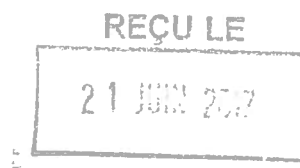


Brigitte Bourdoncle  
3 impasse Emilie  
94170 Le Perreux sur Marne

Le Perreux sur Marne, le 19 juin 2017



Madame le Maire

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint trois exemplaires (dont un non relié) de mes rapport et conclusions, suite à l'enquête publique portant sur le projet de PLU de la commune de Chamigny , qui s'est tenue du 18 avril au 19 mai 2017.

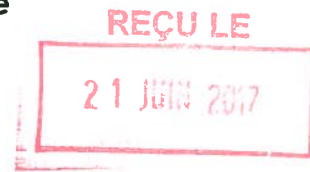
Vous trouverez également joint, en retour, les deux registres d'enquête.

Veillez agréer, Madame le Maire, l'assurance de ma considération respectueuse.

Brigitte Bourdoncle  
Commissaire-enquêteur

Madame le Maire de CHAMIGNY  
Mairie - 33 rue Roubineau  
77260 CHAMIGNY

**Département de Seine-et-Marne**



**Commune de Chamigny**

**Projet de Plan local d'urbanisme**

**Enquête publique du 18 avril 2017  
au 19 mai 2017 inclus**

**Rapport et conclusions  
de Mme Brigitte BOURDONCLE, commissaire-enquêteur,  
désignée par Mme la Présidente du Tribunal administratif  
de Melun  
(Décision n° E17000021/77 du 10 mars 2017)**

## Sommaire

### Première partie : rapport

I - Présentation du contexte de l'enquête publique : la commune de Chamigny, le cadre juridique

II – Le projet de PLU soumis à enquête publique

III - Les avis des personnes publiques

IV – L'organisation de l'enquête publique : étapes de la procédure, composition du dossier, préparation de l'enquête

V- Le déroulement de l'enquête publique

VI- Les observations recueillies lors de l'enquête publique, et les éléments de réponses apportés

### Deuxième partie : conclusions motivées

#### Annexes :

- procès-verbal de synthèse
- mémoire en réponse aux observations du public

## **Première partie : rapport**

### **Chapitre I : Présentation du contexte de l'enquête publique : la commune de Chamigny, le cadre juridique**

#### A- La commune de Chamigny

La commune de Chamigny, au caractère rural marqué, est située au nord-est du département de Seine-et-Marne, non loin du département de l'Aisne, dans l'arrondissement de Meaux et le canton de La Ferté-sous-Jouarre. Les communes limitrophes sont La Ferté-sous-Jouarre au sud, Ussy-sur-Marne, Jaignes, Tancrou et Cocherel à l'ouest, Dhuisy au nord, Sainte-Aulde, Luzancy et Reuil-en-Brie à l'est.

Le territoire de la commune s'étend, en rive droite de la Marne, sur 1 422 hectares, dont près de 1294 sont des espaces agricoles, forestiers ou naturels. Son occupation est éparse avec le Bourg, organisé autour de l'église et de la mairie, et plusieurs hameaux de taille variable (de quelques unités à quelques dizaines de bâtiments) tels que : Tanqueux, le Domaine de Tanqueux, Vaux, L'Ange gardien, Les Eclicharmes, Larrue...

Ce territoire comprend 3 entités géographiques bien distinctes : la plaine alluviale de la Marne, avec la rivière bordée d'une frange arbustive, et un fond de vallée à vocation agricole, où l'on trouve la plupart des zones habitées ; le coteau parfois abrupt, et largement boisé ; le plateau, situé de part et d'autre de l'autoroute A4 et occupé pour l'essentiel par de l'agriculture intensive (cultures céréalières, maïs).

La commune compte 1 440 habitants (chiffres 2013) ; après une lente diminution tout au long du 19<sup>ème</sup> siècle, puis une stabilisation aux alentours de 500 habitants pendant la première moitié du 20<sup>ème</sup> siècle, elle a connu une croissance démographique importante dans les années 80, avec le mouvement de ruralisation qui a conduit des citadins vers des secteurs ruraux périphériques de villes et un habitat en maisons individuelles ; ce mouvement s'est ensuite ralenti, et la quasi stabilisation de la population enregistrée ces dernières années s'accompagne d'un certain vieillissement .

Chamigny compte 529 logements (chiffres 2012) ; 90 % du parc est constitué de résidences principales ; plus de 93 % des logements sont des maisons individuelles ; 86 % des occupants sont propriétaires. Des évolutions du parc immobilier constatées ces dernières années, il ressort les données suivantes : quasiment pas de nouvelles constructions, une diminution notable des résidences secondaires, une augmentation des logements vacants et la transformation de maisons individuelles en appartements.

Le taux d'actifs est de 75 %, dont 90 % ont un emploi ; mais peu travaillent dans la commune (à peine plus de 10 %) ; si l'agriculture marque fortement le paysage, les emplois qui y sont liés ne sont pas localisés sur la commune, qui ne compte plus que 3 exploitations ; on recense à Chamigny 172 emplois, dont une cinquantaine dans la clinique de l'Ange Gardien, et une quarantaine dans l'établissement régional d'enseignement adapté Léopold Bellan. On peut, sur ce volet emploi, signaler le projet de pôle d'activités économiques dit « Les Effaneaux » qui se situe sur 3 communes, dont Chamigny.

La commune ne dispose d'aucun commerce de détail sur son territoire ; les besoins en commerces et services sont satisfaits sur la ville-centre de La Ferté-sous-Jouarre, distante de quelques kilomètres.

Au niveau des équipements publics communaux, la commune compte une école de 5 classes, avec un accueil péri-scolaire et un centre de loisirs, et quelques équipements de loisirs : un terrain de sport polyvalent, une salle des fêtes et une salle ouverte aux associations. Au bourg, à côté de l'école, est installée la mairie.

La commune est bien desservie par le réseau routier et autoroutier : l'autoroute A4 traverse la commune au Nord, avec un échangeur à moins de 5 km ; la D 603 (ex nationale 3) qui relie Meaux à Château-Thierry via La-Ferté-sous-Jouarre, passe au centre de la commune selon un axe nord-sud ; les deux sont classées en axes à grande circulation ; les secteurs habités sont desservis par de petites routes départementales ou des voies communales. Quant aux transports collectifs, aucune gare n'est implantée à Chamigny ; la gare la plus proche est celle de la Ferté-sous-Jouarre, qui peut être rejointe par bus.

Chamigny comprend divers éléments de patrimoine bâti, avec en premier lieu l'église Saint-Etienne, érigée en 1130, possédant une crypte du 13<sup>ème</sup> siècle, et classée monument historique . On relève aussi quelques bâtiments privés remarquables : grandes demeures entourées de parcs, anciennes fermes.

Sur le plan de la biodiversité , la commune est concernée par plusieurs ZNIEFF (zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique ou floristique) : une ZNIEFF de type 1 au nord-ouest du hameau de Vaux, et deux ZNIEFF de type 2 situées sur les massifs boisés ; on y relève également 2 sites Natura 2000 : la ZPS (zone de protection spéciale- directive oiseaux) « Boucles de la Marne », qui s'étend sur une petite partie du territoire communal près de la rivière ; et la ZSC (zone spéciale de conservation – directive habitat) « Bois des réserves, des usages et de Montgé » qui n'est pas située sur le territoire de Chamigny mais en est très proche .

Chamigny est concernée par plusieurs risques naturels : tout d'abord le risque d'inondation, les zones inondables se situant en fond de vallée, mais ne couvrant pas le tissu urbain ; la commune est soumise à un

Plan des surfaces submersibles. Ensuite, un risque de glissement de terrain et de coulées de boue, lié au fort dénivelé entre le plateau et la vallée et au ruissellement ; plusieurs arrêtés de reconnaissance de catastrophes naturelles sont intervenus ces dernières années. Enfin, un risque de mouvement de terrain lié au sol argileux, qui touche particulièrement certains hameaux.

Chamigny appartient à la communauté de communes du Pays Fertois , créée en 1970 , qui regroupe 19 communes , et plus de 27 000 habitants ; les compétences exercées par cette structure de coopération intercommunale sont , notamment : le développement économique et touristique, l'aménagement de l'espace communautaire, l'instruction du droit des sols pour les communes qui le souhaitent, la voirie d'intérêt communautaire, les déchets ménagers et assimilés, les équipements sportifs d'intérêt communautaire, l'alimentation en eau potable et l'assainissement collectif des eaux usées, les transports scolaires, les émetteurs, l'accueil des gens du voyage, l'école de musique et la création d'un cinéma.

La Communauté de communes du Pays Fertois fait partie du « Syndicat mixtes d'études et de programmation de Marne Ourcq », qui est notamment en charge de l'élaboration d'un SCOT (schéma de cohérence territoriale) et de la maîtrise d'ouvrage de la zone d'activités économiques Les Effaneaux.

On peut enfin signaler que la commune de Chamigny est incluse dans le périmètre du projet de parc naturel régional « Brie et Deux Morin », initié en 2007,

## B- Le cadre juridique de l'enquête publique

La commune de Chamigny disposait d'un Plan d'occupation des sols (POS) approuvé le 26 octobre 2000. Ce POS a ensuite évolué selon diverses procédures : deux modifications, adoptées le 26 juin 2007, ont porté l'une sur le secteur des Effaneaux, l'autre sur un « toilettage » réglementaire ; deux modifications simplifiées, approuvée l'une fin 2009 l'autre en 2015, ont eu pour objet la suppression d'emplacements réservés.

EN 2014, la commune a lancé la procédure d'élaboration d'un plan local d'urbanisme (PLU). Une délibération du 5 juin 2014 a prescrit cette élaboration, fixé les objectifs poursuivis, et défini les modalités de la concertation. Après cette phase de concertation, un projet de PLU a été arrêté par délibération du Conseil municipal en date du 19 octobre 2016.

Cette procédure d'élaboration est conduite selon les dispositions du Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L 153-11 à L 153-26

(partie législative, livre 1<sup>er</sup>, titre V, chapitre III) et R 153-3 à R 153-10 (partie réglementaire, livre 1<sup>er</sup>, titre V, chapitre III).

L'enquête publique qui s'insère dans cette procédure est définie par le Code de l'environnement, en ses articles L 123-1 et suiv. (partie législative, livre 1<sup>er</sup>, titre II, chapitre III) et R 123-1 et suiv. (partie réglementaire, livre 1<sup>er</sup>, titre II, chapitre III).

Le cadre juridique de l'enquête est donc défini par le Code de l'urbanisme, et par le Code de l'environnement en ce qui concerne l'enquête publique.

## **Chapitre II : Le projet de PLU soumis à enquête publique**

Le PLU projeté comporte les différentes pièces prévues par la réglementation, qui sont succinctement présentées ci-après, avec l'indication de leurs axes essentiels.

### **A – Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)**

Ce document, qui définit les grandes orientations, est organisé selon les thèmes suivants :

\* thème 1 : l'aménagement :

- conforter la ceinture naturelle de l'agglomération ferroviaire ;
- organiser l'aménagement du territoire en maintenant le caractère rural ;
- développer le territoire en maîtrisant l'étalement urbain ;
- organiser la reconversion du patrimoine local ;
- maintenir une activité économique diversifiée ;
- conjuguer le développement économique à l'échelle communale et intercommunale ;

\* thème 2 : l'environnement :

- protection et préservation des ressources : donner toute sa place à l'agriculture, maintenir l'outil agricole, maintenir l'activité équestre, préserver les ressources sylvicoles ;
- paysage : protéger les boisements, maintenir des franges végétales en pourtour de l'urbanisation, préserver le patrimoine des grands parcs ;
- préservation et remise en état des continuités écologiques : protéger les sites remarquables, protéger lisières et clairières, maintenir la mosaïque de fin de vallée, maintenir les corridors écologiques du plateau, protéger les composantes de la trame bleue ;
- prise en compte des risques et des nuisances : préserver l'expansion des crues, prendre en compte les risques géologiques ;
- prise en compte des pollutions et limitation des gaz à effet de serre ; favoriser l'architecture bioclimatique ;

\* thème 3 : le développement urbain :

- urbanisme : contenir la croissance démographique, adapter le renouvellement urbain à la forme urbaine existante, limiter le remplissage urbain dans les zones à risques, permettre l'évolution des hameaux en préservant leurs qualités, contrôler la reconversion des bâtiments isolés ;
- habitat : maintenir la volumétrie de l'habitat individuel dominant, œuvrer pour la diversité des logements en réhabilitation des bâtisses existantes ;
- économie : pérenniser l'activité agricole sous toutes ses formes, conforter le pôle économique et d'emplois, conforter les équipements sanitaires, consolider l'accueil touristique au sein des grandes demeures ;



\* thème 4 : les équipements :

- équipements, services et loisirs : satisfaire les besoins en commerces et services sur la ville centre, offrir des activités de loisirs dans le cadre de l'intercommunalité ;
- transports et déplacements : organiser les déplacements vers les pôles d'emploi à l'échelle intercommunale, améliorer l'accessibilité à la gare, créer une bonne desserte en télécommunications numériques.

Le PADD fixe les objectifs de modération de la consommation de l'espace ; à ce titre, il indique :

- prioriser le développement habitat, équipements et activités économiques villageoises dans le tissu bâti existant ;
- limiter les surfaces à urbaniser à la satisfaction de l'objectif démographique.

Au niveau des objectifs chiffrés on note que (outre le site des Effaneaux, en cours de réalisation, qui couvre 9 hectares sur la commune), la consommation de l'espace ne doit pas excéder 4 hectares.

#### B- Le rapport de présentation

Il est organisé en 7 parties :

\* 1<sup>ère</sup> partie : diagnostic démographique et économique :

- 1- présentation générale ;
- 2- les prévisions socio-démographiques ;
- 3- les prévisions économiques ;
- 4- le développement urbain et ses potentiels ;
- 5- les déplacements et l'analyse des besoins en matière de mobilité ;
- 6- les besoins et potentiels ;

\* 2<sup>ème</sup> partie : analyse de l'état initial de l'environnement :

- 1- la géomorphologie ;
- 2- le paysage communal et son cadre naturel ;
- 3- la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers ;
- 4- la gestion foncière des espaces naturels et agricoles ;
- 5- l'écologie ;
- 6- la qualité de l'environnement ;
- 7- les perspectives d'évolution ;

\* 3<sup>ème</sup> partie : exposé et justifications du PADD :

- 1- les cadres supra-communaux ;
- 2- les fondements du PADD ;
- 3- les orientations du PADD ;
- 4- le scénario chiffré ;
- 5- le scénario spatial ;
- 6- les objectifs habitat ;
- 7- la préservation de la qualité de vie et de l'environnement ;

- \* 4<sup>ème</sup> partie : les justifications du règlement et des OAP ;
- 1- présentation du règlement ;
- 2- les délimitations de secteurs ;
- 3- les orientations d'aménagement et de programmation ;
- 4 - les emplacements réservés ;
- 5 - les dispositions des zones urbaines ;
- 6- les dispositions de la zone AU ;
- 7- les dispositions des zones A et N ;

\* 5<sup>ème</sup> partie : les incidences et mesures de préservation du PLU sur l'environnement :

- 1- l'évaluation environnementale ;
- 2- la satisfaction des besoins et la consommation de l'espace ;
- 3- le site Natura ;
- 4- la prise en compte des risques ;
- 5- la prise en compte des nuisances sonores ;
- 6 - la préservation de la ressource ;
- 7- les incidences sur les déplacements et les transports ;

\* 6<sup>ème</sup> partie : indicateurs pour l'évolution ;

\* 7<sup>ème</sup> partie : méthode d'analyse.

Le projet de développement urbain retenu dans les objectifs du PADD est explicité dans ce rapport de présentation. Pour définir le scénario de développement chiffré, 3 schémas sont exposés :

- celui dit du SDRIF : sur la base, résultant du diagnostic, d'une densité humaine de 20 personnes/hectare et d'une densité en logements de 7,7, et compte tenu du taux d'augmentation de ces densités, imposé par le SDRIF, de 15%, il est considéré que l'objectif doit être la construction de 80 logements à l'horizon 2030, soit 40 dans le cadre du présent PLU ;
- celui de la poursuite des tendances : il conduirait à créer environ 170 logements ;
- celui retenu : intermédiaire entre les 2 précédents, il repose sur la création de 60 à 70 logements.

La répartition spatiale de ces constructions exclut le développement urbain dans les zones à risques et les secteurs d'intérêt écologique ou paysager ; a contrario, l'implantation de nouveaux logements est privilégiée dans certains hameaux, ainsi que dans deux nouveaux secteurs ouverts à l'urbanisation, l'un au bourg l'autre aux Eclicharmes.

Il en résulte que la capacité en logements, sur la base du chiffre minimal de 60 nouveaux logements, se répartit :

- à l'intérieur de zones déjà urbanisées : le Bourg, Tanqueux, Vaux, Eclicharmes, pour un total de 11 à 19 logements ;

- dans deux zones à urbaniser : au Bourg où une opération d'une trentaine de constructions a déjà fait l'objet d'une autorisation de lotir, et en extension du hameau des Eclicharmes (20 à 30 logements).

La consommation d'espaces liée à ce développement urbain représente au total 5 hectares.

### C- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Trois OAP sont retenues dans le PLU projeté ; elles correspondent aux trois secteurs à urbaniser : sur le bourg, aux Eclicharmes, et pour la zone des Effaneaux.

Le document consacré aux OAP comprend un « préalable » présentant succinctement son contenu, puis trois documents graphiques où sont précisés les périmètres et principes retenus (carrefour à créer, voies à préserver ou à créer, insertion paysagère des constructions, etc.) ; chacune des cartes schématiques est accompagnée d'un commentaire explicitant les orientations.

### D- Le règlement

Il comprend tout d'abord trois documents graphiques :

- l'ensemble du territoire, à l'échelle 1/7500 ;
- Village et Tanqueux, à l'échelle 1/2000 ;
- Hameaux Eclicharmes, Vaux et Ange-gardien, à l'échelle 1/2000.

Le plan de zonage a défini 4 zones urbaines UA, UB, UC, UE ; 2 zones à urbaniser, AU et AUX ; 2 zones agricoles A et Azh ; 3 zones naturelles N, NA et Nzh.

\* la zone UA couvre le bâti existant, dans le bourg principal et le hameau de Tanqueux ;

\* la zone UB correspond à deux secteurs bâtis : le hameau de Vaux et celui des Eclicharmes ;

\* la zone UC reprend la délimitation du Domaine de Tanqueux ;

\* la zone UE couvre l'ensemble du parc qui abrite les équipements, qu'il s'agisse d'espaces bâtis ou d'espaces ouverts.

\* la zone AU comprend deux secteurs destinés à une urbanisation future : l'un au bourg, doit accueillir un projet de lotissement autorisé qui doit entrer dans sa phase de réalisation ; l'autre secteur se situe en continuité de l'actuel secteur bâti des Eclicharmes ;

\* la zone AUX correspond au secteur des Effaneaux, qui doit accueillir la future zone d'activité économique.

\* la zone A correspond à l'essentiel des zones affectées à l'agriculture ;

\* la zone Azh couvre les secteurs de sols humides susceptibles après restauration de former une zone humide ;

\* la zone N est celle des espaces naturels : boisements et espaces interstitiels des boisements, grands parcs, constructions isolées ...

\* la zone NA correspond à un STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limités) autour du Château du Saulsoy, où l'on trouve une exploitation hôtelière ;

\* la zone Nzh couvre les milieux humides recensés en zone N.

Les documents graphiques retracent le plan de zonage, ainsi que d'autres éléments réglementaires :

- les espaces boisés classés (EBC) : le classement en EBC concerne l'ensemble forestier à fort intérêt paysager et écologique, les boisements de plus de 4 hectares, les boisements des coteaux essentiels pour la stabilité des sols, des bosquets plus petits à préserver pour des motifs paysagers et écologiques, et certains boisements de ripisylves ;

- le secteur de continuité écologique ; ce secteur comprend les boisements qui entrent dans la trame verte, les lisières des boisements, les espaces interstitiels, le corridor repéré au SRCE (schéma régional de cohérence écologique), les sols humides et le boisement de la ripisylve et ses franges ;

- les emplacements réservés ; ils sont au nombre de 6 : 2 sont inscrits au bénéfice de la commune, pour accueillir d'une part l'extension du cimetière d'autre part un équipement socio-éducatif ; les 4 autres sont inscrits au bénéfice de l'intercommunalité, 3 pour des ouvrages d'assainissement et 1 pour une station de pompage ;

- les bâtiments identifiés ; il s'agit de constructions présentant un intérêt architectural : grandes demeures entourées de parcs, ou anciennes fermes ;

- les secteurs de nuisances sonores ; sont ainsi délimités les espaces concernés par le bruit des infrastructures de transport terrestre : autoroute A4, route départementale D 630, voie ferrée ;

- le secteur à risque d'inondation.

Le règlement comporte également un document intitulé « prescriptions réglementaires », organisé avec une section de dispositions générales (définitions, modalités d'application) puis des règlements spécifiques pour chacune des zones.

Je précise ci-après les types de règles fixées dans ces règlements par zone :

Art 1 : occupations du sol interdites ;

Art 2 : occupations du sol soumises à conditions ;

Art 3 : voies et accès ;

Art 4 : desserte par les réseaux publics ;

Art 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;

Art 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;

Art 8 : implantation des constructions sur une même propriété ;

Art 9 : emprise au sol des constructions ;

Art 10 : hauteur des constructions ;

Art 11 : aspect des constructions et aménagement de leurs abords ;

Art 12 : stationnement ;

Art 13 : espaces libres, plantations, coefficient de biotope ;

Art 15 : performances énergétiques et environnementales ;

Art 16 : communications électroniques.

Précision : les articles 5 (superficie minimale des terrains constructibles) et 14 (coefficient d'occupation du sol) ont été supprimés par la loi ALUR.

#### E- Les annexes

Elles se composent des pièces suivantes :

- plan des informations ; à l'échelle 1/7500, il indique la délimitation du secteur de nuisances sonores, de l'espace naturel sensible et du projet urbain partenarial ;

- liste et plan des servitudes d'utilité publique (SUP) ; la liste mentionne des SUP dans les domaines de la protection des monuments historiques, des surfaces submersibles, de halage et marchepied, d'alignement de voies, de lignes électriques, de périmètre de protection autour d'un stockage de gaz, du réseau de télécommunications, et des vies ferrées ; une carte à l'échelle 1/7500 retrace l'ensemble de ces SUP ;

- schéma du réseau d'alimentation en eau potable ; il est retracé dans un plan d'ensemble au 1/5000 ;

- schéma des réseaux d'assainissement ; il est retracé dans un plan d'ensemble au 1/5000 ;

- note relative au traitement des déchets ménagers :

- arrêté de M. le Préfet de Seine-et-Marne, en date du 19 mai 1999, « relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit » ;

- plan au 1/5000 des surfaces submersibles, accompagné du décret en date du 13 juillet 1994 portant approbation des plans des surfaces submersibles de la vallée de la Marne dans le département de Seine-et-Marne.

La phase d'élaboration du PLU a démarré par une délibération du Conseil municipal de Chamigny, en date du 5 juin 2014, qui a prescrit cette élaboration et a fixé les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de la concertation ; une délibération du 26 février 2016 l'a complété ; le bilan de la concertation, qui a fait l'objet d'une délibération du 18 octobre 2016, figure dans le dossier d'enquête.

Il en ressort que les modalités de concertation comportaient la mise à disposition permanente d'un registre en Mairie, pour recueillir les remarques ; la mise à disposition des principales étapes du projet de PLU en mairie et sur le site Internet de la commune, avec information du public par voie d'affiches et sur le site Internet ; la distribution d'une brochure explicative sur les principales dispositions du projet de PLU ; des informations dans les bulletins municipaux du 2<sup>ème</sup> trimestre 2014 et du 4<sup>ème</sup> trimestre 2015.

Le bilan de la concertation indique qu'elle s'est déroulée conformément aux modalités définies, que celles-ci ont été satisfaisantes, que les principaux sujets évoqués par les participants ont été la préservation du caractère villageois de la commune, les possibilités de reconversion des corps de ferme, et la localisation des zones d'extension urbaine .

### **Chapitre III : Les avis des personnes publiques**

Le projet de PLU arrêté a été transmis pour avis aux personnes publiques associées, dont la liste m'a été communiquée :

- DDT (direction départementale des territoires) de Seine-et-Marne ;
- Préfecture de Seine-et-Marne ;
- CDEPENAF (commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers) ;
- DRIEE (direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie) ;
- Chambre de Commerce et d'Industrie ;
- Communauté de Communes du Pays Fertois ;
- Centre Régional de la Propriété Forestière ;
- Chambre d'Agriculture ;
- Chambre des métiers et de l'artisanat ;
- Conseil Départemental de Seine et Marne ;
- Conseil Régional d'Ile-de-France ;
- Mairie de Dhuisy ;
- Mairie de Cocherel ;
- Institut National de l'Origine et de la Qualité ;
- Mairie de Jaignes ;
- Mairie de la Ferté sous Jouarre ;
- Mairie de Luzancy ;
- Mairie de Reuil en Brie ;
- Mairie de Sainte Aulde ;
- Syndicat des Transports d'Ile-de-France ;
- Syndicat Mixte Marne Ourcq ;
- Mairie de Tancrou ;
- Mairie d'Ussy sur Marne ;

En outre certaines personnes publiques, non consultées, ont demandé un dossier :

- SNCF ;
- SANEF (Société des autoroutes du nord et de l'est de la France) ;
- Eau Nord ;
- Agence des espaces verts de la Région Ile de France.

Selon le code de l'urbanisme, les PPA (personnes publiques associées) font connaître leur avis, au plus tard 3 mois après transmission du projet de PLU.

Les réponses parvenues dans ce cadre ont été rassemblées dans un fascicule « avis des personnes publiques », intégré dans le dossier élaboré pour l'enquête publique ; la commune a résumé ces avis, et apporté des éléments en réponse, dans un document intitulé « procédure et évolution du projet après l'enquête », figurant également au dossier ; je présente ci-après ces avis, dans l'ordre du 1<sup>er</sup> document,

suis le cas échéant des réponses, que je reproduis ici sans aucune modification et en italiques.

#### A- La Communauté de communes du pays fertois

Dans sa réponse, datée du 7 novembre 2016, l'EPCI :

- demande une modification de la rédaction de l'article 4 des règlements de zone, en ce qui concerne les réseaux d'eau potable et d'assainissement ;

- demande la suppression des emplacements réservés n° 3, 5, et 6, qui correspondent à des projets d'ouvrages d'assainissement qui ne sont plus nécessaires ;

- demande la modification du rapport de présentation dans ses parties 6.4.3 et 6.4.4, en ce qui concerne les captages d'eau et la station d'épuration ;

- transmet, pour intégration dans le PLU, les règlements de service assainissement collectif, assainissement non collectif, eau potable et collecte des déchets ménagers ;

- transmet un arrêté préfectoral du 19 octobre 2011 relatif au captage d'eau potable de Chamigny ;

- précise enfin que « en dehors de ces remarques, j'émet un avis favorable à l'arrêt du projet de votre PLU ».

#### Réponse de la commune

*(NB : je reproduis ici les « mesures envisagées par la commune », exposées dans le document relatif à la procédure et à l'évolution du projet, sans y apporter aucune modification ni correction).*

- règlement/art 4 : « La rédaction sera revue » ;

- emplacements réservés : « Dans la mesure où ces emplacements réservés ne sont plus nécessaires, ils seront supprimés des différents documents » ;

- captage d'eau : « Ces éléments seront modifiés dans le rapport de présentation » ;

- station d'épuration : « Ces informations viendront compléter le rapport de présentation ».

#### B- L'INAO (institut national de l'origine et de la qualité)

La réponse, datée du 5 décembre 2016, expose que la commune de Chamigny est située dans les aires géographiques des AOP « brie de Meaux » et « brie de Melun », mais que l'INAO n'a pas recensé de siège d'exploitation en lien avec ces productions, et qu'en conséquence il « n'a pas de remarque à formuler sur ce projet, dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur les AOP concernées ».

#### C- Seine-et-Marne environnement

L'agence départementale de sensibilisation à l'environnement, consultée par les services de l'Etat, expose, dans son courrier du 5



décembre 2016, que la commune « a pris le parti de préserver ses zones humides dans son PLU en leur associant un zonage spécifique avec une réglementation adéquate » ; elle fait part de ses « compliments pour cette initiative contribuant à la sauvegarde de ces milieux fragiles », et émet « un avis favorable à votre projet de PLU ».

#### D- La Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)

Dans une lettre du 9 décembre 2016, la commission évoque la réunion d'examen du projet, tenue le 8 décembre, et la question de la pertinence d'une urbanisation au hameau des Eclicharmes, au vu des enjeux paysagers et de la préservation des espaces agricoles du plateau ; il est précisé que « au final, la commission a rendu un avis défavorable...au regard de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, ainsi qu'au titre du règlement des zones A et N . Sur ce point spécifique, la question de la cohérence entre les 25% et les 30 m<sup>2</sup> d'extension possible pour les bâtiments d'habitation est soulevée. En revanche, elle a rendu un avis favorable sur le STECAL NE pour le développement de l'activité hôtelière existante ».

#### Réponse de la commune

*(NB : je reproduis ici les « mesures envisagées par la commune », exposées dans le document relatif à la procédure et à l'évolution du projet, sans y apporter aucune modification ni correction).*

*« L'extension du hameau des Eclicharmes sera supprimée et les terrains reversés en zone A.*

*La consommation des espaces agricoles et naturels sera revue à la baisse du fait de la suppression de la zone des Eclicharmes.*

*Les extensions sont limitées dans les dispositions générales du règlement. Elles sont limitées à 25 % de la partie bâtie existante. »*

#### E- La SNCF

Dans un courrier daté du 5 janvier 2017, la SNCF évoque les sujets suivants :

- servitudes d'utilité publique : il est demandé d'intégrer dans les documents annexes du PLU une fiche et une notice technique, qui identifient les servitudes imposées aux riverains des emprises de la ligne ferroviaire Noisy-le-Sec/Strasbourg, qui traverse la commune ; il est également observé que le plan des SUP les fait apparaître sous une trame spécifique linéaire, alors qu'une représentation en surface serait préférable, car faisant figurer l'emprise complète ;

- règlements : la SNCF demande une modification des articles 6 et 7 des règlements des zones concernées par le chemin de fer ( zones A et N) pour tenir compte des nécessités techniques liées à l'exploitation ferroviaire ; elle souhaite que ces articles soient complétés avec l'alinéa : « le présent article n'est pas applicable aux services publics, notamment

aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire » ; elle demande également une modification des articles 11, pour autoriser les clôtures spécifiques à la SNCF ;

- espaces boisés classés : il est observé que, sur le plan de zonage, des emprises ferroviaires sont en partie bordées par des EBC, classement incompatible avec l'exploitation du chemin de fer, pour des motifs de sécurité de la circulation ;

- consultation : la SNCF rappelle qu'il est nécessaire de la consulter systématiquement pour les demandes de permis de construire ou de lotissements jouxtant la plate-forme ferroviaire ; elle indique en outre que les personnes ayant choisi de s'installer près de son domaine devront prendre les mesures complémentaires d'isolation acoustique prévues par la réglementation.

#### Réponse de la commune

*(NB : je reproduis ici les « mesures envisagées par la commune », exposées dans le document relatif à la procédure et à l'évolution du projet, sans y apporter aucune modification ni correction).*

- servitudes : « Ces éléments seront annexés aux annexes « servitude d'utilité publique » du PLU. Les servitudes graphiques proviennent du site data.gouv et il n'est pas possible pour les auteurs du PLU de reporter d'autres limites que celles figurant sur ce site » ;

- règlement/ article 11 : « Les articles 11 seront complétés » ;

- EBC : « Les espaces boisés classés ne longent pas la voie mais uniquement la limite du domaine ferré » ;

- consultation sur les permis : « Ceci n'est pas de l'ordre du PLU ».

#### F- La Chambre de commerce et d'industrie de Seine-et-Marne

Par courrier du 6 janvier 2017, la CCI fait part de son avis favorable, avec trois remarques ; après avoir relevé la qualité du diagnostic lié au développement économique qui aborde l'ensemble des thématiques économiques présentes et projetées sur la commune, elle suggère de compléter ce diagnostic par une cartographie permettant de localiser précisément ces activités ; elle souscrit à la volonté de ne pas accueillir de commerces de détail dans la future zone d'activités économiques des Effanaux, mais souhaite que l'interdiction ne soit pas limitée au seul commerce de vente aux particuliers ; enfin elle signale les nouvelles destinations et sous-destinations, introduites par le décret du 28 décembre 2015 relatif à la modernisation du contenu des PLU .

#### Réponse de la commune

*(NB : je reproduis ici les « mesures envisagées par la commune », exposées dans le document relatif à la procédure et à l'évolution du projet, sans y apporter aucune modification ni correction).*

- diagnostic : « Le rapport de présentation localise les principales activités économiques. Il n'est pas possible de localiser toutes les activités. En tout état de cause un tel inventaire n'aurait guère de sens, ces petites activités évoluant très rapidement en termes de création et de cessation » ;

- ZAE des Effeneaux – commerce : « Le commerce sera interdit sur la zone » ;

- contenu du PLU : « Bien que cette réglementation ait pu être intéressante en l'espèce, celle-ci n'est pas applicable. En effet, sauf à ce que la mairie ait pris un arrêté demandant à ce que le PLU soit réalisé avec la nouvelle nomenclature réglementaire du code de l'urbanisme, ce qu'elle n'a pas fait, seule l'ancienne réglementation, c'est à dire antérieure au 1<sup>er</sup> janvier 2016 est applicable sur ce point ».

## G- L'Etat

Dans un long courrier de 11 pages, daté du 23 janvier 2017, l'Etat représenté par le sous-préfet de Meaux, fait les observations suivantes :

### I- Procédure :

1- concertation : le bilan de la concertation devra être joint au dossier d'enquête publique ;

2- CDPENAF : l'avis de la commission devra être joint au dossier d'enquête publique, et son secrétariat être informé des dispositions prises pour répondre à ses préconisations ;

3- évaluation environnementale : du fait de la présence du site Natura 2000 des « boucles de la Marne », le projet de PLU est soumis à évaluation environnementale et fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale ; les remarques contenues dans cet avis, qui doit être joint au dossier d'enquête, doivent être prises en compte.

### II- Analyse du projet au regard des éléments qui s'imposent :

#### 1- le contenu du PLU :

Le rapport de présentation doit être corrigé sur trois points : l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, qui ne présente que l'évolution entre 2008 et 2012, doit être réalisée sur les dix dernières années ; l'inventaire des capacités de stationnement existantes est à compléter en indiquant le nombre exact de places de stationnement et en joignant une carte indiquant ces implantations ; le chiffre relatif à la consommation totale d'espace, 5 ha , doit être mis en cohérence avec celui du PADD ( 4 ha ) ;

#### 2- projet d'intérêt général :

Le PLU doit respecter les restrictions en matière d'urbanisme résultant du projet d'intérêt général de protection des zones inondables dans la vallée de la Marne ; le règlement de la zone N doit intégrer les règles des zones A et B du PSS ;

#### 3- le SDRIF :

En l'absence de SCOT approuvé, c'est au regard du SDRIF que doit être appréciée la compatibilité du projet de PLU ;

- le SDRIF préconise une densification, avec un objectif minimal de 10 % ; il n'identifie pas de quartier à densifier à proximité d'une gare, car

la commune est située à plus d'un kilomètre de la gare ; c'est donc cet objectif de 10 % qu'il convient de retenir, et non 15 % ; le rapport de présentation est à modifier sur ce point ;

- les extensions de l'urbanisation représentent, au total, une consommation d'espaces naturels et agricoles de 5,26 ha, soit 6,6% de l'espace urbanisé de référence ; ces extensions ne sont pas compatibles avec l'orientation du SDRIF, fixée à 5 % ; « les extensions prévues dans le PLU dépassent le potentiel d'extension autorisé par le SDRIF et une extension importante est localisée au niveau du hameau des Eclicharmes. Cette extension du hameau des Eclicharmes n'est pas compatible avec les orientations de compacité et de polarité prônées par le SDRIF. Le projet de PLU devra réduire ces extensions d'urbanisation ... » ;

4- le SDAGE du bassin Seine-Normandie : le projet de PLU est compatible avec ce schéma ;

5- le PGRI (plan de gestion des risques d'inondation) : il a été approuvé par le préfet coordonnateur de bassin par arrêté du 7 décembre 2015 ; le rapport de présentation, qui indique « avant le 31 décembre 2015 », doit être corrigé ; par ailleurs, le projet de PLU doit démontrer sa compatibilité avec les objectifs du PGRI ;

6- le PDUIF (plan de déplacements urbains d'Ile-de-France) : le projet prend bien en considération la thématique des modes de déplacements et les objectifs du PDUIF ; il est compatible avec ce plan ;

### III – Préservation de l'environnement :

#### 1- trame verte et bleue, SRCE :

Le projet répond aux enjeux concernant le paysage et les trames verte et bleue ; ses effets peuvent être estimés positifs pour la préservation des paysages et des milieux naturels, et pour conforter la place de la nature en ville ; son règlement paraît adapté aux enjeux naturels de la commune ;

#### 2- protection du patrimoine :

- la prise du compte du patrimoine bâti est insuffisante : il n'y a pas d'étude particulière dans le rapport de présentation, pas d'inventaire précis avec document graphique et relevé photographique ;

- les objectifs de protection sont trop flous ; ainsi, le PADD ne traite la reconversion que sous l'angle de la localisation, des nuisances et des risques ; alors que les critères primordiaux sont la prise en compte de l'état sanitaire, l'utilisation de techniques traditionnelles, l'adéquation entre programme et capacité, et la préservation ;

- il n'est pas incompatible d'allier développement durable et patrimoine bâti :

- les objectifs de bonne intégration des constructions futures ne sont pas pris en compte dans l'OAP de la zone AU, qui est en co-visibilité avec le monument historique ; un règlement de lotissement doit être prévu dans cette zone ;

- le règlement ne comporte aucune disposition particulière pour les bâtiments remarquables ; des fiches de recommandation peuvent être annexées au règlement ;

#### 3- prise en compte des risques et nuisances :

- risques : il est fait état d'arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle, mais plusieurs dates sont manquantes ; les informations doivent être complétées ;

- retrait et gonflement des argiles : le risque est identifié sur certaines parties du territoire communal ; il convient de joindre la plaquette « les constructions sur terrain argileux en Ile-de-France » ;

- cavité : une cavité de type carrière est recensée sur la commune, elle doit être mentionnée ;

- l'état initial de l'environnement sonore est peu développé, pas d'étude acoustique, pas d'analyse d'éventuelles augmentations des nuisances sonores découlant de la croissance démographique ;

- qualité des sols : un diagnostic sur l'activité agricole (types de culture, poids économique) aurait été pertinent ; des précisions sur les sites pollués seraient utiles ;

4- qualité de l'air : l'état initial de la qualité de l'air est peu développé ; pas de données relatives au trafic routier, aux bilans des émissions annuelles ; le projet de PLU ne mentionne ni le PRQA (plan régional pour la qualité de l'air) ni le PPA (plan de protection de l'atmosphère) ;

5- servitudes d'utilité publique : des servitudes ne sont pas reportées :

- EL 3 : servitude de halage et marchepied ;

- EL 11 : servitudes relatives aux interdictions d'accès grevant les propriétés limitrophes des autoroutes et voies express ;

- 1 4 : ouvrages électriques ;

- AS 1 : périmètre de protection de captage ;

La liste et le plan doivent être complétés.

En conclusion , il est précisé que le projet de PLU reçoit un avis défavorable , car il « présente des incohérences entre la consommation d'espace affichée au PADD et la consommation effective présentée dans le rapport de présentation et le zonage », et que « les extensions de l'urbanisation ....dépassent le potentiel d'extension autorisé par le SDRIF » ; l'extension du hameau des Eclicharmes « n'est pas compatible avec les orientations de compacité et de polarité prônées par le SDRIF » ; le projet « devra réduire ces extensions d'urbanisation pour être compatible » . Il est en outre souligné que « plusieurs thématiques liées à la prise en compte de l'environnement et du patrimoine bâti sont insuffisamment abordées alors même que le PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale ».

#### Réponse de la commune

*(NB : je reproduis ici les « mesures envisagées par la commune », exposées dans le document relatif à la procédure et à l'évolution du projet, sans y apporter aucune modification ni correction).*

- rapport de présentation / consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers : « L'analyse de la consommation des espaces sera revue afin de porter sur les 10 dernières années, soit 2007 au lieu de 2008 » ;

- rapport de présentation/parkings : « Le rapport de présentation sera complété par une énumération des parkings et de leurs capacités ainsi que par une cartographie les localisant » ;
- rapport de présentation/ consommation de 5 ou 4 ha : « La suppression de la zone des Eclicharmes devrait permettre de rentrer dans les objectifs SDRIF » ;
- PIG zones inondables : « Le règlement du PIG sera intégré au règlement du PLU » ;
- SDRIF /densification : « Le SDRIF prévoit en effet un secteur de développement potentiel dans le rayon de 2 km autour de la gare, mais pas de secteur de densification. Le rapport sera donc modifié sur sa partie présentant le SDRIF. Cette évolution se trouve corrélée avec la réduction des capacités d'accueil liée à la suppression de la zone à urbaniser des Eclicharmes » ;
- SDRIF/extensions : « On remarquera tout d'abord qu'il n'est pas prévu de taille minimale de parcelles, le PLU ne pouvant plus fixer de règle sur ce critère. La zone A urbaniser sur le hameau de Eclicharmes sera supprimée. De ce fait les consommations d'espaces seront inférieures à 4 hectares » ;
- PGRI : « Le rapport sera modifié pour faire apparaître la date d'approbation du PGRI » ;
- compatibilité avec les objectifs du PGRI : « Conformément à l'article L 111-1-1 du code de l'urbanisme, le PLU doit être compatible avec le PGRI. Pour autant, il n'a pas à démontrer sa compatibilité. Pour autant un complément sera apporté au rapport de présentation » ;
- rapport de présentation/ patrimoine bâti : « Les pages 24, 25 et 26 décrivent le patrimoine. Il n'y a rien qui justifie une étude plus détaillée » ;
- PADD/ reconversion du patrimoine bâti : « L'orientation prévoyant la reconversion du patrimoine local est la traduction de plusieurs enjeux. En effet, le territoire bénéficie d'un riche patrimoine mais, si sa sauvegarde est louable, les mesures le permettant doivent être encadrées. La localisation des bâtiments susceptibles d'être reconvertis a influencé considérablement leur identification à plusieurs titres. Il a été considéré que dans la mesure où de nombreux bâtiments étaient localisés dans des zones isolées au sein d'espaces agricoles ou naturels, la sauvegarde du patrimoine ne pouvait pas se faire au détriment de son environnement. La localisation isolée des bâtiments engendre des difficultés de déplacement des occupants car ils sont loin des équipements et services et il n'y a pas de transports collectifs pour les desservir. Le recours au véhicule motorisé est donc nécessaire même pour les besoins de la vie courante, ce qui est générateur de pollutions. Par ailleurs, des bâtiments sont situés sur des zones considérées à risques. Il n'a pas été jugé souhaitable de soumettre un nombre potentiellement plus important de personnes à ces risques. Concernant les critères qui devraient être pris en compte, il n'y a aucun texte qui les énumère, voire même il semble curieux que des critères concernant l'état sanitaire du bâtiment qu'il n'est pas possible d'apprécier sauf à entrer dans les immeubles privés, prime sur des fondements environnementaux . Par ailleurs, le règlement prévoit pour les bâtiments identifiés une préservation de l'aspect et de la volumétrie des constructions permettant une protection du bâti malgré sa reconversion ».
- PADD / architecture bioclimatique : « Le PLU ne limite pas l'orientation relative à favoriser l'architecture bioclimatique aux constructions nouvelles dans la mesure où le règlement permet à l'article 11, même en zone UA correspondant au tissu urbain ancien, une exonération des règles d'aspect des constructions pour les parties de constructions de conception bioclimatiques ou employant des énergies renouvelables ou des dispositifs de récupération ou d'utilisation des eaux pluviales » ;

- zone AU/monument historique : « Il n'appartient pas au PLU de substituer aux prérogatives de l'architecte des bâtiments de France. Il n'appartient pas au PLU de mettre en place un règlement de lotissement qui ne peut être que de la compétence du lotisseur » ;

- contenu du règlement : « L'étude du patrimoine bâti de la commune a permis de dégager plusieurs éléments particulièrement remarquables. Ces éléments se situent dans des zones naturelles ou agricoles et non dans le tissu urbain existant. Ainsi le règlement ne prévoit pas de dispositions particulières pour le patrimoine des zones UA et UB . Par ailleurs la jurisprudence s'est prononcée sur le fait qu'il n'était pas possible d'annexer au règlement des recommandations » ;

- risques/arrêtés portant reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle : « Le rapport de présentation sera complété » ;

- risques liés à l'argile/plaquette : « Cette plaquette porte sur des modalités de construction qu'il n'appartient pas au PLU de gérer. Elle n'a pas vocation à figurer aux documents d'urbanisme » ;

- risques cavités : « Les cavités répertoriées par le BRGM (bureau recherche géologique et minière) ne sont pas sur la commune. Toutes les cavités répertoriées sont sur la commune de La Ferté-sous-Jouarre » ;

- environnement sonore : Les zones de bruit ont été définies par l'Etat par arrêté préfectoral. La commune n'a pas la possibilité financière de conduire une étude acoustique. La très faible augmentation de la population et le fait que le PLU ne prévoit aucune disposition susceptible d'engendrer une augmentation notable des nuisances sonores n'obligent pas à une telle étude » ;

- diagnostic agricole : « Il n'appartient pas au PLU de s'immiscer dans les modalités de la productivité agricole » ;

- sites pollués : « Le rapport sera complété sur ce point » ;

- qualité de l'air : « Une carte issue des données AirParif illustre l'état initial de la qualité de l'air sur le territoire. La commune n'a pas les moyens financiers de conduire une telle étude. La très faible augmentation de la population et le fait que le PLU ne prévoit aucune disposition susceptible d'engendrer une augmentation notable des pollutions n'obligent pas à une telle étude. Le rapport sera complété pour faire mention du PRQA et du PPA » ;

- servitudes d'utilité publique : « La liste et le plan des servitudes seront mis à jour. En revanche, la servitude EL 3 ne sera pas inclus au plan car le site data.gouv ne permet pas de télécharger les données nécessaires ».

#### H- RTE (Réseau de transport d'électricité)

Dans une lettre du 30 novembre 2016, RTE indique que la commune est traversée par une liaison aérienne haute tension, et que le projet de PLU doit être adapté sur certains points :

- le plan des servitudes ne fait pas apparaître la servitude I4 relative à l'ouvrage électrique ; il est donc à compléter ;

- liste des servitudes : il est demandé de préciser l'appellation complète de l'ouvrage, le niveau de tension et les coordonnées du groupe chargé des opérations de maintenance ;

- document graphique : le réseau de RTE est situé pour partie en EBC, ce qui est incompatible avec la servitude ; il est demandé de déclasser une largeur de 30 m de part et d'autre de l'axe des lignes ;

- le règlement doit être adapté pour tenir compte de la présence des ouvrages et des impératifs de leur entretien, en particulier les articles A1, A2, A10 ;

- il est transmis une note d'information donnant des recommandations pour les travaux à effectuer à proximité des ouvrages électriques ;
- il est rappelé que tout projet de construction au voisinage des ouvrages électriques doit se conformer aux procédures prévues par le code de l'environnement.

#### Réponse de la commune

*(NB : je reproduis ici les « mesures envisagées par la commune », exposées dans le document relatif à la procédure et à l'évolution du projet, sans y apporter aucune modification ni correction).*

- plan des servitudes : « Le plan de servitude fait apparaître cette servitude par le biais d'un linéaire bleu » ;
- liste des servitudes : « Malgré la non obligation d'inclure ces informations, celles-ci seront ajoutées à la liste des servitudes » ;
- EBC : « Le plan de zonage supprime d'ores et déjà les espaces boisés classés sous les lignes à haute tension et leurs abords » ;
- installations et travaux : « Les équipements publics ou d'intérêt collectif sont d'ores et déjà autorisés en zone A à condition qu'ils ne soient pas incompatibles R 123-7-1 dans sa rédaction antérieure au 1<sup>er</sup> janvier 2016 » ;
- projets : « Le rapport de présentation exposant les servitudes sera complété en ce sens ».

#### I- Le CRPF (Centre régional de la propriété forestière d'Ile-de-France et du Centre-Val-de-Loire)

Dans un courrier en date du 23 janvier 2017, le CRPF demande une modification du règlement en ce qui concerne les EBC, afin d'indiquer les exceptions permettant les coupes et abattages d'arbres ; il joint une note sur la prise en compte des espaces boisés dans les PLU et les SCOT en Ile-de-France.

#### Réponse de la commune

*(NB : je reproduis ici les « mesures envisagées par la commune », exposées dans le document relatif à la procédure et à l'évolution du projet, sans y apporter aucune modification ni correction).*

*« Il est rappelé que la réglementation concernant les espaces boisés classés ne s'applique pas dans le cadre d'un plan de gestion forestier. En dehors de ces plans de gestion, les coupes et abattages ne sont pas admises afin de protéger au mieux les boisements présents sur le territoire. »*



#### J- Le syndicat mixte Marne-Ourcq

Dans sa réponse datée du 25 janvier 2017, il fait état d'un avis favorable sur le projet, avec deux réserves :

- le syndicat demande le rattachement de la parcelle YA 21, qui fait partie de la zone d'activité économique des Effaneaux, à la zone AUX du PLU ;

- le projet de zone à urbaniser aux Eclicharmes n'est pas compatible avec la prescription du projet de SCOT, qui reprend les dispositions du SDRIF au sujet de l'urbanisation des hameaux, et qui précise que « s'il existe un potentiel de développement sur la centralité urbaine de la commune, le SCOT n'autorise pas l'extension de l'enveloppe urbaine du hameau. En revanche, la densification est possible, dans le respect du caractère rural et patrimonial du lieu ».

#### Réponse de la commune

(NB : je reproduis ici les « mesures envisagées par la commune », exposées dans le document relatif à la procédure et à l'évolution du projet, sans y apporter aucune modification ni correction).

- ZAE des Effaneaux : « Le permis d'aménager a été délivré sur la délimitation de la zone NAX du POS. Elle n'a donc pas pu porter sur une partie non urbanisable. Le PLU reprend les limites de la zone. Une extension de cette zone nécessiterait de relancer une consultation de la CDPENAF et de la chambre d'agriculture » ;

- hameau des Eclicharmes : « L'extension du hameau des Eclicharmes sera supprimée et les terrains reversés en zone agricole ».

#### K- Le département de Seine-et-Marne

Dans une note technique datée de janvier 2017, le département formule un avis favorable, sous réserve de la prise en compte de plusieurs remarques techniques :

1- voies départementales :

- l'analyse des déplacements est insuffisante : aucune hiérarchisation du réseau viaire, pas de données précises sur les questions de stationnement, de liaisons douces, d'entrées de ville ;

- sur l'OAP du Bourg, il aurait fallu notifier et symboliser les principes d'aménagement convenus sur la RD 80 ; et poursuivre la réflexion sur l'insertion paysagère entre le cimetière et le lotissement, la prise en compte des liaisons cyclables et du stationnement visiteur, la vision d'ensemble à long terme ;

- sur l'OAP des Eclicharmes, dont la justification est succincte, il conviendra d'étudier la sécurité des tourne-à-gauche depuis la RD 603 ;

- sur l'OAP des Effaneaux : l'étude d'entrée de ville doit être jointe en annexe du PLU ;

- le PLU favorise le changement de destination de 4 « bâtiments identifiés », directement desservis par la RD 603 ou la RD 80, mais il n'y a

pas eu d'analyse préalable du trafic généré par la densification et de l'impact sur la sécurité des accès ;

- servitudes : le plan d'alignement de la RD 80 doit être précisé ; sur la liste des servitudes d'utilité publique il faut modifier le nom et l'adresse du gestionnaire des plans ;

- classification du réseau viaire : la date du décret ayant permis le classement de la RD 603 et l'A4 comme routes à grande circulation est à actualiser ; ce classement impose un retrait de toute implantation du bâti, de 75 m de l'axe, qui doit être rappelé dans le règlement ; aucun nouvel accès riverains ne doit être autorisé sur la RD 603 ; les plantations d'alignement sur cette voie sont à protéger ou à classer en EBC ; des explications sur la servitude relative aux nuisances sonores sont à fournir ;

2- biodiversité :

- la majorité des composantes de la trame verte et bleue est bien identifiée ; mais des alignements d'arbres, petits boisements, ou des mares, ne sont pas identifiées et donc ne sont pas protégés ;

- le bois humide de la Madeleine aurait du être classé en zone Nzh ;

- les articles 11 des zones urbaines doivent mentionner, pour les clôtures, l'utilisation d'essences locales ; une liste de ces essences locales doit être annexée au règlement ;

- plan départemental des itinéraires de promenade et de randonnée (PDIPR) ; le chapitre sur les circulations douces n'aborde pas les chemins inscrits au plan ;

3- eau :

- assainissement : il convient de préciser que le traitement des eaux usées s'opère sur la station d'épuration intercommunale située sur la commune de Sept-Sorts ;

- préciser que les eaux usées doivent être dirigées sur des installations d'assainissement non collectif dans les zones non desservies par l'assainissement collectif ;

- eau potable : le rapport de présentation doit être complétée par les informations relatives au captage d'eau potable de Chamigny.

### Réponse de la commune

*(NB : je reproduis ici les « mesures envisagées par la commune », exposées dans le document relatif à la procédure et à l'évolution du projet, sans y apporter aucune modification ni correction).*

- analyse des modes de déplacement : *« Le rapport traite de l'ensemble des modes de déplacement. Rien ne justifie une étude plus approfondie » ;*

- OAP du Bourg : *« Il n'est pas possible pour le PLU d'imposer des mesures liées à la circulation routière et dépendant du code de la route. La zone AU du bourg a fait l'objet d'un permis d'aménager, délivré et purgé de tout recours. La réflexion quant à l'aménagement de la zone ne peut donc pas être remise en cause » ;*

- OAP des Eclicharmes : *« En raison de surfaces d'extension trop importantes, le développement du hameau des Eclicharmes et l'OAP qui l'accompagnait seront supprimées » ;*

- OAP des Effaneaux : « Le rapport sera complété de l'étude d'entrée de ville » ;
- bâtiments identifiés : « Dans la mesure où le PLU ne permet que la reconversion des bâtiments et qu'elles ne sont pas de nature à engendrer une augmentation significative du trafic, il n'y a pas à réaliser d'étude approfondie des impacts sur la circulation ou la sécurité » ;
- plan d'alignement RD 80 : « Ces informations seront insérées » ;
- décret relatif au classement des routes : « Ces informations seront insérées au rapport » ;
- recul de 75 m de l'axe : « Dans la zone N, seuls sont concernés les équipements publics ou d'intérêt collectif qui ne sont pas liés au réseau, le reste étant autorisé au titre de l'article L 111-7 du code de l'urbanisme . L'article N2 sera complété pour spécifier que seuls sont autorisés les équipements liés au réseau » ;
- RD 603 : « L'accès d'un terrain à la voie publique est un droit dénommé « droit d'aisance » que le PLU ne peut retirer ».
- plantations en bordure de la RD 603 : « Ces plantation seront classées » ;
- nuisances sonores : « Les pages 28 et 29 exposent de façon suffisante les informations relatives à l'arrêté préfectoral qu'il n'appartient pas aux communes de modifier » ;
- mares : « Toutes les mares ne sont pas des milieux humides remarquables. Celles de Retourneloup et de Rouget sont artificielles et celle de Gacheux est située au sein de terrains agricoles. Fortement eutrophisées elles ne semblent pas présenter d'intérêt écologique et ne sont pas mentionnées par la DRIEE en zone humide avérée ».
- SRCE/bois de la Madeleine : « Le SRCE est un document qui doit être pris en compte dans le cadre de l'élaboration du PLU. Le rapport de présentation a observé l'identification du secteur de mouillère par l'étude du SRCE. Toutefois, un secteur de mouillère ne veut pas dire que les sols sont humides. D'ailleurs, l'étude de la DRIEE n'inventorie qu'une partie de ces terrains en zone humide et de surcroît comme étant uniquement potentiellement humide. Le bois de la Madeleine n'a donc pas été classé en zone NZH qui est une zone affectée spécifiquement aux zones humides » ;
- règlement/essences locales : « Il n'y a aucune obligation en la matière et il appartient à la commune de le préciser. La liste des essences locales n'a pas à être annexée obligatoirement au PLU. Dans la mesure où cette liste est susceptible d'évoluer, elle ne sera pas annexée » ;
- chemins : « Le rapport de présentation sera complété sur ce point » ;
- assainissement : « Le PLU ne peut modifier le règlement d'assainissement » ;
- captage d'eau : « Le rapport de présentation sera modifié sur ce point » ;
- informations sur le captage : « Le rapport de présentation sera complété sur ce point ».

Commentaire sur ce chapitre :

Il ne m'appartient pas de me prononcer sur la teneur des avis exprimés par les personnes publiques consultées ; je souhaite toutefois préciser que lorsque une personne publique n'a pas formulé d'avis ou s'est exprimé hors délai, son avis est à considérer comme favorable ; je souligne également que lorsque les avis exprimés font état d'objections, remarques, demandes de corrections ou compléments, ils ont reçu des éléments de réponse de la part de la commune.

Par ailleurs, il convient d'apporter une précision au sujet de l'avis de l'autorité environnementale, évoqué dans le courrier de l'Etat ; j'ai interrogé sur ce point la mairie de Chamigny ; il m'a été précisé que l'Ae avait bien été saisie, avait adressé le 13 décembre 2016 un courrier accusant réception du dossier, mais n'avait pas transmis d'avis par la suite.

## **Chapitre IV : L'organisation de l'enquête publique : étapes de la procédure, composition du dossier, préparation de l'enquête**

### A- Les principales étapes de la procédure

Je retrace ci-après les principales étapes qui ont précédé l'ouverture de l'enquête publique :

- 5 juin 2014 : délibération du Conseil municipal de Chamigny prescrivant l'élaboration du PLU, fixant les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation ;
- 12 novembre 2015 : débat sur les orientations générales du PADD ;
- 18 octobre 2016 : délibération du Conseil municipal tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU ;
- 10 mars 2017 : décision de Mme la Présidente du Tribunal administratif de Melun, me désignant en qualité de commissaire-enquêteur ;
- 29 mars 2017 : arrêté n° 2017/011, de Mme la Maire de Chamigny, prescrivant l'enquête publique. Cet arrêté précise notamment :
  - les caractéristiques principales du projet de PLU, les dates et la durée de l'enquête (article 1) ;
  - l'approbation du projet par le Conseil municipal aux termes de l'enquête (article 2) ;
  - le siège de l'enquête et le nom du commissaire-enquêteur (article 3) ;
  - les modalités de consultation du dossier d'enquête (article 4) ;
  - le recueil des observations du public et les permanences du commissaire-enquêteur (article 5) ;
  - la procédure après enquête (article 6) ;
  - la publicité de l'enquête (article 7).

### B – Le contenu du dossier présenté à l'enquête publique

Le dossier élaboré pour l'enquête publique comportait d'une part le projet de PLU arrêté, d'autre part un ensemble de documents :

1- le projet de PLU arrêté, avec l'ensemble des pièces le composant, rassemblées dans un classeur « arrêt » :

Le projet et le contenu détaillé de chacune des pièces ont été présentés au chapitre II ; je rappelle ici la composition de ce dossier :

- PADD (projet d'aménagement et de développement durables) ;
- rapport de présentation ;

- OAP (orientations d'aménagement et de programmation) ;
- règlement ;
- annexes.

2- un ensemble de documents complémentaires, rassemblées dans un classeur « enquête publique » :

\* une note de présentation non technique, ainsi organisée :

- le site Natura ;
- l'environnement et le paysage ;
- le développement urbain et la consommation de l'espace ;
- les équipements, services et loisirs ;
- l'économie ;
- les transports et les déplacements ;

avec, pour chacune de ces rubriques , l'exposé de l'état des lieux, des choix retenus dans le PADD , de leur traduction règlementaire, des incidences et , s'il y a lieu, des mesures de préservation .

\* un document relatif à la procédure et à l'évolution du projet après enquête, exposant :

- les textes qui régissent la présente enquête publique ;
- la façon dont l'enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet ;

- la ou les décisions pouvant être adoptée(s) au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ;

- les avis des personnes publiques et les mesures envisagées par la commune (Etat, CDPENAF, Département, Chambre de commerce et d'industrie, Communauté de communes du pays ferrois, syndicat mixte Marne-Ourcq, SNCF, RTE, CRPF) ;

\* le bilan de la concertation (délibération du 18 octobre 2016) ;

\* le fascicule regroupant les avis des personnes publiques.

3 - un registre ouvert, coté et paraphé par mes soins.

Je précise que l'ensemble de ce dossier était disponible, pendant toute l'enquête, à l'accueil de la mairie.

Des modalités électroniques ont été également mises en oeuvre, via le site Internet de la mairie :

- le projet de PLU arrêté, déjà en ligne avant l'enquête, à la rubrique « arrêt du projet de PLU » ;

- dans une nouvelle rubrique intitulée « PLU- enquête publique », étaient accessibles les 4 documents suivants : PLU-Sommaire, note de présentation non technique, note de procédure, bilan de la concertation, ainsi que l'avis d'enquête ;

- une adresse électronique ([enquete.publique@chamigny.fr](mailto:enquete.publique@chamigny.fr)) a été créée, et a fonctionné pendant toute la durée de l'enquête ; elle était accessible via la rubrique précédente, par une vignette spécifique (enquête publique PLU), ainsi que par une ligne de la rubrique actualités.

### C- La préparation de l'enquête publique

Les modalités pratiques d'organisation de l'enquête publique ont été définies en concertation avec Mme la maire de Chamigny. Il a été décidé de fixer la tenue de l'enquête du mardi 18 avril 2017 au vendredi 19 mai 2017 inclus (soit 32 jours consécutifs), et d'organiser quatre permanences, aux dates suivantes :

- le vendredi 21 avril de 16h30 à 19h30 ;
- le mercredi 3 mai de 9h30 à 11h30 ;
- le jeudi 11 mai de 9h30 à 11h30 ;
- le vendredi 19 mai de 16h30 à 19h30.

Une réunion de présentation du projet, avant le démarrage de l'enquête, s'est tenue en mairie le 7 avril 2017 à 14 h ; lors de cette réunion, la maire de la commune m'a exposé les objectifs et les principes majeurs du projet de PLU, les grandes lignes de son contenu, ainsi que le contexte local ; il a également été fait un point sur la procédure, l'enquête et ses modalités pratiques, la composition du dossier, et les mesures de publicité. Un dossier complet du projet de PLU m'a été remis.

Je précise que j'ai procédé après la réunion à une visite partielle de la commune, qui m'a permis de voir le Bourg et le hameau de l'Ange gardien ; j'ai ensuite réalisé deux autres visites de terrain, après les deux premières permanences, profitant de ma venue pour visiter d'abord le secteur nord de la commune, puis son secteur sud. Cela m'a permis, notamment, de mieux comprendre l'organisation du territoire, ses zones urbanisées, et de visualiser les lieux évoqués par les intervenants.

## **Chapitre V – Le déroulement de l'enquête publique**

L'enquête publique a fait l'objet des mesures de publicité prévues par la réglementation.

Concernant l'affichage de l'avis d'enquête : une attestation d'affichage a été établie le 18 mai 2017 par Mme Jeannine BELDENT, maire de Chamigny ; elle certifie que l'avis d'enquête publique :

- a été affiché , à compter du 3 avril 2017, en mairie, sur le panneau d'affichage légal situé devant la mairie, et sur les panneaux municipaux situés à Tanqueux, Vaux, Eclicharmes, Le Rouget, Domaine Villas de la Baza, Domaine Villas de l'ibis rouge ;
- a été mis en ligne sur le site Internet de la commune à partir du 30 mars 2017 ;
- a fait l'objet d'un article dans le bulletin municipal du 1<sup>er</sup> trimestre 2017 (Le petit chamignot, n° 47, page 4) ;
- a fait l'objet d'annonces légales dans les journaux.

J'ai constaté, lors de ma venue dans la commune pour les permanences, que cet avis était bien apposé en mairie et sur le panneau d'affichage administratif situé à proximité. J'ai également constaté la publicité réalisée sur le site Internet de la commune, et dans son bulletin municipal d'information.

Par ailleurs, je précise que les insertions dans les journaux ont été réalisées comme suit :

- \* Premières insertions :
  - dans le quotidien « Le Parisien », édition de Seine-et-Marne du 3 avril 2017 ;
  - dans l'hebdomadaire « La Marne », édition du 5 avril 2017 ;
- \* Deuxièmes insertions :
  - dans le quotidien « Le Parisien », édition de Seine-et-Marne du 18 avril 2017 ;
  - dans l'hebdomadaire « La Marne » édition du 19 avril 2017.

L'enquête publique a démarré le mardi 18 avril 2017 au matin ; le dossier d'enquête, tel que décrit dans le chapitre précédent, a été mis à la disposition du public à l'accueil de la mairie de Chamigny, aux jours et heures d'ouverture au public, rappelés dans l'avis d'enquête : du lundi au jeudi de 9h30 à 11h30 et le vendredi de 13h30 à 20h.

Les quatre permanences se sont tenues dans le bureau de la maire, qu'elle a laissé à mon entière disposition, situé au rez-de-chaussée, à proximité immédiate de l'accueil de la mairie.

Entre l'ouverture de l'enquête et la première permanence (période du mardi 18 avril au vendredi 21 avril midi), aucune observation n'a été inscrite dans le registre d'enquête, ni déposée via l'adresse électronique.



Le vendredi 21 avril, de 16h30 à 19h30, j'ai tenu ma première permanence ; aucun visiteur ne s'est présenté.

Entre la 1<sup>ère</sup> et la 2<sup>ème</sup> permanence (période du 22 avril au 3 mai matin), aucune observation n'a été inscrite dans le registre ; un courriel, émanant de l'association RENARD, et sollicitant l'envoi d'un dossier complet, a été reçu le 25 avril.

La deuxième permanence a eu lieu le mercredi 3 mai de 9h30 à 11h 30 ; j'ai reçu 8 visiteurs :

- un groupe de 5 personnes, composé de M. Claude MUNNIER, M. et Mme Christian POSNIC, M. Hervé POSNIC et M. Jacques MATTEI ;
- M. et Mme Jean Roger et Huguette ALIBERT ;
- Mme Josette VALLEE ;

Tous ces participants souhaitaient intervenir au sujet du Domaine de Tanqueux, dont ils contestent le classement en zone UC et le projet de règlement correspondant, qui selon eux rend les parcelles inconstructibles.

3 observations ont été portées dans le registre.

Entre la deuxième et la troisième permanence (période du 3 mai au 11 mai matin), 20 nouvelles observations sont parvenues en mairie (9 courriers et 11 courriels) et ont été insérées dans le registre d'enquête ; elles émanent :

\* les courriers, de :

- M. et Mme Jean Roger et Huguette ALIBERT ;
- M. et Mme Christian et Claudine FARADON ;
- Mme Sylvie RIZZO née FARADON ;
- M. et Mme COUSSEMENT ;
- Mme Véronique BORSA ;
- Mme Nancy SORIA-HALIMI ;
- M. Vincent SORIA ;
- M. Anthony SORIA ;
- M. et Mme Lionel ALIBERT ;

\* les courriels, de :

- Mme Sandrine ALIBERT ;
- M. et Mme SIMON ;
- Mme Véronique JACQUET ;
- M. et Mme BOURGEOIS ;
- Mme Laurence JACQUET ;
- M. et Mme BENICHOU ;
- M. Jérôme BOURICE ;
- Mme Véronique BORSA ;
- M. Anthony SORIA ;
- Mme Nancy SORIA-HALIMI ;
- Mme Lucile VALLEE.

La troisième permanence s'est déroulée le jeudi 11 mai, de 9h30 à 11h30 ; en raison de l'affluence, elle s'est prolongée jusqu'à 12h.

11 personnes se sont présentées :

- M. JACQUET ;
- M. Christian VINCENT ;
- M. BOUDIER ;
- Mme Véronique BORSA avec M. Vincent SORIA son fils ;
- M. et Mme Philippe et Katie MARINECHE ;
- M. DIDIER ;
- Mme VIGNAC ;
- Mme BONNAIRE ;
- M. SORTER.

Je précise que quasiment tous les visiteurs intervenaient au sujet du domaine de Tanqueux ; seul M.VINCENT a exprimé d'autres remarques, à propos d'une parcelle au hameau de Vaux et d'une autre parcelle enclavée dans le bourg.

Je signale également que les deux derniers visiteurs ont fait état de leur souhait d'une réunion publique sur le projet de PLU. Toutefois, compte tenu de l'avancement de l'enquête (la clôture étant prévue pour le 19 mai) il ne m'a paru possible d'organiser, dans un délai aussi bref, une telle réunion, précédée d'une information correcte du public.

Lors de cette matinée, 6 nouvelles observations ont été portées dans le registre d'enquête ; celui-ci étant alors entièrement rempli, j'ai procédé à l'ouverture d'un second registre.

Entre la troisième et la quatrième permanence (période du 11 au 19 mai), 15 courriers sont parvenus en mairie et ont été agrafés dans le registre ; ces observations ont été émises par :

- \* courriers :
  - Me Jacques MATTEI ;
  - M. TOULAT ;
  - M. LE PROVOST ;
  - M. et Mme ALBEROLA ;
  - M. DUJARDIN ;
  - Mme DRU ;
  - M. DIDIER ;
  - M. Guillaume ALIBERT ;
  - Mme Véronique BORSA ;
- \* courriels :
  - M. LEJEUNE ;
  - Mme Christelle VALLEE ;
  - M. Guillaume ALIBERT ;
  - Me Jacques MATTEI ;
  - Mme Véronique BORSA ;
  - M.GOBERT et Mme BOISBEAU.

La quatrième permanence s'est déroulée le vendredi 19 mai de 16h30 à 19h30 ; compte tenu du nombre de visiteurs, elle s'est prolongée jusqu'à 20 h. J'ai reçu la visite de 17 personnes :

- M. JACQUET ;
- M. Christian VINCENT ;
- Mme MARINECHE ;
- Mme NGO VAN ;
- M. et Mme AUBRY ;
- M. ALIBERT ;
- M. LEFRANC ;
- M. et Mme LORET ;
- M. Bernard GILLES ;
- M. DEVILLERS ;
- Mme BANNHOLTZER et M. BAPTISTA OLIVEIRA ;
- M. CRUZ NOBRE ;
- M. BOURICE et Mme RICHER.

Les participants se sont exprimés, dans leur grande majorité, (à l'exception de M. VINCENT et de M. CRUZ NOBRE) au sujet du domaine de Tanqueux. Lors de cette permanence, 12 nouvelles observations ont été portées dans le registre d'enquête.

Le même jour à 20 h, l'enquête publique étant terminée, j'ai procédé à la clôture des registres.

A l'issue de l'enquête, la participation du public s'établit comme suit : au cours des 4 permanences, j'ai reçu au total 36 visiteurs. Le total des observations enregistrées sur les 2 registres s'élève à 57.

La réunion après enquête s'est tenue le 25 mai 2017 à 10 h 30, en mairie ; y participaient :

- Mme BELDENT, maire de Chamigny ;
- M. VARGA, adjoint au maire ;
- M. PIERRE, adjoint au maire ;
- Mme JOLIVET, conseiller délégué ;
- M. SIMON conseiller municipal ;
- Mme GANCHOU, secrétaire.

Je leur ai relaté le déroulement de l'enquête, et exposé les principaux thèmes évoqués par les participants ; des photocopies des pages du registre d'enquête ont été remises ; je précise que le procès verbal de synthèse figure en annexe du présent rapport.

La mairie de Chamigny m'a transmis, par un envoi électronique du 8 juin 2017, et par envoi postal expédié le même jour, un courrier en réponse aux observations formulées par le public pendant l'enquête.

Je reviendrai en détail sur le contenu de ces observations, et sur les éléments de réponse transmis par la mairie de Chamigny, dans le chapitre VI.

**Chapitre VI : Les observations recueillies lors de l'enquête publique  
et les éléments de réponse apportés**

Le bilan des visiteurs lors des permanences s'établit à 36 participants ; celui des observations recueillies pendant l'enquête s'élève à 57.

Tableau de synthèse des observations :

N° obs.	Auteur	Type de contribution				Objet
		Obs manu -scrite	Courrier	Courriel	PJ	
1	M.et Mme MUNNIER 11, villa Albatros; M. et Mme POSNIC 2, villa Albatros		X		X	DT
2	M. et Mme ALIBERT 36 avenue des Vignes		X			DT
3	M. et Mme VALLEE 53 avenue des Vignes		X			DT
4	M. et Mme ALIBERT 36 avenue des Vignes		X		X	DT
5	M.et Mme FARADON 6 villa de l'ibis rouge		X			DT
6	Mme RIZZO née FARADON 3 rue des Coquelicots MEAUX		X			DT
7	M. et Mme COUSSEMENT 5 villa bergeronnette		X			DT
8	Mme BORSA 10 villa de l'ibis rouge		X			DT
9	Mme SORIA-HALIMI 18 rue de la terrasse FRESNES		X			DT
10	M.SORIA Vincent 10 impasse Marie Galante JONZAC		X			DT
11	M.SORIA Anthony 2 rue Nicolas Copernic ANTONY		X			DT
12	M.VINCENT Chemin aux ânes	X			X	A
13	M. et Mme BOUDIER 1 villa de la bergeronnette		X			DT
14	Mme MARINECHE 52 avenue des Vignes	X				DT
15	Mme BONNAIRE ; M.SORTER	X				DT

16	Mme VIGNAC 66 avenue des Vignes		X			DT
17	Mme BECQUET 42 avenue des Vignes		X			DT
18	Association RENARD			X		A
19	Mme ALIBERT Sandrine 18 bd du 8 mai 1945			X		DT
20	M. et Mme SIMON Meaux			X		A
21	M.et Mme ALIBERT Lionel 28 rue du torchon JOUARRE		X			DT
22	Mme JACQUET Véronique 30 avenue des Vignes			X		DT
23	M. et Mme BOURGEOIS 34 avenue des Vignes			X		DT
24	Mme JACQUET Laurence			X		DT
25	M. et Mme BENICHOU 51 avenue des Vignes			X		DT
26	M.BOURICE			X		DT
27	Mme BORSA 10 villa de l'ibis rouge			X		DT
28	M.SORIA Anthony 2 rue Nicolas Copernic ANTONY			X		DT
29	Mme SORIA-HALIMI 18 rue de la terrasse FRESNES			X		DT
30	Mme VALLEE Lucile			X		DT
31	Me MATTEI Bd Saint Germain PARIS		X			DT
32	M.TOULAT 73 avenue des Vignes		X			DT
33	M. LE PROVOST 16 villa de l'ibis rouge		X			DT
34	M.LEJEUNE			X		DT
35	M.et Mme ALBEROLA 2 villa bergeronnette		X			DT
36	M.DUJARDIN 1 villa de l'ibis rouge		X			DT
37	Mme DRU 17 rue de Tanqueux		X			A
38	M.DIDIER 7 villa de la bergeronnette		X		X	DT
39	Mme VALLEE Christelle 5 rue de l'aubépine CHAMPAGNE SUR SEINE			X		DT

40	M.ALIBERT Guillaume 17 hameau La Touche BEAUTHEIL			X		DT
41	M.ALIBERT Guillaume 17 hameau La Touche BEAUTHEIL		X			DT
42	Me MATTEI Bd Saint Germain PARIS			X		DT
43	Mme BORSA 10 rue de l'ibis rouge			X		DT
44	Mme BORSA 10 rue de l'ibis rouge		X			DT
45	M.GOBERT et Mme BOISBEAU 55 avenue des Vignes			X		DT
46	M.JACQUET 30 avenue des vignes et 3 villa Baza		X		X	DT
47	M.VINCENT	X				A
48	Mme MARINECHE 52 avenue des vignes		X			DT
49	Mme NGO VAN 13 villa de l'albatros		X			DT
50	M. et Mme AUBRY 65 avenue des Vignes	X				DT
51	M.LEFRANC et Mme MEUNIER	X				DT
52	M. et Mme LORET 25 avenue des Vignes		X			DT
53	M.GILLES 9 villa de l'albatros		X			DT
54	M.DEVILLERS 70 avenue des Vignes	X				DT
55	Mme BANNHOLTZER BAPTISTA OLIVEIRA 46 avenue des vignes	X				DT
56	M. Mme CRUZ NOBRE Chenevon	X				A
57	M.BOURICE et Mlle RICHER 39 avenue des Vignes	X				DT

Précisions :

\* je distingue ici le type de contribution, qui peut être :

- observation manuscrite, directement portée dans le registre ;
- courrier déposé pour être annexé au registre (envoi postal ou dépôt lors d'une permanence) ;
- courriel adressé par voie électronique, à l'adresse mail dédiée à l'enquête ;

\* j'indique, le cas échéant, le dépôt de pièces jointes ;

\* pour les adresses des intervenants, la commune n'est pas précisée lorsqu'il s'agit de Chamigny ;

\* thème évoqué dans ces observations : il est noté DT pour celles qui sont relatives au Domaine de Tanqueux et A pour les autres.

### Section 1 – les observations concernant le Domaine de Tanqueux

On constate que la majeure partie (51 sur 57) des observations émises par le public pendant l'enquête porte sur le Domaine de Tanqueux, que le projet de PLU classe en zone UC, avec un règlement limitant très strictement les possibilités de construction ou d'extension ( les constructions principales nouvelles ne sont pas autorisées ; seuls sont admis les changements de destination et les annexes non maçonnées de moins de 20 m<sup>2</sup> ) .

A une exception près, les intervenants s'élèvent contre ce zonage, et le règlement spécifique de la zone ; ils considèrent que ses dispositions conduisent à rendre leurs terrains « inconstructibles » ; ils estiment que les justifications avancées, et tenant aux risques liés à la nature du sol argileux, sont infondées ; ils avancent à ce sujet plusieurs arguments : l'ancienneté du lotissement, créé en 1967 ; les autorisations de construire délivrées ; le fait que les désordres constatés (problèmes de fissures, ruptures de canalisations) sont limités en nombre, et liés à des malfaçons, relevant de la responsabilité des maitres d'ouvrage ; l'impact sur tout le lotissement (139 lots) de quelques cas particuliers ; l'absence d'arrêt de péril depuis que le lotissement existe ; l'absence d'étude géologique démontrant le risque ; la carte du BRGM, figurant dans le rapport de présentation, montrant des aléas et risques faibles ou moyens pour ce secteur ; l'absence d'une interdiction de construire en sol argileux, type de sol très répandu dans le département, et a contrario l'existence de méthodes constructives adaptées à ce milieu ; l'un des intervenants évoque « des affaires de personnes », entre la municipalité et son opposition ; enfin, il est également observé que dans la commune voisine de La Ferté-sous-Jouarre, où s'étend l'autre partie du Domaine de Tanqueux (39 lots) le PLU n'a pas prévu de telles limitations, alors que la nature des sols est identique.

Les intervenants exposent que ce zonage et le règlement qui y est associé ont des conséquences très négatives sur la valeur de leur patrimoine ( ou de leur futur héritage ) , qui en est dévalué, et font valoir que la vente de leur bien sera moins facile ; ils déplorent qu'il ne leur soit plus possible de procéder à des extensions ou mises en accessibilité ; ils s'interrogent sur la possibilité de reconstruire leur bien, s'il venait à être détruit, et s'inquiètent, dans cette hypothèse de sinistre, de la position des assureurs .

L'un des participants (obs. n° 46), qui partage les observations exposées ci-dessus, s'interroge en outre sur le cas des terrains non encore construits ; il y en aurait deux dans ce cas, dont l'un lui appartient ; il

expose que son terrain est viabilisé et déboisé, que la mairie lui a indiqué par mail qu'il était inconstructible, puis verbalement qu'il l'était ; il considère que dans l'hypothèse où aucune construction ne pourrait être réalisée sur son terrain, son préjudice serait particulièrement important et devrait être indemnisé.

Plusieurs intervenants font état d'une information insuffisante sur le projet de PLU, du refus de la mairie de donner des explications, d'une absence de consultation préalable et de concertation.

L'un des courriers (obs. 32) parvenu pendant l'enquête est adressé au Préfet du département, pour solliciter son intervention auprès de la mairie ; il est question d'une liste d'habitants signataires dudit courrier, liste non jointe. Il est également à relever que l'un des intervenants formule un recours gracieux contre le projet de PLU (obs. 43 et 44) . Enfin, je rappelle, comme indiqué dans le chapitre précédent, la demande exprimée par deux visiteurs d'une réunion publique sur le projet.

Formulant un avis défavorable au projet de PLU, les intervenants demandent une modification du zonage (pour beaucoup, retour en zone UB) et du règlement pour revenir à une zone «constructible », pour le « rétablissement des propriétés du domaine en terrains constructibles ». Une personne (obs. 34) propose que , « plutôt que de pénaliser l'ensemble des propriétaires », pour toute demande de permis de construire « soit jointe au dossier , certifié par un bureau d'études bâtiments, la note de calcul spécifique et les plans détaillés des fondations nécessaires à cette nouvelle construction ».

Par ailleurs, l'une des observations relatives au domaine de Tanqueux est notablement différente des 50 contributions synthétisées ci-dessus ; dans cette contribution ( obs. 38 ) , l'auteur observe que le terme « inconstructible » n'apparaît dans aucun document ; il précise que le domaine est régi par un cahier des charges fixant notamment la surface maximum de construction par lot (25%) , la hauteur maximale des constructions (7 m), l'emplacement des constructions (plan d'implantation), la surface maximale de déboisement (60%) , les arbres à maintenir ou à planter, les clôtures, etc. ; il indique que la pose de drains sur le plateau dans les années 80 a entraîné un détournement des écoulements naturels souterrains ; il demande que soient confirmés les points suivants : que les terrains en zone non viabilisée ne pourront recevoir de construction, que les terrains viabilisés non construits pourront faire l'objet d'autorisation de construire, que les parcelles ne pourront pas être divisées, que le domaine gardera son identité « d'espace à caractère résidentiel » , et que le classement UC du PLU est « sensiblement identique au POS du cahier des charges de création du domaine de Tanqueux ».

J'indique, pour conclure cette section, les PJ déposés par les intervenants :



- extrait du plan de zonage du PLU de La Ferté-sous-Jouarre (obs. 1);
- carte BRGM extraite du site géorisques.gouv (obs. 4) ;
- extrait du plan d'implantation (obs. 38) ;
- extrait du cahier des charges du lotissement (obs. 38) ;
- plaquette « spécial PLU – concertation » (obs. 46) ;
- extrait du règlement de construction (obs. 46) ;
- cartographie de l'aléa retrait-gonflement des sols argileux dans le département de Seine-et-Marne (obs. 46) ;
- plan de masse du domaine (obs. 46) ;
- extrait du règlement d'urbanisme du lotissement (obs. 46) ;
- courrier d'une société d'assurance indiquant que les dommages « ne sont pas consécutifs au phénomène de sécheresse survenu durant les années 1989/1990 » (obs. 46) ;
- courriel de la mairie (juillet 2016) indiquant que les terrains du domaine de Tanqueux ne sont plus constructibles (obs.46) ;
- document de présentation du projet de révision du POS de 1991 (obs. 46) ;
- courrier adressé au commissaire-enquêteur dans le cadre de l'enquête publique de 1991 sur la révision du POS (obs. 46) ;
- certificat d'urbanisme (obs. 46) ;
- extrait du règlement du POS (obs. 46) ;
- relevé de propriété (obs. 46).

#### Éléments de réponse de la mairie

*(NB : je reproduis ici un extrait du mémoire en réponse de la Mairie de Chamigny, sans y apporter aucune modification ni correction).*

### **I – OBSERVATIONS RELATIVES AU DOMAINE DE TANQUEUX**

Cinquante et une observations sur cinquante-sept concernent le domaine de Tanqueux. Sur ces cinquante et une observations, cinquante sont défavorables au projet de PLU.

#### **A - UNE OBSERVATION FAVORABLE RELATIVE AU DOMAINE DE TANQUEUX**

Cette observation fonde son argumentaire sur le cahier des charges établi lors de la création du lotissement du Domaine de Tanqueux et remis à l'ensemble des copropriétaires. Ce document privé conserve une valeur juridique à l'heure actuelle. Toute construction ne respectant pas ses directives peut faire à bon droit l'objet d'un recours de la part d'un ou de plusieurs co-lotis.

Le cahier des charges prévoit notamment des surfaces maximum de construction par lot (25%), des restrictions du déboisement et une interdiction de division des lots. Cet argument fait valoir le souhait de préserver la qualité du lieu, du site ainsi que la qualité de vie des habitants. La loi ALUR ne permet plus de se référer à un coefficient d'occupation des sols, la création d'une zone UC permet d'éviter la division des lots existants et la construction des fonds de jardin ce qui rejoint le cahier des charges mis en place par l'aménageur.

Le Conseil Municipal constate que le cahier des charges n'a pas toujours été respecté, notamment en matière de déboisement, ce qui compromet la stabilité du terrain et nécessite la mise en place d'un règlement d'urbanisme spécifique à cette zone

## **B - LES OBSERVATIONS DEFAVORABLES RELATIVES AU DOMAINE DE TANQUEUX**

### **1) Analyse des observations**

Cinquante observations défavorables sont émises. Il est à noter que ces 50 observations représentent seulement 28 foyers sur 139 habitations : En effet, de nombreux héritiers ont déposé au registre au sujet de l'habitation de leurs parents et plusieurs personnes ont déposé à la fois par mail et par courrier (doublon). Ainsi, une famille a déposé neuf fois au registre : parents et héritiers au moyen de plusieurs courriers et mails.

Le nombre d'observations défavorables représente donc 20% des habitants du Domaine de Tanqueux.

26 lettres-types sur 50 observations ont été déposées, la majorité des autres observations reprenant tout ou partie de cette lettre-type. Ces observations ne nous informent donc pas réellement sur les questionnements personnels des signataires.

Compte-tenu des éléments ci-dessus, le Conseil Municipal décide d'apporter les éléments de réponse pour l'ensemble des observations relatives au domaine de Tanqueux.

### **2) Eléments de réponse**

#### **a) Classement du Domaine de Tanqueux en zone UC au projet de PLU**

La zone U est une zone urbaine déjà urbanisée. La zone UC est une zone urbaine périphérique dont la typologie a nécessité un corps de règles spécifiques. Cette zone correspond au périmètre du domaine de Tanqueux où de nouvelles constructions ne pourront pas être implantées au regard de l'instabilité du terrain et des boisements conservés dès lors qu'ils participent à la stabilité des sols.

Ces risques sont avérés de part des constatations effectuées sur certaines habitations du Domaine de Tanqueux (fissures...) qui ne résultent pas de malfaçons mais de l'emplacement particulier des constructions, le Domaine de Tanqueux étant situé sur un coteau argileux en zone rouge. Le couvert boisé de cette zone permet d'aider à stabiliser le terrain.

Un courrier de Monsieur le Sous-préfet en date du 18 novembre 1982 fait déjà état de « problèmes posés par la construction du lotissement dit du Domaine de Tanqueux » et pointe notamment des constructions édifiées sur une « pente très sensible ».

De nouvelles constructions impliqueraient une forte sollicitation du sol en raison des déboisements nécessaires et du poids des nouvelles constructions, une saturation des réseaux d'eau et d'assainissement construits pour supporter uniquement les écoulements des lots existants. Une partie de ces réseaux est située sous des terrains privés (grevé de servitudes).

Plusieurs observations assimilent zone UC à terrain inconstructible : le terrain ne devient pas inconstructible mais n'autorise pas de construction supplémentaire.

**b) Les possibilités de reconstruction**

En matière d'urbanisme, toute reconstruction d'un bâtiment à l'identique est toujours autorisée sauf si le PLU l'interdit explicitement ce qui n'est pas le cas dans le projet de PLU de Chamigny.

La reconstruction effective est du seul ressort de l'assurance personnelle du propriétaire (droit privé) et non de la municipalité.

**c) La valeur des biens immobiliers en zone UC**

La préservation des biens existants, les grandes parcelles de terrain, le cadre naturel et l'environnement privilégié à quelques kilomètres de la Ferté sous Jouarre constituent des éléments de plus-value immobilière plutôt que de dépréciation.

La préservation de cette zone pavillonnaire boisée proche de la Ferté sous Jouarre avec des constructions sur de grands terrains constitue un élément de valorisation de ces propriétés.

**d) Manque d'information des administrés**

Toutes les obligations légales et de publicité ont été remplies durant toute les phases d'élaboration du PLU. Les annonces légales ont été publiées, des communications régulières ont été faites, par affichage, sur le site internet de la commune, dans les journaux communaux.

Lors de la phase de concertation, un document a été distribué dans chaque boîte aux lettres expliquant de façon simple les différents zonages retenus.

Lors de cette phase de concertation, neuf administrés ont déposé des observations au registre, dont un seul habitant du Domaine de Tanqueux qui a indiqué qu'il ne faisait pas d'observation hors les nuisances aériennes. Après examen du registre, la nécessité d'une réunion publique (qui n'est pas une obligation légale) lors de la phase d'arrêté du projet de PLU n'était pas justifiée.

La réunion publique demandée par certains administrés du domaine de Tanqueux au cours de l'enquête publique ne pouvait pas être organisée dans les délais contraints de l'enquête publique et ne pouvait pas être faite au seul profit des habitants du Domaine de Tanqueux, le projet de PLU concernant l'ensemble des administrés. Les conditions nécessaires au bon déroulement d'une réunion publique à ce stade du projet n'étaient donc pas réunies.

**e) Opposition au PLU et recours gracieux**

Plusieurs courriers déposés au registre émettent un avis défavorable sur le PLU. Un recours gracieux a également été adressé. Les demandes de recours ne peuvent pas être traitées car un recours ne peut s'exercer que contre un document définitif ce qui n'est pas le cas de l'arrêté de projet de PLU.

Commentaire :

Je constate que les objections et avis défavorables exprimés sur le projet de PLU en ce qui concerne le domaine de Tanqueux ont fait l'objet

de réponses et d'explications de la part de la mairie, mais sans donner satisfaction aux intervenants quant aux évolutions demandées du règlement de la zone UC ; j'indiquerai mon avis sur les arguments des uns et des autres, et les demandes exprimées, dans la partie suivante, consacrée aux conclusions motivées.

J'expose, ci –après, les dispositions prévues dans le projet de PLU et contestées par de nombreux intervenants :

- dans le rapport de présentation, la zone UC est ainsi présentée : « cette zone est très restrictive car soumise à des aléas forts d'instabilité des terres argileuses. Aussi, les occupations du sol ne sont admises que par changement de destination des constructions existantes et aucune nouvelle construction principale n'est autorisée . De ce fait, il n'y a pas de règle concernant les implantations principales sur une même propriété. Les règles concernant le maintien de la végétation sont strictes car ce sont elles qui limitent les glissements de terrain par leur système racinaire et les gonflements par la régulation de l'hydrométrie. Aussi, il est imposé 50% d'espace entièrement végétalisé (engazonnement ou plantations), le couvert boisé doit être conservé, le défrichage est interdit sauf dans un périmètre de 5 m autour de la construction principale, les coupes et abattages sont autorisés à condition que les parties enterrées ne soient pas dessouchées . Cette zone n'offre aucun potentiel de construction » ;

- le règlement écrit de la zone UC stipule dans son article 2 que « les occupations du sol qui ne sont pas interdites ne sont admises que par changements de destination des constructions existantes. Toutefois les annexes de constructions existantes sont autorisées à condition qu'elles soient non maçonnées et n'excèdent pas 20 m<sup>2</sup> » ;

- la suite du règlement a trait, pour l'essentiel, aux hypothèses de changement de destination (UC3, UC4) ou de création d'une annexe (UC6, UC7, UC9, UC10) ; l'article UC13 relatif aux espaces libres et plantations reprend les principes indiqués dans le rapport de présentation.

J'apporte également des précisions sur les documents évoqués dans la réponse :

- au sujet du courrier évoqué, émanant de la sous-préfecture de Meaux, j'ai eu copie de sa 1ère page où il est effectivement question de la pente « très sensible » entre le haut et le bas du coteau ;

- j'ai reçu également copie du cahier des charges du lotissement, mentionné par l'un des intervenants et dans le mémoire en réponse de la mairie ; il s'agit en fait d'un document regroupant d'une part le cahier des charges proprement dit ( dans lequel il est notamment indiqué que les acquéreurs de lots sont tenus de procéder, dans le délai de 5 ans, à la construction de leur immeuble) et du règlement de construction, où je relève en particulier les dispositions suivantes : les lots sont destinés à recevoir individuellement un seul immeuble d'habitation ; les constructions doivent être implantées conformément au plan de masse du lotissement ; la surface au sol de la partie bâtie ne devra pas excéder 25 % de la surface du lot, et la hauteur plus de 7 m ; il convient toutefois de préciser que le cahier des charges d'un lotissement est un document de droit

privé ne pouvant se substituer aux règles locales d'urbanisme, et que la validité du règlement, pour un lotissement aussi ancien, est à vérifier.

Je confirme, à propos du recours gracieux, que le PLU en est au stade de projet, et ne sera définitif qu'après son approbation par le Conseil municipal.

## Section 2 : les observations hors domaine de Tanqueux

Quelques contributions portent sur d'autres points (Obs. n° 12, 18, 20, 37, 47 et 56). L'observation 18 émane de l'association RENARD, qui a demandé l'envoi d'un dossier complet et, après cet envoi, n'a pas déposé d'observations.

- Obs. 12 et 47 :

M.VINCENT s'est présenté pour avoir des précisions sur les règles applicables pour une parcelle dont il est propriétaire au hameau de Vaux, et pour évoquer le problème d'une autre parcelle, située au « Clos de Chamigny », dans le bourg (parcelle ZM 350) ; il a déposé copie d'un courrier adressé à la mairie le 5 novembre 2015, et resté sans réponse, dans lequel il expose que ce terrain cultivé était accessible par un droit de passage et une sente privée débouchant sur la rue Robineau ; or suite à des constructions réalisées sur les parcelles supportant ce droit de passage son terrain est devenu inaccessible. Lors de sa 2<sup>ème</sup> visite il a souhaité connaître le zonage de ce terrain.

- Obs. 20 :

M. et Mme SIMON souhaitent savoir pourquoi leur parcelle AO 31 n'est pas constructible alors que le terrain mitoyen, AO 32, est bâti.

- Obs. 37 :

Mme DRU demande si son terrain sis 17 rue de Tanqueux, AS 68, pourrait être classé en zone constructible.

- Obs. 56 :

M.CRUIZ NOBRE souhaite obtenir des précisions sur la possibilité de construire ou d'agrandir des bâtiments liés à l'activité agricole (hangar, élevage) en zone A.

### Éléments de réponse de la mairie

*(NB : je reproduis ici un extrait de la réponse de la Mairie de Chamigny, sans y apporter aucune modification ni correction).*

#### **1) Analyse des observations**

Six personnes sont intervenues à titre personnel pour des questions relatives à des terrains non situés sur le Domaine de Tanqueux, dont elles sont propriétaires : une personne a déposé deux fois, une association a demandé la communication du dossier d'arrêt du projet de PLU et ne s'est pas manifestée à la suite de l'envoi du dossier.

## **2) Eléments de réponse**

### **a) Terrain cadastré AS n°68 rue de Tanqueux**

Le terrain se situe en zone UB sur le projet de PLU

### **b) Terrain cadastré AO31**

Le terrain se situe dans une zone boisée non constructible au POS, le projet de PLU ne prévoit pas de modification de zonage. Une construction a été édifiée sans permis sur une parcelle avoisinante.

### **c) Terrain cadastré ZM 350 « les clos de Chamigny » (un courrier et deux visites)**

Le terrain est située en zone UB, sa desserte coupée lors d'une construction récente relève d'une situation de droit privé entre les deux propriétaires

### **d) Règlement du projet de PLU concernant la zone agricole de Chenevon :**

Projet de construction d'un hangar nécessaire à l'activité professionnelle du propriétaire. Dans cette zone A, de telles constructions sont envisageables

#### Commentaire :

Il est apporté des éléments de réponse sur tous les points évoqués : le zonage UB pour le terrain du 17 rue de Tanqueux, la situation en zone boisée non constructible pour la parcelle AO 31, les possibilités de construire en zone agricole ; au sujet de la parcelle enclavée au Clos de Chamigny , son classement en zone UB est confirmé ; le rétablissement d'un accès à la voie publique avec reconnaissance d'un droit de passage relève d'un accord entre les propriétaires ou, à défaut d'accord, du recours au juge judiciaire .

## **Deuxième partie : Conclusions motivées**

Je rappelle, avant de conclure, que la présente enquête publique porte sur l'élaboration du Plan local d'urbanisme de la commune de Chamigny. La procédure de révision du POS, valant élaboration du PLU, a été lancée par une délibération du Conseil municipal en date du 5 juin 2014, et le projet de PLU a été arrêté par le Conseil municipal dans sa séance du 18 octobre 2016 .

Je rappelle également que l'enquête publique s'est déroulée du 18 avril 2017 au 19 mai 2017 inclus, et que j'ai assuré quatre permanences ; la participation du public s'établit à 36 visiteurs lors des permanences, et à 57 observations recueillies dans les registres d'enquête.

Mes conclusions s'appuient sur les considérations suivantes :

### 1- Le déroulement de l'enquête publique :

L'enquête s'est déroulée dans des conditions satisfaisantes, sans aucun incident, et conformément aux modalités définies ; l'information du public a été assurée : les mesures de publicité prévues par la réglementation, par voie d'insertions dans la presse et d'affichage, ont été régulièrement accomplies, dans les délais prescrits ; des moyens d'information complémentaires ont été mis en place, avec un article dans le journal d'informations municipales et une insertion sur le site Internet de la commune ; les permanences se sont tenues dans de bonnes conditions matérielles, permettant d'assurer au mieux l'accueil et l'expression du public ; les échanges avec la mairie, avant le démarrage de l'enquête par une réunion de présentation du dossier, puis régulièrement pendant l'enquête, et enfin via le mémoire en réponse aux observations du public, ont permis l'apport de précisions et compléments utiles.

### 2- Le dossier d'enquête publique :

Le dossier élaboré pour la consultation du public comportait d'une part l'ensemble des éléments constitutifs d'un PLU (rapport de présentation, projet d'aménagement et de développement durables, orientations d'aménagement et de programmation, règlement, annexes), d'autre part des documents complémentaires (note de présentation non technique, document relatif à la procédure et à l'évolution du projet après enquête, bilan de concertation, avis des personnes publiques), ainsi qu'un registre ouvert, coté et paraphé, destiné à recevoir les observations du public. Ce dossier, clairement organisé et bien présenté, me paraît de nature à apporter au public toutes les informations ou précisions souhaitables.

Je précise que des modalités de consultation et de participation par voie électronique ont été également mises en œuvre : l'ensemble du projet de PLU arrêté a été mis en ligne sur le site Internet de la mairie, des documents complémentaires ont été insérés dans une rubrique du site dédiée à l'enquête, et une adresse électronique a fonctionné pendant toute la durée de l'enquête pour recevoir les observations émises par courriel.

### 3- Le projet de PLU soumis à enquête publique :

La commune de Chamigny a défini dans son PADD, sur la base d'un diagnostic démographique et économique du territoire, et d'une analyse de l'état initial de l'environnement, les grandes orientations suivantes : prendre en compte les risques naturels, pérenniser l'activité et les espaces agricoles, préserver les fermes, les espaces naturels, et la sylviculture, préserver les secteurs d'intérêt écologique et notamment les milieux humides, développer l'activité touristique, viser à un développement modéré des secteurs urbains, veiller au maintien du paysage, du patrimoine traditionnel et du caractère des hameaux .

Ces orientations sont traduites dans le projet de zonage et de règlement, qui me paraissent globalement cohérents tant avec les caractéristiques de la commune qu'avec les objectifs fixés dans le PADD. Le projet de PLU arrêté, avec les ajustements prévus par la commune suite aux avis des personnes publiques, me semble adapté aux buts poursuivis et convenablement motivé.

Les enjeux environnementaux ont été bien identifiés, et pris en compte dans le projet de plan ; on peut citer à ce titre, notamment, la protection du site Natura, les espaces boisés classés, le zonage spécifique pour les zones humides, le secteur de continuité écologique.

### 4- Les avis des personnes publiques :

Le projet de PLU a été adressé aux personnes publiques associées, qui ont, pour certaines, fait part de leur avis ; ces avis ont fait l'objet d'éléments de réponse de la part de la commune ; je ne reviens pas ici sur les avis et réponses apportées, qui ont été présentés dans le rapport.

Je souhaite toutefois rappeler l'avis défavorable exprimé par l'Etat, au motif d'une excessive extension des zones urbaines par rapport aux objectifs du SDRIF ; la commune s'est engagée dans sa réponse à supprimer la zone AU prévue au hameau des Eclicharmes, ce qui permettra de rester dans le potentiel d'extension autorisé et ainsi de respecter les orientations du SDRIF et du projet de SCOT quant à l'urbanisation des hameaux. J'estime pour ma part qu'il est effectivement judicieux de renoncer à cette zone AU des Eclicharmes, compte tenu de la nécessaire compatibilité du PLU avec le SDRIF.



Par ailleurs, j'observe que les avis contiennent, pour partie, des propositions visant à améliorer la qualité, la lisibilité, l'actualité des documents et qu'il est opportun, lorsque les remarques, demandes de corrections ou propositions de compléments vont dans le sens d'une amélioration des documents, d'y apporter une suite favorable .

J'ajoute que la question du patrimoine bâti, évoquée dans l'avis de l'Etat, me paraît devoir être traitée de manière plus approfondie, avec au minimum l'ajout dans le rapport de présentation de quelques informations sur les « bâtiments identifiés » dans le plan de zonage (telles que les adresses, l'intérêt présenté par ces constructions, les objectifs de leur protection, les éventuelles préconisations).

#### 5- Les observations du public :

Dans leur grande majorité les observations exprimées portent sur le domaine de Tanqueux, que le projet de PLU classe en zone UC avec un règlement spécifique très restrictif ; à une exception près, les intervenants contestent ces dispositions, évoquant une zone « inconstructible », et demandent une modification du projet .

Il convient tout d'abord d'examiner cette notion d'inconstructibilité, souvent invoquée, mais absente du dossier de PLU , et qui a mon sens n'est pas pertinente ; certes, le règlement de la zone UC prévoit qu'aucune nouvelle construction principale ne peut être autorisée, mais l'absence de possibilité de construire au delà de ce qui existe n'est pas l'inconstructibilité ; ainsi , lorsque les COS existaient, il était fréquent que des constructions existantes se retrouvent en limite ou au delà du COS, donc sans aucune possibilité d'extension, ce qui n'a jamais conduit à considérer ces parcelles comme inconstructibles ; de même, il se peut qu'avec un règlement fixant des règles strictes d'implantation, de hauteur et d'emprise au sol, des parcelles bâties se retrouvent sans aucune possibilité d'agrandissement ; cela n'en fait pas pour autant des propriétés inconstructibles ; j'estime que dans le cas présent, alors que la possibilité de reconstruire après sinistre a été confirmée, le terme d'inconstructible est inapproprié .

Ensuite, il faut examiner les arguments évoqués, de part et d'autre, sur les motifs de ce zonage contesté ; la commune fait valoir que des désordres ont été constatés dans le secteur considéré, qu'il sont liés aux mouvements de terrain dus à la nature argileuse des sols, et que la réalisation de nouvelles constructions augmenterait ce risque ; les intervenants exposent, pour leur part, que les désordres sont limités et dus à des malfaçons, que le risque lié à l'argile n'est pas démontré faute d'étude géologique, que la carte du BRGM fait apparaître que le secteur est classé en aléa faible ou moyen.

Il n'est pas possible d'avoir une approche objective d'un problème assurément complexe, en l'absence d'un Plan de prévention

des risques naturels traitant de ce risque, et alors que la dimension technique du sujet en cause requiert une compétence particulière ; la carte « argiles » du site géorisques indique pour le secteur des aléas variables (fort, moyen, faible) selon les couches argileuses, et est donc difficilement utilisable pour l'ensemble de la zone.

Je constate que si les positions des opposants et de la commune sont divergentes quant à la quantité de désordres survenus au Domaine de Tanqueux, comme quant à leurs causes, aucune des parties n'apporte la démonstration de ce qu'elle expose quant aux causes réelles des désordres ; j'observe par ailleurs que la réalité de problèmes survenus sur certaines parcelles du Domaine n'est pas niée, de même que les caractéristiques de ce secteur (sol argileux, forte pente) ; il me semble que seule une étude géologique conduite par des intervenants qualifiés permettrait de prononcer sur la causalité des problèmes et sur le potentiel de risques.

Certains des intervenants ont fait valoir que la construction en sol argileux n'est nullement interdite, et qu'il existe des méthodes et dispositions constructives permettant de construire sans risque dans un tel milieu ; l'un d'eux propose que des documents relatifs aux fondations de la construction projetée soient fournis lors d'une demande d'autorisation de construire. Il est exact que des procédés existent, mais cela ne garantit pas leur mise en oeuvre, car en l'absence de Plan de prévention des risques ces méthodes ne peuvent être imposées ; de même, l'administration ne peut exiger les documents complémentaires proposés, à l'appui d'une demande de permis ; ces considérations sont certes intéressantes, mais elle ne peuvent être retenues car leur application ne peut être exigée des demandeurs.

La mairie a présenté, dans son mémoire en réponse, des arguments complémentaires tenant au cahier des charges du lotissement, qui comporte également un règlement de construction ; il me semble que ces pièces, dont la première, de droit privé, régit les relations entre colotis et dont la validité de la seconde n'est pas établie, ne s'imposent pas au PLU ; mais elles apportent un éclairage intéressant sur la conception du Domaine de Tanqueux, avec un encadrement strict des constructions, le maintien de larges surfaces boisées, le principe de non-division des terrains ; il me paraît que le règlement de la zone UC correspond à l'esprit de ces documents propres au lotissement, qui ne peuvent être ignorés des intervenants. Il est également évoqué, dans le mémoire en réponse, la question des divisions parcellaires sous l'angle de la loi ALUR, qui a supprimé la possibilité de fixer des superficies minimales de terrains constructibles et des coefficients d'occupation des sols ; l'encadrement très strict des constructions serait une réponse à la disparition de ces outils permettant de limiter l'urbanisation. J'estime qu'il serait intéressant que le rapport de présentation soit complété, pour sa partie relative à la zone UC, par des considérations sur le parti d'aménagement et les

caractéristiques du Domaine, offrant ainsi une vision plus complète et plus positive du secteur.

Les opposants au projet de PLU ont fait observer que la commune voisine, La Ferté-sous-Jouarre, n'a pas fixé dans son PLU des dispositions aussi contraignantes ; en réponse, il convient de rappeler que le PLU est un document communal, chaque commune ayant la maîtrise de ses règles d'urbanisme ; en outre, la différence entre les deux secteurs du Domaine peut s'expliquer par des configurations de terrains présentant moins de risques.

Il convient ensuite de se pencher sur les motifs de l'opposition exprimée sur ce sujet pendant l'enquête ; les opposants évoquent les effets négatifs qui découleraient de ce règlement : ils craignent une perte de valeur de leur patrimoine (ou, pour les personnes qui se sont exprimées en qualité de futurs héritiers, de leur héritage), une vente plus difficile ; ils déplorent l'impossibilité de procéder à des agrandissements ; ils s'inquiètent de la possibilité de reconstruire leur bien, en cas de sinistre. Sur la question de la valeur des biens, il me semble que le maintien de la qualité et du caractère du secteur considéré, avec ses grandes parcelles arborées et un environnement sauvegardé, va plutôt dans le sens d'une garantie de la valeur des biens ; le principe d'interdiction de nouvelles constructions est certes contraignant, mais son application garantit que les contraintes subies par chacun se traduiront par une maîtrise des risques bénéfique à tous, et cette limitation du risque potentiel me paraît participer aussi à la valeur des biens considérés ; sur l'hypothèse d'une reconstruction après sinistre, la commune a confirmé cette possibilité ; il me paraît souhaitable de mentionner clairement cette possibilité dans le règlement , afin de lever les inquiétudes exprimées à ce sujet.

Il convient de relever que certaines observations font état d'une absence de concertation, ou d'une information insuffisante sur le projet ; je ne peux me prononcer sur la phase de concertation, qui se situe bien en amont de l'enquête publique ; je précise toutefois que le bilan de la concertation figure bien dans le dossier, et fait état de ses modalités (registre, information par affichage et site Internet, distribution d'une brochure , etc.) et de ses résultats ; j'observe en outre que dans les pièces jointes déposées par l'un des intervenants figure un document de 4 pages intitulé « Spécial Plan Local d'Urbanisme – Concertation » qui présente le PADD , les principales dispositions des zones naturelles, et les principales dispositions des zones urbaines, dont la zone UC. Quant à la phase d'enquête publique, je confirme, comme indiqué dans le rapport, que celle-ci a été organisée selon la réglementation en la matière et que les formalités de publicité ont bien été accomplies.

Enfin, j'en viens aux demandes exprimées dans ces contributions ; il est demandé le passage du Domaine en zone constructible, avec la formule souvent usitée de « rétablissement des propriétés du domaine en terrains constructibles » ; c'est en réalité déjà le cas, car les parcelles du

domaine sont déjà bâties, dans leur quasi-totalité ; certaines observations sollicitent le retour du Domaine en zone UB ; à ce sujet , je considère que l'adoption d'une zonage spécifique pour ce lotissement, qui se distingue nettement tant du bourg que des autres hameaux, est judicieux ; la question est plutôt celle du règlement de ladite zone, et de son possible assouplissement, avec autorisation de constructions nouvelles ou d'extensions ; la possibilité de réaliser de nouveaux bâtiments, par construction d'un second bâtiment sur la même parcelle ou après division parcellaire, outre qu'elle semble contraire aux règles internes du lotissement et au maintien de la qualité d'une résidence au caractère paysager marqué, ne me paraît pas souhaitable compte tenu des désordres qui se sont déjà produits et de la possibilité que ces derniers soient liés à des mouvements de terrain dus au retrait-gonflement des argiles ; en l'absence de certitude la prudence doit prévaloir ; quant à la possibilité d'autoriser des évolutions limitées des bâtiments, notamment pour faire face à l'évolution des besoins des occupants (extension modérée, modification dans la limite du bâti existant... ) j'estime que, compte tenu du principe de précaution des biens et des personnes, une étude du sol et des risques pouvant être générés par ces évolutions devrait être réalisée avant d'envisager de modifier le projet de PLU pour cette zone UC .

Quelques observations, en nombre limité, ont été émises par le public sur d'autres aspects du PLU ; le mémoire en réponse de la mairie de Chamigny a apporté les éléments de réponse sollicités.

Pour conclure, en considérant le projet de PLU soumis à enquête, les avis émis par les personnes publiques, les observations exprimées par le public au cours de l'enquête publique et les réponses apportées par la commune, j'émet sur ce projet les deux recommandations suivantes :

En premier lieu, je recommande que le rapport de présentation du PLU soit complété sur le sujet de la protection du patrimoine bâti, afin de préciser les mesures prises au titre de ces protections patrimoniales et de présenter les « bâtiments identifiés » figurant sur le plan de zonage.

En second lieu, je recommande, au sujet du Domaine de Tanqueux :

\* que le rapport de présentation soit revu pour étoffer les exposés relatifs aux caractéristiques de cette zone urbaine et aux dispositions de la zone UC, car la particularité de ce secteur ne se limite pas à la question des risques ;

\* que le règlement précise explicitement la possibilité de reconstruction des bâtiments en cas de sinistre ;

\* que le principe d'une étude des sols sur ce secteur soit envisagé afin de parvenir à une approche plus objective des risques.

En conclusion, et compte tenu des considérations qui précèdent, j'émet sur ce projet de PLU de la commune de Chamigny un AVIS FAVORABLE , avec la réserve suivante : que la commune , comme elle l'envisage dans sa réponse à l'avis de l'Etat , supprime la zone AU prévue en extension du hameau des Eclicharmes, afin de rendre son projet compatible avec le SDRIF.

Fait au Perreux sur Marne, le 19 juin 2017

A handwritten signature in black ink, reading "B Bourdoncle". The signature is written in a cursive style with a horizontal line under the name.

Brigitte BOURDONCLE

Commissaire enquêteur

Brigitte Bourdoncle  
Commissaire-enquêteur

Le 25 mai 2017

Procès – verbal de synthèse de l'enquête publique sur le projet  
de PLU de Chamigny

L'enquête publique que j'ai été chargée de conduire, portant sur le projet de PLU de la commune de Chamigny, s'est déroulée du 18 avril au 19 mai 2017 inclus.

Conformément à la réglementation qui prévoit qu'après la clôture le commissaire-enquêteur rencontre le responsable du projet pour lui communiquer une synthèse des observations recueillies lors de l'enquête, je vous ai conviés à une réunion, le 25 mai à 10 h 30, afin de vous relater le déroulement de l'enquête et de vous remettre le présent PV de synthèse.

L'enquête publique en question s'est déroulée conformément aux modalités définies, et sans incident ; j'ai assuré les 4 permanences prévues ; l'accueil du public a été assuré dans des conditions tout à fait satisfaisantes.

Le total des observations exprimées sur les registres d'enquête s'élève à 57 ; dans un tableau de synthèse qui vous est remis ce jour figurent la liste des intervenants avec indication des modalités de participation et des thèmes évoqués.


L'analyse sommaire des observations recueillies fait ressortir que la majeure partie de ces observations porte sur le Domaine de Tanqueux, son zonage UC et le règlement de cette zone ; dans leur grande majorité, les intervenants s'élèvent contre ce projet, dont ils jugent les justifications contestables voire infondées, et les conséquences très négatives ; ils émettent également des remarques sur la concertation et l'information ; ils demandent une modification du zonage et du règlement pour une zone « constructible ».

Quelques observations sont relatives à d'autres secteurs de la commune (obs. n° 12, 20, 37, 47 et 56) et portent sur des parcelles précises ; on note enfin une demande émanant d'une association, pour la réception d'un dossier.

Je vous précise que vous disposez d'une photocopie complète des registres d'enquête, et d'un délai de quinze jours pour me faire connaître vos éléments de réponse aux observations du public. Je vous remercie de me communiquer vos observations en réponse, dans le délai prescrit, par un envoi postal simple à mon domicile, doublé si possible par un envoi par voie électronique.

Le présent procès verbal de synthèse est signé par :

- Mme la Maire de Chamigny



- le commissaire-enquêteur,  
Brigitte BOURDONCLE

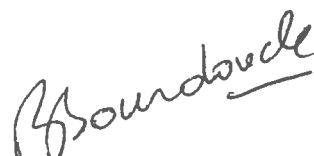


Tableau de synthèse des observations :

N° obs.	Auteur	Type de contribution				Objet
		Obs manu -scrite	Courrier	Courriel	PJ	
1	M.et Mme MUNNIER 11, villa Albatros ; M. et Mme POSNIC 2, villa Albatros		X		X	DT
2	M. et Mme ALIBERT 36 avenue des Vignes		X			DT
3	M. et Mme VALLEE 53 avenue des Vignes		X			DT
4	M. et Mme ALIBERT 36 avenue des Vignes		X		X	DT
5	M.et Mme FARADON 6 villa de l'ibis rouge		X			DT
6	Mme RIZZO née FARADON 3 rue des Coquelicots MEAUX		X			DT
7	M. et Mme COUSSEMENT 5 villa bergeronnette		X			DT
8	Mme BORSA 10 villa de l'ibis rouge		X			DT
9	Mme SORIA-HALIMI 18 rue de la terrasse FRESNES		X			DT
10	M.SORIA Vincent 10 impasse Marie Galante JONZAC		X			DT
11	M.SORIA Anthony 2 rue Nicolas Copernic ANTONY		X			DT
12	M.VINCENT Chemin aux ânes	X			X	A
13	M. et Mme BOUDIER 1 villa de la bergeronnette		X			DT
14	Mme MARINECHE 52 avenue des Vignes	X				DT
15	Mme BONNAIRE ; M.SORTER	X				DT
16	Mme VIGNAC 66 avenue des Vignes		X			DT
17	Mme BECQUET 42 avenue des Vignes		X			DT
18	Association RENARD			X		A
19	Mme ALIBERT Sandrine 18 bd du 8 mai 1945			X		DT

20	M LIONEL-MARIANNE			X		A
21	M.et Mme ALIBERT Lionel 28 rue du torchon JOUARRE		X			DT
22	Mme JACQUET Véronique 30 avenue des Vignes			X		DT
23	M. et Mme BOURGEOIS 34 avenue des Vignes			X		DT
24	Mme Jacquet Laurence			X		DT
25	M. et Mme BENICHOU 51 avenue des Vignes			X		DT
26	M.BOURICE			X		DT
27	Mme BORSA 10 villa de l'ibis rouge			X		DT
28	M.SORIA Anthony 2 rue Nicolas Copernic ANTONY			X		DT
29	Mme SORIA-HALIMI 18 rue de la terrasse FRESNES			X		DT
30	Mme VALLEE Lucile			X		DT
31	Me MATTEI Bd Saint Germain PARIS		X			DT
32	M.TOULAT 73 avenue des Vignes		X			DT
33	M. LE PROVOST 16 villa de l'ibis rouge		X			DT
34	M.LEJEUNE			X		DT
35	M.et Mme ALBEROLA 2 villa bergeronnette		X			DT
36	M.DUJARDIN 1 villa de l'ibis rouge		X			DT
37	Mme DRU 17 rue de Tanqueux		X			A
38	M.DIDIER 7 villa de la bergeronnette		X		X	DT
39	Mme VALLEE Christelle 5 rue de l'aubépine CHAMPAGNE SUR SEINE			X		DT
40	M.ALIBERT Guillaume 17 hameau La Touche BEAUTHEIL			X		DT
41	M.ALIBERT Guillaume 17 hameau La Touche BEAUTHEIL		X			DT
42	Me MATTEI Bd Saint Germain PARIS			X		DT
43	Mme BORSA 10 rue de l'ibis rouge			X		DT



44	Mme BORSA 10 rue de l'ibis rouge		X			DT
45	M.GOBERT et Mme BOISBEAU 55 avenue des Vignes			X		DT
46	M.JACQUET 30 avenue des vignes et 3 villa Baza		X		X	DT
47	M.VINCENT	X				A
48	Mme MARINECHE 52 avenue des vignes		X			DT
49	Mme NGO VAN 13 villa de l'albatros		X			DT
50	M. et Mme AUBRY 65 avenue des Vignes	X				DT
51	M.LEFRANC et Mme MEUNIER	X				DT
52	M. et Mme LORET 25 avenue des Vignes		X			DT
53	M.GILLES 9 villa de l'albatros		X			DT
54	M.DEVILLERS 70 avenue des Vignes	X				DT
55	Mme BANNHOLTZER BAPTISTA OLIVEIRA 46 avenue des vignes	X				DT
56	M. me CRUZ NOBRE Chenevon	X				A
57	M.BOURICE et Mlle RICHER 39 avenue des Vignes	X				DT

Précisions : je distingue ici le type de contribution, qui peut être :

- observation manuscrite, directement portée dans le registre ;
- courrier déposé pour être annexé au registre (envoi postal ou dépôt lors d'une permanence) ;
- courrier adressé par voie électronique, à l'adresse mail dédiée à l'enquête ;
- j'indique, le cas échéant, le dépôt de pièces jointes.

Au sujet du thème évoqué dans ces observations, il est noté DT pour celles qui sont relatives au Domaine de Tanqueux et A pour les autres.

## MEMOIRE EN REPONSE AU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DE L'ENQUETE PUBLIQUE SUR LE PROJET DE PLU DE CHAMIGNY

### I – OBSERVATIONS RELATIVES AU DOMAINE DE TANQUEUX

Cinquante et une observations sur cinquante-sept concernent le domaine de Tanqueux. Sur ces cinquante et une observations, cinquante sont défavorables au projet de PLU.

#### A - UNE OBSERVATION FAVORABLE RELATIVE AU DOMAINE DE TANQUEUX

Cette observation fonde son argumentaire sur le cahier des charges établi lors de la création du lotissement du Domaine de Tanqueux et remis à l'ensemble des copropriétaires. Ce document privé conserve une valeur juridique à l'heure actuelle. Toute construction ne respectant pas ses directives peut faire à bon droit l'objet d'un recours de la part d'un ou de plusieurs co-lotis.

Le cahier des charges prévoit notamment des surfaces maximum de construction par lot (25%), des restrictions du déboisement et une interdiction de division des lots. Cet argument fait valoir le souhait de préserver la qualité du lieu, du site ainsi que la qualité de vie des habitants.

La loi ALUR ne permet plus de se référer à un coefficient d'occupation des sols, la création d'une zone UC permet d'éviter la division des lots existants et la construction des fonds de jardin ce qui rejoint le cahier des charges mis en place par l'aménageur.

Le Conseil Municipal constate que le cahier des charges n'a pas toujours été respecté, notamment en matière de déboisement, ce qui compromet la stabilité du terrain et nécessite la mise en place d'un règlement d'urbanisme spécifique à cette zone

#### B - LES OBSERVATIONS DEFAVORABLES RELATIVES AU DOMAINE DE TANQUEUX

##### 1) Analyse des observations

Cinquante observations défavorables sont émises. Il est à noter que ces 50 observations représentent seulement 28 foyers sur 139 habitations : En effet, de nombreux héritiers ont déposé au registre au sujet de l'habitation de leurs parents et plusieurs personnes ont déposé à la fois par mail et par courrier (doublon). Ainsi, une famille a déposé neuf fois au registre : parents et héritiers au moyen de plusieurs courriers et mails.

Le nombre d'observations défavorables représente donc 20% des habitants du Domaine de Tanqueux.

26 lettres-types sur 50 observations ont été déposées, la majorité des autres observations reprenant tout ou partie de cette lettre-type. Ces observations ne nous informent donc pas réellement sur les questionnements personnels des signataires.

Compte-tenu des éléments ci-dessus, le Conseil Municipal décide d'apporter les éléments de réponse pour l'ensemble des observations relatives au domaine de Tanqueux.

## 2) Eléments de réponse

### a) Classement du Domaine de Tanqueux en zone UC au projet de PLU

La zone U est une zone urbaine déjà urbanisée. La zone UC est une zone urbaine périphérique dont la typologie a nécessité un corps de règles spécifiques. Cette zone correspond au périmètre du domaine de Tanqueux ou de nouvelles constructions ne pourront pas être implantées au regard de l'instabilité du terrain et des boisements conservés dès lors qu'ils participent à la stabilité des sols.

Ces risques sont avérés de part des constatations effectuées sur certaines habitations du Domaine de Tanqueux (fissures...) qui ne résultent pas de malfaçons mais de l'emplacement particulier des constructions, le Domaine de Tanqueux étant situé sur un coteau argileux en zone rouge. Le couvert boisé de cette zone permet d'aider à stabiliser le terrain.

Un courrier de Monsieur le Sous-préfet en date du 18 novembre 1982 fait déjà état de « problèmes posés par la construction du lotissement dit du Domaine de Tanqueux » et pointe notamment des constructions édifiées sur une « pente très sensible ».

De nouvelles constructions impliqueraient une forte sollicitation du sol en raison des déboisements nécessaires et du poids des nouvelles constructions, une saturation des réseaux d'eau et d'assainissement construits pour supporter uniquement les écoulements des lots existants. Une partie de ces réseaux est située sous des terrains privés (grevé de servitudes).

L'objectif du placement du Domaine de Tanqueux dans une zone UC au projet de PLU et d'adopter un principe de précaution au regard de la nature de son terrain, la loi ALUR ne permettant pas d'adopter un coefficient des sols qui maîtriserait l'urbanisation dans ce secteur sensible et de préserver la qualité de vie de cette zone.

Plusieurs observations assimilent zone UC à terrain inconstructible : le terrain ne devient pas inconstructible mais n'autorise pas de construction supplémentaire.

### b) Les possibilités de reconstruction

En matière d'urbanisme, toute reconstruction d'un bâtiment à l'identique est toujours autorisée sauf si le PLU l'interdit explicitement ce qui n'est pas le cas dans le projet de PLU de Chamigny.

La reconstruction effective est du seul ressort de l'assurance personnelle du propriétaire (droit privé) et non de la municipalité.

### **c) La valeur des biens immobiliers en zone UC**

La préservation des biens existants, les grandes parcelles de terrain, le cadre naturel et l'environnement privilégié à quelques kilomètres de la Ferté sous Jouarre constituent des éléments de plus-value immobilière plutôt que de dépréciation.

La préservation de cette zone pavillonnaire boisée proche de la Ferté sous Jouarre avec des constructions sur de grands terrains constitue un élément de valorisation de ces propriétés.

### **d) Manque d'Information des administrés**

Toutes les obligations légales et de publicité ont été remplies durant toute les phases d'élaboration du PLU. Les annonces légales ont été publiées, des communications régulières ont été faites, par affichage, sur le site internet de la commune, dans les journaux communaux.

Lors de la phase de concertation, un document a été distribué dans chaque boîte aux lettres expliquant de façon simple les différents zonages retenus.

Lors de cette phase de concertation, neuf administrés ont déposé des observations au registre, dont un seul habitant du Domaine de Tanqueux qui a indiqué qu'il ne faisait pas d'observation hors les nuisances aériennes. Après examen du registre, la nécessité d'une réunion publique (qui n'est pas une obligation légale) lors de la phase d'arrêté du projet de PLU n'était pas justifiée.

La réunion publique demandée par certains administrés du domaine de Tanqueux au cours de l'enquête publique ne pouvait pas être organisée dans les délais contraints de l'enquête publique et ne pouvait pas être faite au seul profit des habitants du Domaine de Tanqueux, le projet de PLU concernant l'ensemble des administrés. Les conditions nécessaires au bon déroulement d'une réunion publique à ce stade du projet n'étaient donc pas réunies.

### **e) Opposition au PLU et recours gracieux**

Plusieurs courriers déposés au registre émettent un avis défavorable sur le PLU. Un recours gracieux a également été adressé. Les demandes de recours ne peuvent pas être traitées car un recours ne peut s'exercer que contre un document définitif ce qui n'est pas le cas de l'arrêt de projet de PLU.

## **C - OBSERVATIONS DIVERSES**

### **1) Analyse des observations**

Six personnes sont intervenues à titre personnel pour des questions relatives à des terrains non situés sur le Domaine de Tanqueux, dont elles sont propriétaires : une personne a déposé deux fois, une association a demandé la communication du dossier d'arrêt du projet de PLU et ne s'est pas manifestée à la suite de l'envoi du dossier.

### **2) Eléments de réponse**

#### **a) Terrain cadastré AS n°68 rue de Tanqueux**

Le terrain se situe en zone UB sur le projet de PLU

#### **b) Terrain cadastré AO31**

Le terrain se situe dans une zone boisée non constructible au POS, le projet de PLU ne prévoit pas de modification de zonage. Une construction a été édifiée sans permis sur une parcelle avoisinante.

**c) Terrain cadastré ZM 350 « les clos de Chamigny » (un courrier et deux visites)**

Le terrain est située en zone UB, sa desserte coupée lors d'une construction récente relève d'une situation de droit privé entre les deux propriétaires

**d) Règlement du projet de PLU concernant la zone agricole de Chenevon :**

Projet de construction d'un hangar nécessaire à l'activité professionnelle du propriétaire. Dans cette zone A, de telles constructions sont envisageables

A Chamigny le 06 juin 2017

Le Maire  
Jeannine BELDENT

