

Plan Local d'Urbanisme



Révision du PLU

Commune de Chalifert

Département de Seine et Marne

Pièce 07: Dossier Loi Barnier / Amendement DUPONT

	<i>Date de prescription : 18 mars 2022</i>
	<i>Date Arrêt-projet : 15 décembre 2022</i>
	<i>Mise à l'enquête publique en date du : 1^{er} septembre 2023</i>
	<i>Date approbation : 17 Janvier 2024</i>

Préambule

L'objet de la présente notice consiste à prendre en compte les dispositions de la Loi Barnier le long de la RD 934. Il s'agit de terrain inscrit en 1AUa au Plan Local d'Urbanisme.

L'article L111-6 du Code de l'Urbanisme stipule : « *En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation* ».

L'article L111-7 du même code précise que cet article ne s'applique pas :

« 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;

2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;

3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;

4° Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes ».

Enfin l'article L111-8 indique que : « *Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages* ».

Ainsi, afin de lever l'interdiction de construire, le présent document aborde notamment :

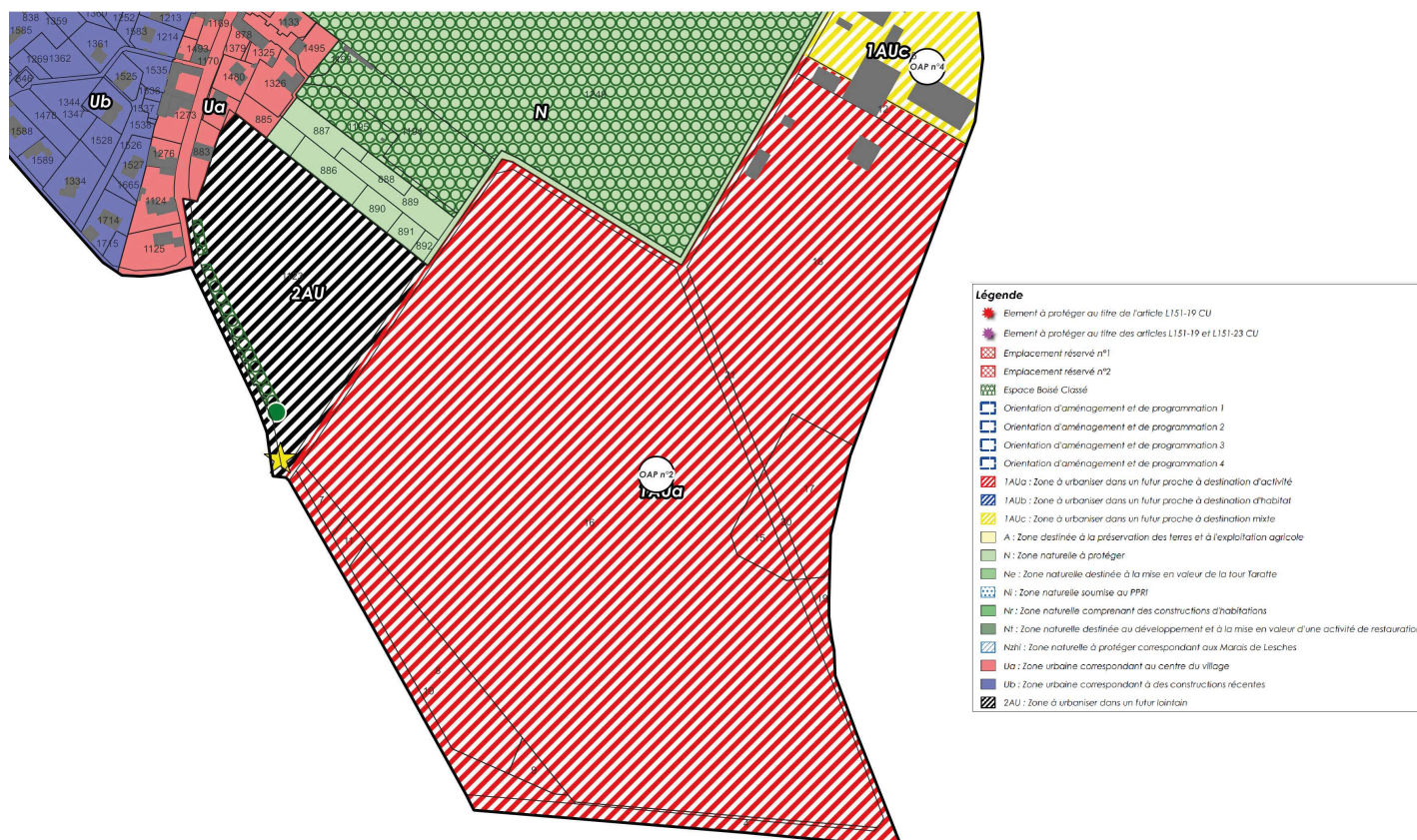
- ✓ L'analyse de l'état existant ;
- ✓ La définition d'un projet urbain grâce à une orientation d'aménagement ;
- ✓ La traduction dans le PLU en matière de règlement permettant la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de l'urbanisme, des paysages et de l'architecture

L'ensemble des dispositions et réglementations d'aménagement de la zone, notamment au regard de la loi Barnier, ont déjà été validées lors de la révision simplifiée du POS qui avait permis le passage du classement de zone agricole (NC) en zone d'extension urbaine à vocation d'accueil d'activités économiques (NAa).

Ce document comprend une mise à jour des dispositions réglementaire suite à la révision du PLU prescrite en 2015.

Eléments d'appréhension du contexte réglementaire

Plan de zonage du site :



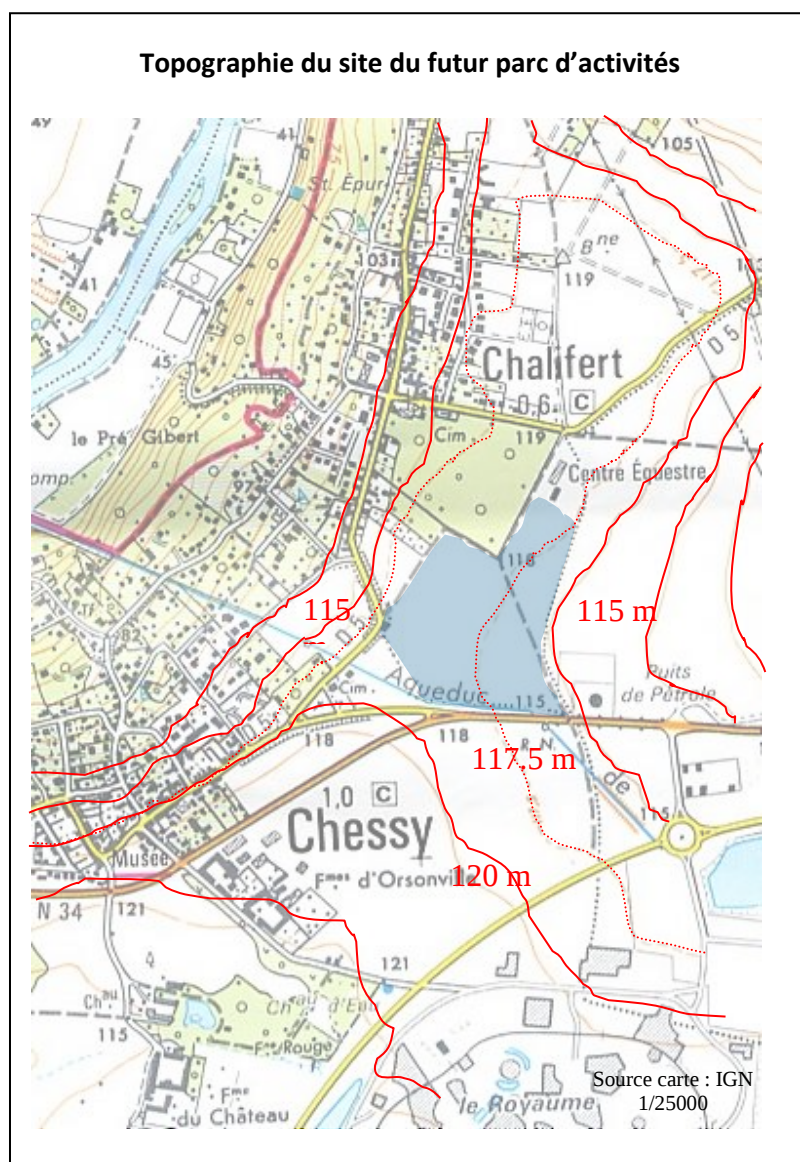
Le secteur concerné par l'étude correspond à la zone 1AUa, d'environ 12.5 hectares. Il fait par ailleurs l'objet d'une procédure d'aménagement de ZAC, sur le périmètre de la zone 1AUa.

Eléments physiques

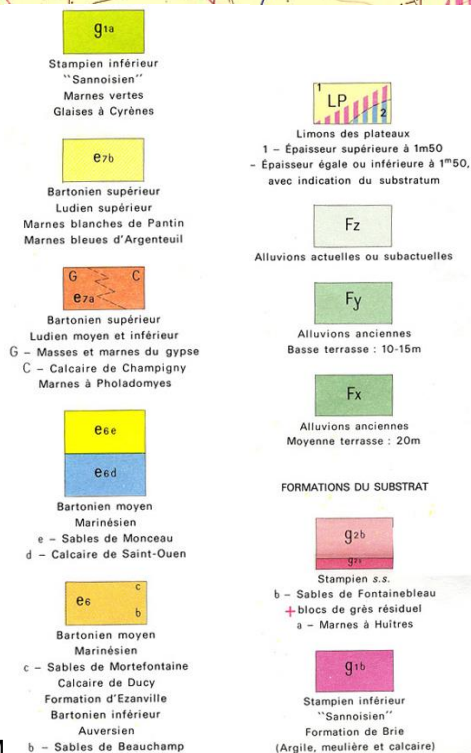
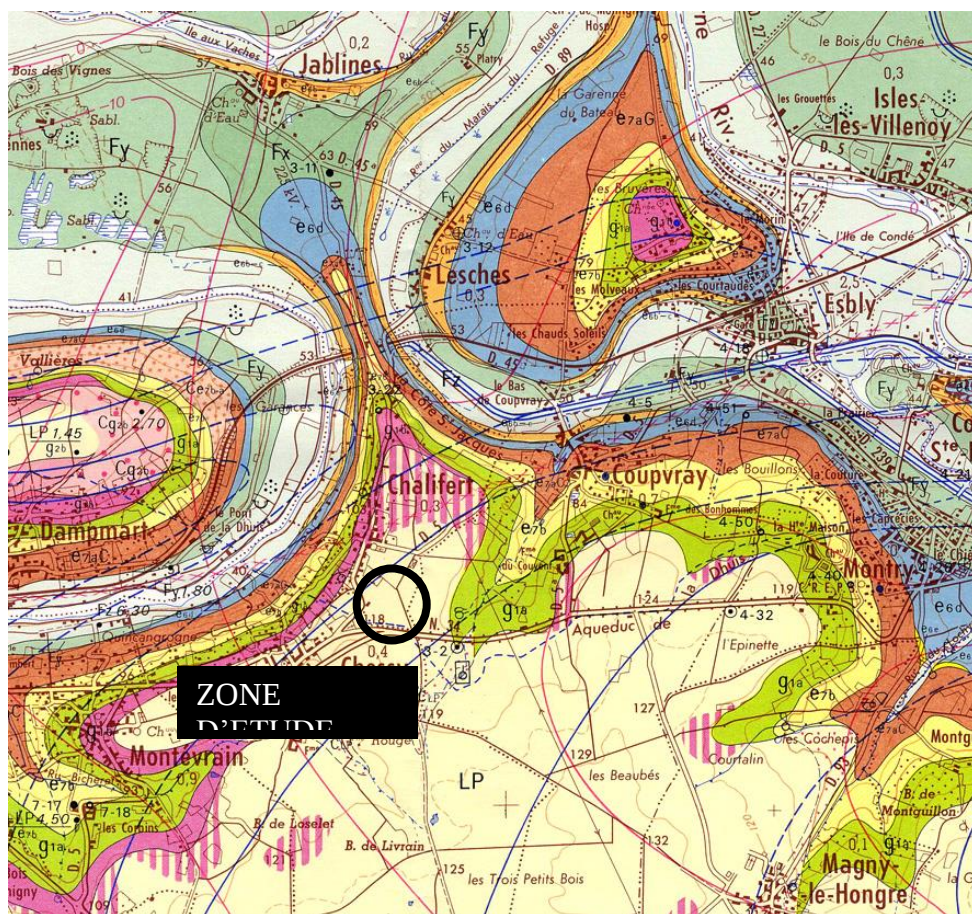
Topographie :

Le site se trouve au lieu-dit du « Clos des Haies Saint Eloi », sur l'une des parties les moins accidentées du territoire communal. Il s'établit en plateau de Brie, il n'est donc pas affecté par la forte déclivité engendrée par le méandre de la Marne qui donne sa caractéristique d'éperon à la commune de Chalifert. Le point haut se situe au Nord/Est à 118 mètres et le point le plus bas à environ 115 mètres au Sud. Il est juché sur une légère ligne de crête qui traverse de part et d'autre la zone quasiment du nord au sud dans sa partie centrale. Cette morphologie donne au secteur deux points bas distincts :

- en bordure de la RD 934 au Sud / Est,
- en bordure de la RD 5 à l'Ouest.



Géologie :



Carte géole - BRGM

La topographie communale, en bordure de plateau briard, permet de révéler en affleurement sur le versant des coteaux la succession des différentes couches géologiques (du contrebas des coteaux jusqu'aux zones urbanisées) :

- des formations sablonneuses ;
- des formations calcaires ;
- des formations marneuses et argileuses ;
- des limons des plateaux.

Les limons des plateaux correspondent à la couche superficielle qui couronne l'ensemble des formations. Cette formation est propice au développement agricole d'où l'exploitation agricole du plateau de Brie. Seul le fond de vallée est recouvert d'alluvions sur lesquels s'est développé le marais de Lesches.

La formation argilo marneuse sous-jacente possède la particularité de gonfler ou de se rétracter en fonction de la teneur en eau des sols. Sa présence rend possible des tassements différentiels des terrains suite à de longues périodes de sécheresse qui peuvent être à l'origine de fissures au niveau des bâtiments et de mouvements de rétraction et de fluage du sol.

Ces risques, consécutifs aux variations pluviométriques, sont essentiellement à craindre à flanc de coteau où la faible consistance des marnes et argiles facilite les glissements de terrain. Néanmoins aucun glissement n'a encore été recensé.

Occupation du sol, paysage et milieu naturel

La zone d'environ 12.5 Ha est entourée :

- A l'Est **par des espaces agricoles de culture**, un puits de pétrole et un centre de compost ;
- A l'Ouest **par le tissu urbain de Chessy** et notamment un petit parc d'activités ;
- Au Sud **par des terres urbanisées récemment** ;
- Au Nord, **par un espace boisé classé** qui s'immisce entre le centre village et le parc d'activités, ainsi qu'un centre équestre.

Le site comprend 4 composantes majeures :

- **Le boisé** : même s'il est absent sur le site, il caractérise la frange Nord du site ;
- **L'urbain** au sud bien que ce dernier soit bien intégré dans le paysage et fortement végétalisé ;
- **Le routier** limite le site au Sud (RD934) et à l'Ouest (RD5) ;
- **Des espaces agricoles** qui aujourd'hui caractérise le site et ses abords à l'Est.



Le site du futur parc d'activités depuis la RD 934 : perception de l'espace boisé au Nord qui le limite.

Depuis le site, les vues sont arrêtées au Nord par le bois le jalonnant et par l'urbanisation au sud.

De part sa nature agricole, le terrain est exempt la plupart du temps de plantations.



Le site du futur parc d'activités : Ouverture visuelle plutôt lointaine au Sud : faible pente dans le sens Nord/Sud.

Le bilan écologique (réalisé dans le cadre de l'étude d'impact du dossier de création de ZAC) au niveau de la zone d'étude montre qu'il n'existe pas de patrimoine écologique rare, protégé ou sensible à ce projet connus sur ce site. Les milieux naturels et espèces faunistiques relevés sur le site sont communs à très communs en région Ile-de-France et ne présentent pas d'intérêt patrimonial particulier ni de sensibilité forte au projet. Le diagnostic écologique met en avant l'absence d'enjeux écologiques forts sur le site concerné.

Environnement sonore

L'arrêté préfectoral n°99 DAI 1 CV 048 en date du 12 mars 1999 précise les secteurs du territoire communal affectés par le bruit lié à ces infrastructures.

Il classe la RD 934, longeant le site au Sud en infrastructure de catégorie 3. Les secteurs affectés par le bruit généré par le trafic sur cet axe se situent jusqu'à 100m de part et d'autre de l'axe de la voie.

Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets du 9 janvier 1995, n° 95-20 pris pour l'application de l'article L.111-11-1 du Code de la construction et de l'habitation et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements et n° 95-21 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation.

Le site est concerné par la bande de 100 m depuis la RD 934 , prescrite par l'arrêté préfectoral n°99 DAI 1 CV 048 en date du 12 mars 1999 , du fait des nuisances sonores que la voie génère. Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.

Contexte réglementaire

Plan Local d'Urbanisme :

Dans le cadre de l'élaboration du PLU de Chalifert, les terrains concernés sont inclus dans la zone 1AUa au Nord de la RD 934, laquelle reprend le tracé des anciennes zones AUa du PLU approuvé en 2008 et NAa du POS. Cette zone est actuellement occupée par des espaces cultivés. **A terme l'urbanisation de cet espace est vouée exclusivement à l'installation d'activités économiques.**

Servitudes d'Utilité Publique :

Certains terrains de la zone 1AUa sont concernés par les **dispositions de la loi N°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit** (du fait du passage de la RD 934 qui jalonne la zone au Sud). **L'arrêté préfectoral du 12 mars 1999 classe la RD 934 en niveau 3. La largeur des secteurs affectés par le bruit est de 100 mètres de part et d'autre de la RD 934.**

Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets du 9 janvier 1995, n° 95-20 pris pour l'application de l'article L.111-11-1 du Code de la construction et de l'habitation et relatif aux caractéristiques acoustiques de certains bâtiments autres que d'habitation et de leurs équipements et n° 95-21 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le code de l'urbanisme et le code de la construction et de l'habitation.

La zone est également concernée par les **servitudes d'utilité publique liée :**

- **à la présence d'un câble PTT (PT3)** le long de la RD 934,
- aux périmètres de carrières et minier

L'aqueduc de la Dhuis longe la RD 934 sur Chessy. Il entraîne des prescriptions sanitaires spécifiques de la ville de Paris, propriétaire du réseau, sous la forme de trois zones de protection (immédiate, rapprochée et éloignée). A la lumière des documents transmis par la SA de Gestion des Eaux de Paris, on peut estimer **que le site est concerné par les zones de protection rapprochée (très peu) et surtout éloignée de l'ouvrage**. Dans la bande rapprochée (13 mètres à compter de l'emprise de la ville de Paris), toute construction est quasiment interdite, de même que les dispositifs d'assainissement etc...

La plus éloignée s'étend des limites extérieures de la zone de protection rapprochée jusqu'à 40 mètres de l'aqueduc. Elle interdit notamment la mise en place de dispositifs d'assainissement assurant un traitement préalable. Elle tolère les parcs de stationnement pour véhicules sous réserve que le sol en soit rigoureusement étanche et que l'écoulement des eaux de ruissellement s'effectue dans une direction opposée à celle de l'aqueduc etc.

La zone d'étude est concernée par les servitudes liées :

- **à la zone de bruit générée par la RD 934,**
- **au passage d'un câble PTT,**
- **aux périmètres de carrières et minier**
- **aux périmètres de protection rapprochés et éloignés de l'aqueduc de la Dhuis.**

Objectifs du projet

Le nombre d'emplois offert dans la commune de Chalifert est extrêmement faible puisque le RGP 2009 recense 116 emplois localisés dans la commune, dont 61 occupés par des actifs travaillant et résidant à Chalifert. Les fiches profil de l'INSEE et les renseignements fournis par la commune permettent de préciser la nature de ces emplois. Au 31 décembre 2013, la commune comptait 86 entreprises (sièges sociaux) recensées par le répertoire SIRENE. Parmi ces 86 entreprises, 70 avaient un effectif nul ou non déclaré et 14 autres comptaient 1 à 19 salariés. Les emplois offerts à Chalifert apparaissent ainsi extrêmement restreints.

De ce fait, le taux d'emploi à Chalifert (rapport entre le nombre d'emplois dans la commune et le nombre d'actifs de la commune) était très faible, à l'image de la majorité des communes du secteur de Jablines, lesquelles présentent un profil essentiellement résidentiel. L'étude des déplacements montre qu'en 2014, plus de 80% des actifs résidant à Chalifert quittent la commune pour se rendre sur le lieu de travail : 528 actifs sur 628. **L'un des enjeux pour l'avenir de Chalifert sera de développer les emplois dans la commune et si possible à destination de ses habitants (rapprochement du couple habitat / travail).**

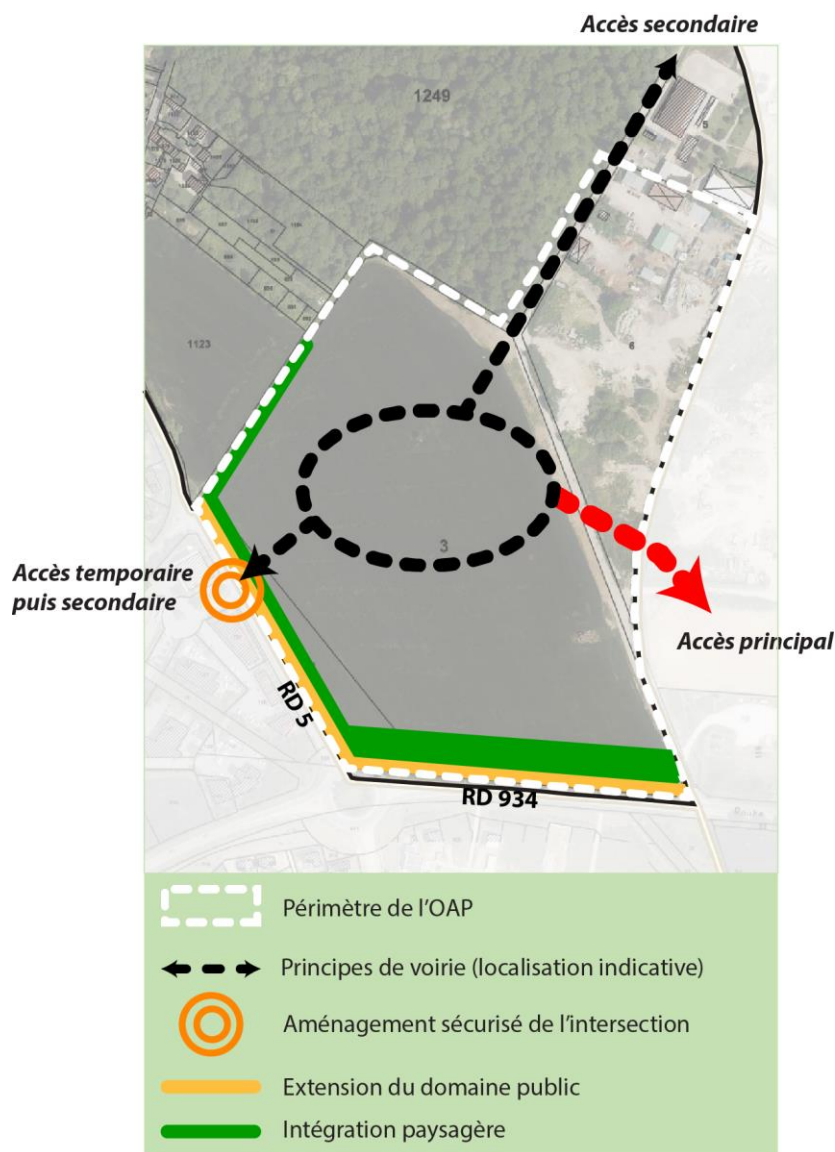
Le projet consiste donc en l'aménagement d'un parc d'activités économiques sur des terrains couvrant environ 12,5 hectares et situés au Sud de la commune.

Ce site s'inscrit par ailleurs à proximité du secteur 4 de la ville nouvelle de Marne la Vallée qui connaît un très important développement actuellement.

Le parc d'activités sera par ailleurs distant de 6 Km environ de la gare de Marne la Vallée Chessy, nettement moins en bus si l'accès direct à ce pôle majeur de transport en commun se fait à terme le long de la tranchée TGV. **Le site constitue, du fait de sa connexion directe à la RD 934, la meilleure opportunité de développement d'un espace voué à l'activité économique pour la commune, mais également un site attractif pour la Communauté d'Agglomération Marne et Gondoire dont la commune fait partie. L'aménagement de ce parc d'activité est compatible avec le SCoT, le SDRIF et le Schéma Directeur de Jablines.**

Description du projet

Issue de l'OAP n°2 :



Accès, voiries et liaisons douces :

L'accès principal de la zone doit se faire sur la RD 934 via la commune de Coupvray.

Un accès secondaire peut être réalisé sur le RD5 à l'endroit précisément indiqué sur le schéma d'aménagement. Il pourra être, uniquement de façon temporaire, l'accès principal à la zone mais devra faire l'objet d'une sécurisation du carrefour avec le RD 5.

Ces accès seront reliés au Chemin du Clos des Haies Saint-Eloi au nord de la zone.

Aménagement par rapport aux RD 5 et RD 934 :

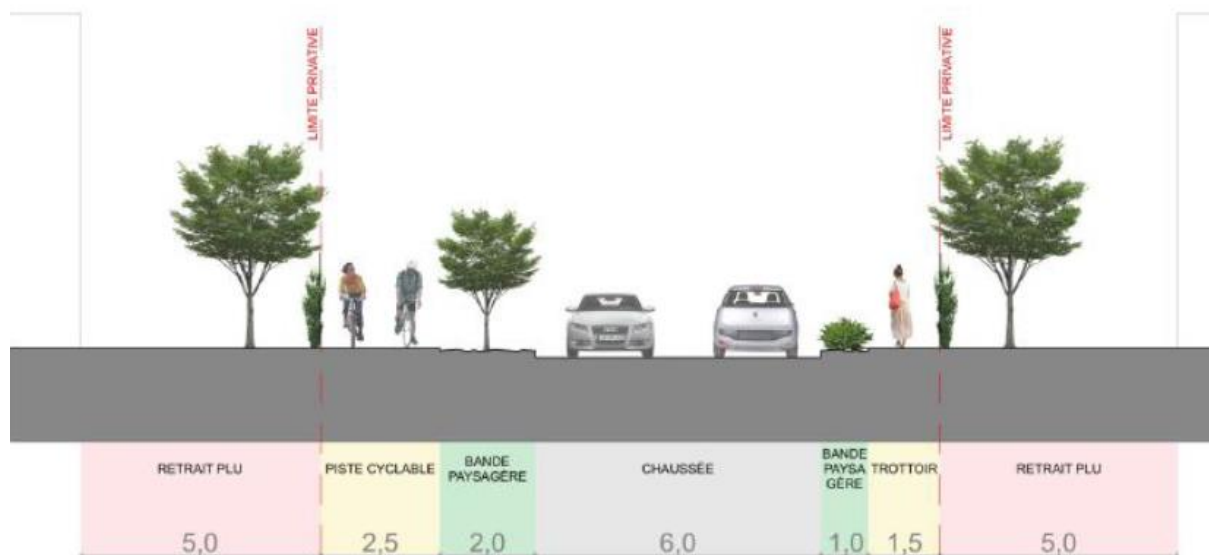
Afin de renforcer l'intégration paysagère, le traitement des limites de l'OAP avec les RD5 et RD934 doit comprendre les principes d'aménagement suivants :

- **Une extension du domaine public d'au moins 5 mètres** sur lesquels devra être réalisé une première intégration paysagère de la zone (alignement d'arbres, engazonnement, haie végétale le long des clôtures de parcelles privatives, etc.) en plus des autres aménagements permettant de favoriser d'autres mobilités (avec obligatoirement un cheminement doux).
- **Pour le RD 934, une implantation des constructions en retrait d'au moins 20 mètres** par rapport à la limite de l'extension du domaine public (*cf article 1AUa.2.1. du règlement*).
- **Pour le RD 5, une implantation des constructions en retrait d'au moins 5 mètres** par rapport à la limite de l'extension du domaine public (*cf article 1AUa.2.1. du règlement*).
- L'espace de retrait entre la construction et la limite avec le domaine public devra faire l'objet d'une **seconde intégration paysagère** (*conformément à l'article 1AUa.2.3.b cette intégration paysagère devra être au minimum engazonnées et plantées à raison d'au minimum 4 arbres de haute ou demi-tige pour 10 mètres de façade*).

Traitement des voiries et liaisons internes :

Toutes les voiries internes devront comprendre des espaces pour les déplacements piétons et vélos. Le réseau cyclable devra être connecté à la piste cyclable située sur la RD 5 et permettre d'accéder au nord de la zone.

Les voiries principales devront être aménagées dans le respect de ce principe :



Une liaison piétonne structurante sera par ailleurs aménagée entre les arrêts de bus les plus proches et le parc d'activités, pour permettre une desserte confortable en transport en commun.

Autres intégrations paysagères :

Le caractère environnant du parc d'activité incite à une forte végétalisation du site (proximité d'un espace boisé, des bords de la Marne boisés...). Le végétal aura une place importante pour qualifier et intégrer le parc d'activité dans son environnement.

Les voiries devront être plantées.

Les installations pour l'assainissement des eaux pluviales participeront également à l'ambiance végétale : des noues, fossés plantés... Ainsi les noues et bassins de rétention seront paysagés.

Les aires de stationnement seront paysagées et plantées afin d'assurer leur bonne intégration au paysage et à l'environnement du parc d'activités. Les aires de stationnement seront peu visibles depuis les RD 5 et RD 934. Les aires de stationnement réalisées à partir de revêtements perméables végétalisés seront privilégiées.

L'intégration paysagère doit également être assurée au nord-ouest de la zone, comme indiqué dans le schéma des principes d'aménagement.

Critères de qualité du futur parc d'activités au regard des nuisances, de la sécurité, de l'urbanisme, de l'architecture et des paysages – traduction réglementaire.

Le projet d'aménagement répond aux différents critères :

- **Nuisances** : La problématique bruit liée au trafic sur la RD 934 implique que les bâtiments devront respecter les normes acoustiques conformes aux dispositions des différents arrêtés préfectoraux, selon l'occupation du sol. Qui plus est les nuisances sonores pour l'environnement seront très réduites car les infrastructures seront éloignées du tissu urbain résidentiel de Chalifert et de Chessy.

- **Sécurité** : **Aucun accès direct des parcelles ne sera réalisé.** L'accès au parc d'activités se fera via la commune de Coupvray et, temporairement, via le RD5. L'OAP prévoit un aménagement sécuritaire de se raccordement.

- **Qualité architecturale, d'urbanisme et paysagère** :

De nombreuses prescriptions du règlement de la zone 1AUa influent de façon importante sur la qualité de l'urbanisme et des paysages de l'opération d'aménagement.

Le principe d'aménagement consiste en la réalisation d'une liaison entre l'accès au sud et le Chemin de la Haillette au nord, permettant ainsi la mise en place d'un nouvel itinéraire routier. A noter que **toutes les voiries devront être plantées et comprendre des espaces pour les déplacements piétons et vélos.** Elles permettront donc de répondre à l'objectif d'encourager d'autres mobilités, la piste cyclable sera notamment connectée au nord et au sud de la zone et une liaison piétonne sera aménagée vers l'arrêt de bus le plus proche.

Les **lisières du parc d'activités présenteront une forte intégration paysagère** grâce notamment au traitement des marges de recul par rapport à la RD 934 et à la RD 5. **Les clôtures seront constituées de haies végétales champêtres** ou de dispositifs à claire-voie légers de type grillage ou de panneaux de grillage rigide doublés de plantations choisies parmi les essences locales. Par ailleurs, **au moins 30% des parcelles privées devront être traitées en espaces verts (stationnements et toitures végétalisés inclus).**

Les **aires de stationnement devront être également rendues peu visibles** depuis la RD 934 et elles seront paysagées et plantées afin d'assurer leur bonne intégration au paysage et à l'environnement du parc d'activités. Il est prévu de les mutualiser autant que se peut. Au-delà de 30 places, elles devront être séparées par des espaces paysagers.

Le **souci de qualité concerne également les constructions et installations** pour lesquelles de nombreuses règles encadrant leur conception ont été mises en place dans le règlement.

Volumétrie.

Le développement horizontal des bâtiments devra être privilégié. Les éventuels quais de déchargement devront par ailleurs être implantés de telle manière qu'ils soient invisibles depuis la RD 934, la RD 5 et le chemin du clos des haies de Saint-Eloi.

Les bâtiments devront marquer des fractionnements volumétriques afin de rompre avec l'aspect monolithique. Les bâtiments devront marquer une différence architecturale en fonction de leurs usages internes tant au niveau des matériaux, de la polychromie, etc.

Toitures.

Les toitures à deux versants auront une pente minimum de 30°. Lorsque la toiture proposée est une toiture terrasse, celle-ci doit être masquée par un acrotère (sauf s'il s'agit d'une toiture végétalisée) d'une hauteur minimale de 1 mètre à partir du niveau du toit et dans la limite de la hauteur maximale autorisée. Les toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec celle de la construction principale.

Les matériaux utilisés en couverture seront plutôt de couleurs sombres et non réfléchissants de manière à minimiser au maximum l'impact des bâtiments dans le paysage.

Matériaux et couleurs.

Les matériaux et couleurs utilisés en façades et couvertures seront choisis de telle sorte qu'ils conservent leurs aspects d'origine dans le temps. En façade, afin d'intégrer au mieux les bâtiments dans le paysage et de créer une zone harmonieuse qui affiche une architecture globale, les matériaux utilisés devront être, de préférence : le bois, le métal, la pierre, la brique et le verre.

Les couleurs utilisées pour les bâtiments techniques seront le plus neutre possible.

Sont notamment interdits l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement (briques creuses, parpaing,...) ainsi que l'emploi de plaques de bardage en fibrociment.

Les façades des bâtiments, visibles depuis l'espace public, la RD 934 et la RD 5, devront marquer un traitement de qualité.

Les murs des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Enseignes.

Les enseignes doivent être intégrées à la conception architecturale de l'ensemble du bâtiment qui les supporte. Conçues en tenant compte du volume du bâtiment et des matériaux employés, elle ne doit pas concerner plus d'un sixième de la façade.

Les enseignes, constituées de dispositifs appliqués au-dessus des murs, sont prohibées.

Equipements et installations liées à la distribution d'énergie.

Les équipements et installations liés à la distribution d'énergie devront proposer un traitement architectural de qualité.

Locaux techniques et citernes.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, les zones de dépôts ainsi que les installations similaires doivent être au maximum intégrés : masqués par des écrans de verdure, être placées en des lieux où ils sont peu visibles depuis les voies publiques.

Les locaux techniques (locaux pour poubelles, coffrets techniques...) doivent intégrer au maximum la

composition architecturale du bâtiment ou de la clôture.

Lorsque pour des raisons de contraintes techniques et de sécurité, ceux-ci doivent être éloignés de toute construction ou autre installation, ils seront rendus invisibles par un écran végétal de plantations locales diversifiées.

Globalement le projet prévoit la réalisation d'un parc d'activités paysagé permettant une bonne intégration paysagère et visant une bonne qualité environnementale (développement des modes doux, qualité architecturale, végétalisation des parcelles...).