Ainsi, pour ces bâtiments, le règlement instaure des prescriptions permettant la protection de l'aspect extérieur dudit patrimoine. En outre, tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément protégé en application des articles L.151-19 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable.</p>

N°	Date	Demandeur	Demande synthétisée	Réponse
27 27a 27b	05/2021	M. et Mme LOCHER	Parcelle A151 Souhait de classer cette parcelle en zone constructible	Cette parcelle est située en zone Nh au PLU révisé (NA au PLU approuvé en 2013). <i>Cf. réponse générale sur la préservation des espaces naturelles (zone N et secteur Nh) et agricoles (zone A)</i>