

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

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

Sommaire

1	Objet de l'enquête publique.....	4
1.1	Le projet de Plan Local d'Urbanisme.....	4
1.2	Les enjeux du Plan Local d'Urbanisme.....	4
2	Les caractéristiques de la commune.....	4
2.1	La situation géographique et administrative de la commune.....	5
2.2	Le territoire.....	5
2.3	La population.....	5
2.4	L'habitat.....	6
2.5	Les équipements scolaires.....	6
2.6	L'activité économique.....	6
2.6.1	L'activité dans la commune.....	6
2.6.2	Les emplois à proximité.....	6
2.7	Les transports.....	6
2.7.1	Le réseau viaire.....	6
2.7.2	Les transport collectifs.....	7
2.8	L'environnement.....	7
2.8.1	Les eaux superficielles.....	7
2.8.2	Les zones humides.....	8
2.8.3	Les milieux classés.....	8
	- La ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Environnemental Floristique et Faunistique).....	9
	- Le réseau Natura 2000.....	9
3	Le projet du Plan Local d'Urbanisme.....	9
3.1	Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).....	10
3.2	L'évolution attendue de la population et de l'habitat.....	10
3.3	Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).....	10
3.4	Le projet de zonage.....	12
4	L'organisation de l'enquête.....	14
4.1	Les observations des particuliers.....	14
4.2	L'avis des services.....	15
4.2.1	L'avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale.....	15
4.2.2	L'avis des personnes publiques associées.....	15
5	Les réponses apportées par la commune au procès verbal de synthèse.....	16
6	Analyse et avis du commissaire enquêteur.....	17
6.1	La compatibilité avec le SDRIF (Schéma Directeur Régional d'Île de France).....	17
6.2	La compatibilité avec le Plan de Déplacement Urbain en Île de France (PDUIF).....	17
6.3	La compatibilité avec le SDAGE et le SAGE.....	18
6.4	La prise en compte du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE).....	18
7	Synthèse des observations émises et avis du commissaire enquêteur.....	20

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

7.1 L'organisation de l'enquête et les avis émis.....	20
7.2 Les échanges avec le maître d'ouvrage.....	21
7.3 Bilan points positifs / points négatifs.....	25
7.4 Avis et recommandation du commissaire enquêteur.....	26

<p style="text-align: center;">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</p>

1 Objet de l'enquête publique

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.

1.2 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.

2 Les caractéristiques de la commune

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

2.1 La situation géographique et administrative de la commune

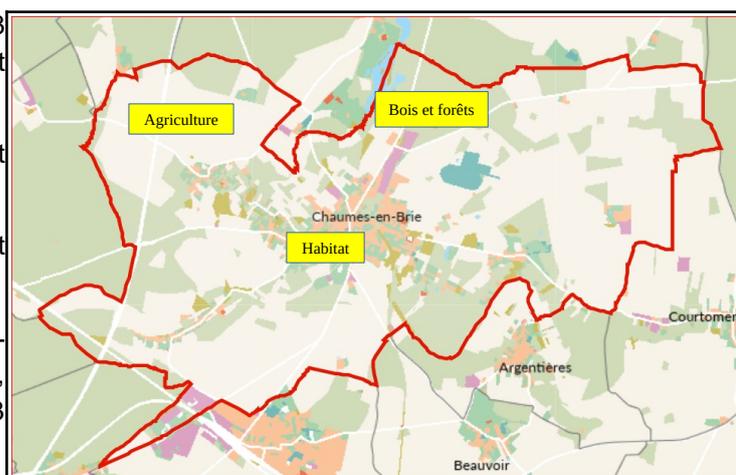
Chaumes en Brie, commune du département de Seine-et-Marne, se situe au cœur de la Brie Boisée, à 21 km au Nord Est de Melun. L'urbanisation est composée d'un village centre et de trois hameaux (Arcy, Forest et Maurevert).

La collectivité fait partie de la Communauté de Communes « Brie des Rivières et Châteaux » qui 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, la collecte et le traitement des déchets, l'eau potable et l'assainissement. L'urbanisme est de la compétence de la commune.

2.2 Le territoire

La surface de la commune est de 2 003 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.



2.3 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. La taille des ménages est de 2,4 habitants par ménage.

<p style="text-align: center;">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</p>

2.4 L'habitat

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.

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

2.5 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.

2.6 L'activité économique

2.6.1 L'activité dans la commune

La commune comptait 525 emplois sur son territoire, pour 193 établissements au 31 décembre 2018. 75 % des établissements n'ont pas de salarié. Un établissement compte plus de 50 salariés et 3 établissements plus de 20 salariés.

2.6.2 Les emplois à proximité

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)

2.7 Les transports

2.7.1 Le réseau viaire

Le réseau routier se compose de :

- La route nationale 36, située à proximité du bourg, qui 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.

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 RD 402, qui relie Melun à Coulommiers avec une circulation importante (4 500 véhicules par jour), la RD 38 en provenance d'Ozouer le Voulgis et qui donne accès à la RN 36 et la RD 32 en provenance de Mormant.

2.7.2 Les transport collectifs

- 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.

La ligne de cars

La ville de Chaumes-en-Brie est desservie par sept lignes de bus. Trois d'entre desservent la gare de Verneuil l'Étang. Une ligne permet de rejoindre 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...)

2.8 L'environnement

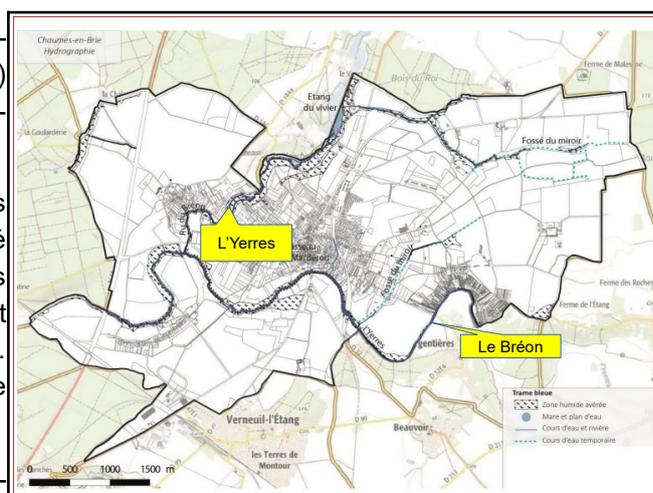
2.8.1 Les eaux superficielles

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).

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.

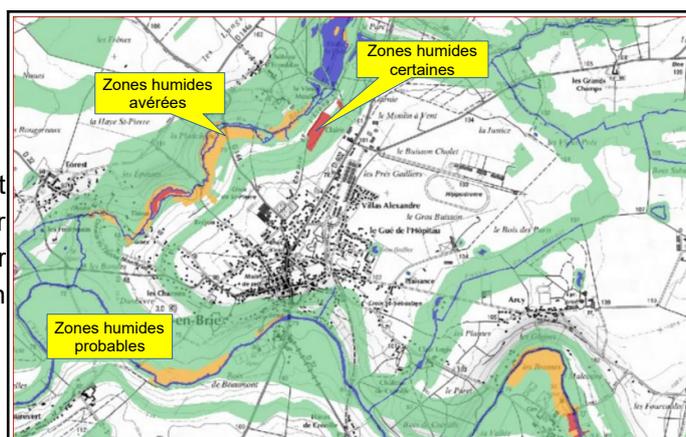


Commune de Chaumes-en-Brie

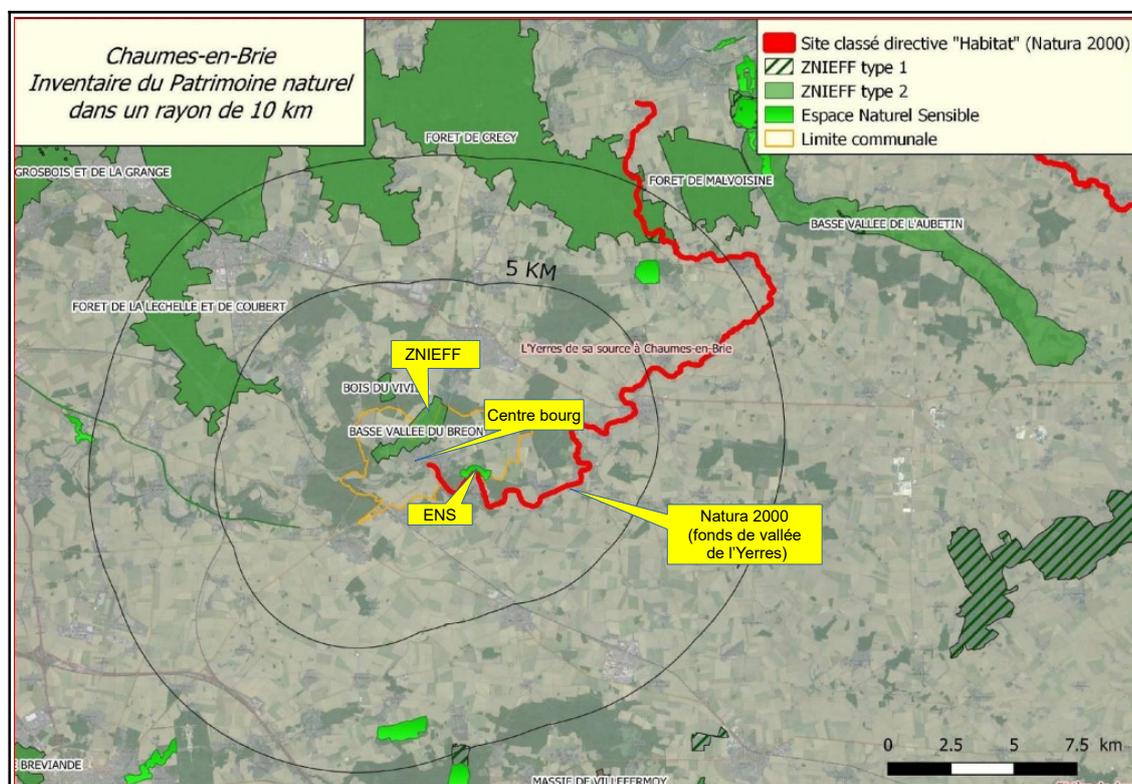
Enquête publique sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme prescrite par l'arrêté municipal n° 024-2022 du 17 Février 2022

2.8.2 Les zones humides

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)



2.8.3 Les milieux classés



<p style="text-align: center;">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</p>

- La ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Environnemental Floristique et Faunistique)

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.

- Le réseau Natura 2000

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*).

- 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.

3 Le projet du Plan Local d'Urbanisme

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 Île 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...)

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

- protéger les composantes de la trame verte et bleue.

3.1 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Le PADD a été adopté en conseil municipal le 31 mars 2021 Il a fixé plusieurs orientations, dont pour les principales :

- Un développement urbain avec un objectif de 4 300 habitants en 2030, avec une extension échelonnée dans le temps.
- Développer l'activité économique en confortant la zone d'activités et en préservant l'activité agricole.
- Préserver et améliorer le cadre de vie (préservation des vues remarquables, améliorer les conditions de circulation et les transports en commun.
- Valoriser le patrimoine paysager et environnemental.

3.2 L'évolution attendue de la population et de l'habitat

La population a été estimée à 3 304 habitants en 2018.

Le PLU a fixé l'objectif d'une population de 4 300 habitants en 2030, soit une progression 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 et 454 pour assurer la croissance démographique.

36 logements ont été autorisés depuis 2017, 172 sont prévus en densification sur des espaces libres au sein du projet de renouvellement urbain ou par la reconversion de bâtis existants à restaurer et 306 sur une zone ouverte à l'urbanisation d'une superficie de 8,5 ha à l'Est du bourg.

3.3 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

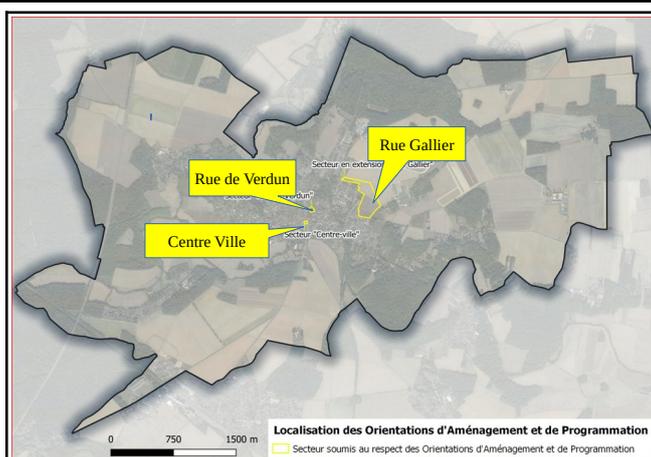
2 OAP thématiques ont été définies sur l'ensemble du territoire :

- L'une pour la prise en compte du développement durable dans la mise en œuvre des projets urbains et des constructions sur la commune. Elle porte sur les Espaces Naturels et le Paysage (l'Eco 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.

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

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

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 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 place.

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.



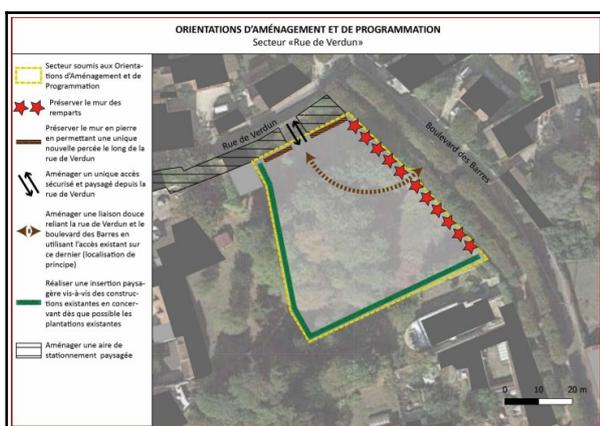
Commune de Chaumes-en-Brie

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'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.

Rues de Verdun et Centre Ville



Rue de Verdun



Centre Ville

Le projet « Rue de Verdun » est situé à proximité immédiate du centre ville. Le mur des remparts et les murs en pierres seront préservés. L'accès se fera uniquement à partir de la rue de Verdun.

Le projet « Centre-ville » se situe à proximité immédiate de la mairie, du groupe scolaire et des commerces. La morphologie urbaine sera maintenue (constructions implantées à l'alignement des rues, architecture en cohérence avec celle de la mairie...). Le rez de chaussée sera réservé aux commerces.

3.4 Le projet de zonage

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 »

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 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.

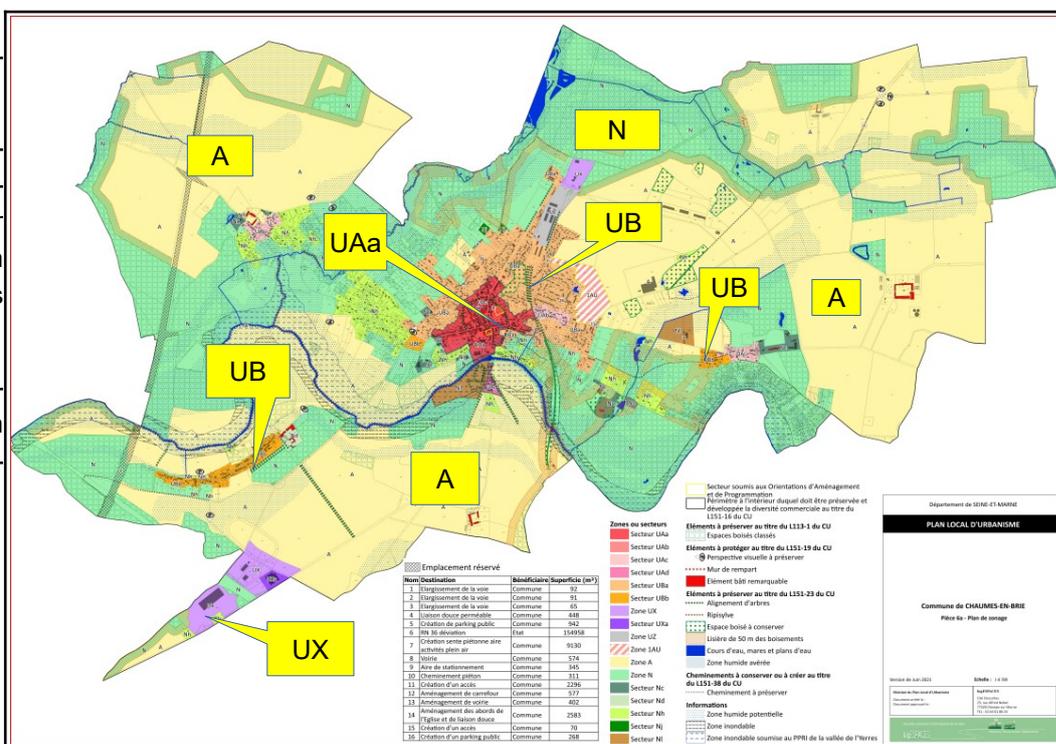
- La zone N

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.

- Le secteur Nd encadrant la reconversion de la ferme de Maurevert.



<p style="text-align: center;">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</p>

- 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.

4 L'organisation de l'enquête

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

Les permanences se sont déroulées conformément à l'arrêté, 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.

L'enquête a été clôturée le 3 mai. A l'issue de la dernière permanence, le registre 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.

4.1 Les observations des particuliers

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.

- 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 terre agricole, la dégradation potentielle de la biodiversité.

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

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, besoin de justifications de travaux réalisés dans le passé, aménagement d'un chemin rural...) sans lien direct avec le projet de PLU.

4.2 L'avis des services

4.2.1 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.

Dans sa réponse, la collectivité justifie l'ouverture à l'urbanisation par les contraintes de circulation du centre ville ce qui limite les possibilités de densification et de mise à disposition des services de proximité. Les objectifs de préservation de la biodiversité seront complétés. Une des 2 parcelles (la plus importante) sera classée en N dans le hameau de Montavert.

4.2.2 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 (diminution 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.

<p style="text-align: center;">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</p>

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 remarque particulière.

5 Les réponses apportées par la commune au procès verbal de synthèse

Les réponses apportées par la commune au procès verbal de synthèse vont globalement dans le sens d'une amélioration du dossier à savoir :

- La confirmation que le règlement permet aux constructions situées en zone A d'être aménagées pour permettre une diversification des activités agricoles.
- Une modification du règlement de la zone UAd pour permettre des constructions en entrée de ville.
- Des aménagements dans l'OAP « Rue Gallier » dont :
 - La mise en place dès la 1ère phase d'une voie qui permet aux habitants de l'OAP de disposer d'un maillage routier vers le Nord de la commune.
 - La création d'une zone tampon arbustive de 2,5 m sans traitement chimique entre les constructions et les terrains agricoles.
 - Une organisation différente des transports en commun pour faciliter le déplacement des scolaires.
- des précisions sur la zone UX qui facilitent l'installation de nouvelles entreprises (stationnement, zonage EBC...)
- L'élaboration d'un schéma des circulations agricoles.

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 adaptations au règlement (densité maximale des lotissements en zone urbanisable) permettant une meilleure intégration des projets dans l'urbanisme actuel.

6 Analyse et avis du commissaire enquêteur

6.1 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.

L'augmentation de la densité urbaine dans le projet est estimée à 17 % pour un objectif fixé par le SDRIF de 10 %.

L'ouverture à l'urbanisation induite par le projet de PLU est de 18,78 ha pour un objectif maximal de 19,6 ha. Il est à noter que la proximité de la zone d'activités, limitrophe de la commune de Verneuil l'Étang et à moins de 2 km de la gare de cette commune, permet d'augmenter sensiblement la surface autorisée par le SDRIF.

Les zones inondables sont reprises sur les plans de zonage avec des règles restrictives pour les constructions.

Les zones potentiellement humides sont reprises sur le plan de zonage avec des obligations réglementaires (études de sol, demandes d'autorisation préalables, démarches Éviter, Réduire, Compenser...) avant toute intervention sur le terrain.

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

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

6.2 La compatibilité avec le Plan de Déplacement Urbain en 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.

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...

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 collectivité s'est engagée à étudier la possibilité de réaliser une aire de covoiturage sur le site du parking actuel des randonneurs. Il aurait été intéressant que le PLU soit plus précis sur ce point.

Le projet de PLU apparaît compatible avec le PDUIF.

6.3 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.

Le territoire de Chaumes-en-Brie est également concerné par le SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) 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.

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

Le projet de PLU respecte globalement les orientations du SDAGE et du SAGE.

6.4 La prise en compte du Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)

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 conti-

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

nuités 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). 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, mais de maintenir la parcelle 69 en UBb qui est totalement entourée de murs. Cette parcelle, de surface modeste, est entourée de murs sur 3 côtés, enherbée et éloignée de l'alignement d'arbres classé au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme.

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.

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

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

7 Synthèse des observations émises et avis du commissaire enquêteur

7.1 L'organisation de l'enquête et les avis émis

L'enquête publique préalable à l'adoption 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 site internet spécifique. 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 « papier », 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 terre agricole. L'État a fait des recommandations (réduire l'ouverture à l'urbanisation, compléter certaines protections, créer une aire de co-voiturage...) La Région a attiré l'attention du maître d'ouvrage sur les difficultés d'accès à la future zone à urbaniser et la nécessité de mettre en valeur les 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 Commission de Préservation des Espaces Naturels et Forestiers (CDPNAF) a émis un avis défavorable et a proposé d'ouvrir l'urbanisation de l'OAP en plusieurs phases.

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

<p style="text-align: center;">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</p>

7.2 Les échanges avec le maître d'ouvrage

A la suite de l'enquête, l'ensemble des remarques émises et quelques thèmes abordés par les personnes publiques associées et pour lesquelles des réponses méritaient d'être précisées, ont été transmis au maître d'ouvrage dans le cadre du procès verbal de synthèse. En réponse, la commune a décidé d'apporter les principaux compléments suivants :

- La création dès le début de l'aménagement de l'OAP « Rue Gallier » d'une voie de circulation qui permettra le maillage entre la rue Gallier et les voies situées au Nord du bourg.
- La mise en place, dans l'OAP de la « rue Gallier », d'une zone tampon arbustive entre les habitations et les zones agricoles.
- La confirmation de la réalisation de l'OAP en 3 phases successives.
- L'élaboration d'un schéma des circulations agricoles qui sera joint au PLU.
- La réduction de la densité maximale des futurs lotissements en zone UBa.
- L'apport de précisions sur la programmation des équipements et services à renforcer.

Certains points du projet de PLU appellent cependant de ma part les commentaires suivants :

Les objectifs d'augmentation de la population

La commune a fixé un objectif de croissance de la population de 2,2 % par an qui passerait de 3 300 habitants en 2018 à 4 300 en 2030. Or, en 2018 le taux de vacance des habitations était de 10,3 % ce qui est important (il est de l'ordre de 4 à 5 % lorsque le marché est équilibré). Entre 2012 et 2017, la progression de la population a été de 1,5 % par an. Je considère qu'un objectif de 4 000 habitants à l'horizon 2030 serait plus réaliste.

Le zonage

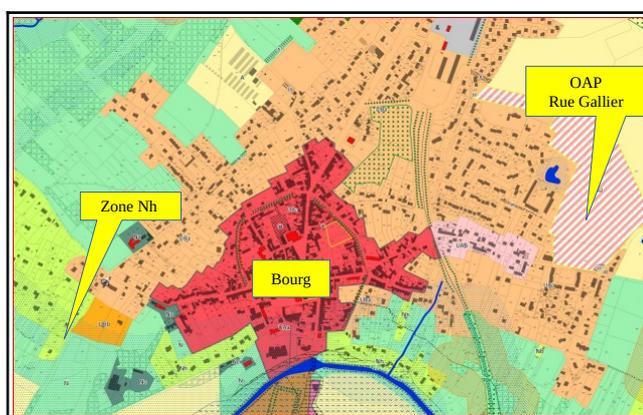
Les documents d'urbanisme successifs (depuis les années 2 000) ont ouvert largement à l'urbanisation des terrains situés en zone agricole ou naturelle avec des règles de surface minimale importante et des coefficients d'occupation des sols faibles. Ce type de réglementation n'est plus applicable depuis la publication de la loi Accès au Logement et pour un Urbanisme Rénové le 24 mars 2014. Le projet de PLU a classé ces

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

zones d'extension en Nh (seules des extensions limitées sont autorisées pour les constructions existantes). Elles concernent particulièrement les parties Sud-Est et Ouest du hameau de Forest et Est du bourg qui sont destinées à rester des zones peu denses avec un mitage marqué. A contrario, le PLU a prévu la réalisation de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Rue Gallier » pour accueillir 300 logements avec des services associés localisés à la sortie Est du bourg sur une surface de 8,5 ha, réservée précédemment à l'agriculture.

Plusieurs services ont incité la commune à augmenter la densification dans le bourg et réduire la surface de l'OAP « Rue Gallier ». La collectivité n'a pas donné une suite favorable à cette possibilité. Je le regrette.

Je considère que, même s'il semblait difficile d'éviter une ouverture à l'urbanisation pour répondre à l'augmentation de la population attendue, une densification de l'habitat sur une partie de la zone Nh située à l'Est du bourg (en la rendant urbanisable) et une augmentation des objectifs de densification à l'intérieur du bourg auraient permis de réduire la surface de l'OAP et d'être plus conforme aux objectifs de réduction de prélèvement de terre agricole ou naturelle.



La compatibilité avec les documents d'ordre supérieur

Le PLU apparaît compatible avec le SDRIF. La densité humaine et d'habitats est prévue de croître de plus de 10 % et l'ouverture à l'urbanisation sera inférieure à 10 % de la surface urbanisée actuelle.

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

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « Trame Verte et Bleue » permet d'identifier les continuités écologiques, de les préserver, d'inciter au renforcement du réseau bocager, de restaurer les ripisylves le long des cours d'eau, de prendre en compte les mares, étangs et milieux humides.

Le zonage et le règlement du PLU permettent de protéger les corridors et les réservoirs de biodiversité de la sous trame verte par un classement en zone Agricole et Naturelle. A la demande de l'État et sur proposition de la MRAE (Mission Régionale de l'Autorité Environnementale), une parcelle classée en UBb sera classée en zone Naturelle, mais la collectivité a prévu de maintenir la parcelle 69 (de faible surface et entourée de murs et limitrophe de constructions) en UB.

Le PLU apparaît compatible avec le Plan de Déplacements Urbains d'Île de France (PDUIF). Les différentes règles de stationnement sont reprises dans le règlement. La commune s'est engagée à aménager une aire de covoiturage sur le site du parking des randonneurs. Il aurait été intéressant de disposer de plus de précisions sur ce point.

Le PLU m'apparaît compatible ou prendre en compte le plan (PDUIF) et les schémas d'ordre supérieur (SDRIF, SRCE, SDAGE, SAGE...). Je note que la collectivité a décidé de maintenir le classement de la parcelle 69 en UBb (près du château de Maurevert). Cette parcelle a une surface limitée (800 m²), par rapport à la parcelle 70 (5 300 m²), est entourée de murs, enherbée avec un seul arbre et éloignée de l'alignement d'arbres. Sous réserve d'un aménagement qualitatif avec une part importante réservée à la végétation (le règlement impose un coefficient d'emprise maximal de 40%), la construction d'une habitation apparaît compatible avec la protection de la trame verte.

La prise en compte du contexte environnemental

La commune de Chaumes-en-Brie bénéficie d'un contexte environnemental exceptionnel (Natura 2000, Zone Naturelle d'Intérêt Environnemental Floristique et Faunistique, Espace Naturel Sensible, vallée de l'Yerres, surfaces boisées importantes...)

Des mesures sont prévues dans la zone 1 AU pour préserver la trame verte et bleue et une zone arbustive est projetée entre la partie urbanisée et la partie agricole au titre de la zone de non traitement. La collectivité

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

s'est engagée à classer en zone N la parcelle 70 située à proximité du château de Maurevert pour préserver la trame verte. Une proportion importante de parcelles boisées sont classées en EBC (Espace Boisé Classé)

Je considère que la répartition des zones retenues, le classement d'une partie importante du territoire en A (Agricole), N (Naturelle), EBC (Espace Boisé Classé), le report des zones humides sur les plans de zonage, la protection des alignements d'arbres au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme participent à une préservation efficace du contexte environnemental.

Les réponses du maître d'ouvrage au procès verbal de synthèse

Le maître d'ouvrage n'a pas donné suite à la proposition d'augmenter la densification de l'habitat dans le centre bourg, voire de classer en UA ou UB, des parcelles classées en Nh à proximité du bourg pour réduire la surface ouverte à l'urbanisation de la zone 1 AU (OAP « Rue Gallier ». **Je le regrette.**

Je note cependant des réponses positives pour améliorer la circulation dans la rue Gallier (la création d'une liaison, dès l'ouverture de l'opération, vers la rue des Prés Gallier avec un emplacement réservé qui facilite l'accès au nord du bourg, une adaptation des transports collectifs pour les scolaires...).

L'élaboration, dès à présent, d'un schéma des circulations agricoles, en concertation avec les représentants de la profession agricole, devrait permettre de proposer des solutions pour adapter certains tronçons sources de difficultés de circulation.

Des engagements ont été pris pour protéger la biodiversité de la zone 1 AU (étude de sol pour délimiter les zones humides, clôtures poreuses pour la circulation de la petite faune). Des mesures particulières seront mises en œuvre pour limiter les impacts des travaux pour la réalisation des OAP du centre ville et améliorer les conditions de stationnement et de circulation. La densité maximale des lotissements en zone UBa sera réduite de 40 à 30 lots par hectare ce qui permettra une meilleure intégration dans l'urbanisme de la commune.

La commune a pris en compte et anticipé les équipements et les services à réaliser pour accueillir l'augmentation de la population (pour les scolaires en particulier). En cohérence avec le plan de zonage et le règle-

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

ment retenu, les demandes individuelles d'urbanisation de parcelles classées en A, N ou Nh n'ont pas été retenues.

Je considère que les réponses apportées par le maître d'ouvrage permettent d'améliorer le PLU sur la prise en compte de la trame verte et bleue. Des engagements ont été pris pour améliorer les conditions de circulation et le phasage des extensions urbaines.

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 du code de l'urbanisme et du code de l'environnement. Les modifications et compléments apportés par les réponses du maître d'ouvrage ne remettent pas en cause l'économie du PLU.

7.3 Bilan points positifs / points négatifs

L'analyse du dossier, les différents avis émis par les personnes publiques associées, les observations émises lors de l'enquête, les réponses apportées par le maître d'ouvrage, m'amène à établir l'analyse suivante :

- Les points positifs

- La compatibilité du dossier par rapport aux documents d'ordre supérieur :
 - Le dossier apparaît compatible avec le SDRIF (Schéma Directeur Régional d'Île de France), le PDUIF (Plan de Déplacements Urbains d'Île de France), le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement des Eaux) et le SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux)
 - Le dossier prend en compte le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Écologique). Une orientation d'aménagement et de programmation impose une protection particulière de la trame verte et bleue pour tous les nouveaux aménagements. La ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique), les zones humides, l'Espace Naturel Sensible, les surfaces boisées, les alignements d'arbres sont protégés par le zonage et 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

- Le zonage réduit sensiblement les possibilités d'extension dans le hameau de Forest en classant en Nh (où seules sont autorisées les extensions limitées des constructions existantes) des zones d'extension retenues dans le PLU actuel ce qui répond à l'orientation du SDRIF qui privilégie la densification dans le bourg.
- Le règlement interdit les constructions 6 m de part et d'autre des cours d'eau et protège de nombreux alignements d'arbres au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme.

- Les points négatifs

- la commune a pris en compte une augmentation de la population de 2,2 % qui paraît relativement importante par rapport à l'évolution connue ces dernières décennies et au taux de vacance des logements.
- L'ouverture à l'urbanisation aurait pu être réduite en augmentant la densification de la partie urbanisée et en classant des parcelles classées en Nh proches du bourg en zone urbanisable.

7.4 Avis et recommandation du commissaire enquêteur

Vu le projet de Plan Local d'Urbanisme,

Vu les avis des Personnes Publiques Associées, de la Commission De Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPNAF) et de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE),

Vu les réponses apportées par le maître d'ouvrage,

Vu l'analyse globale du dossier, des avis émis et des réponses du maître d'ouvrage,

J'émet

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

**Un avis favorable au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune
de Chaumes-en-Brie**

avec la recommandation suivante :

- Réduire la surface de la zone 1 AU en augmentant la densification de la zone urbanisée du bourg et en classant en UB des parcelles classées en zone Nh à l'Est et proches du bourg.

Cesson, le 16 juin 2022



Jean-Marc Verzelen
Commissaire enquêteur