

Plan Local d'Urbanisme

Révision du PLU

Commune de Chalifert

Département de la Seine-et-Marne

Pièce n°0 : Mémoire en réponse

	Date de prescription :
	Date Arrêt-projet
	Mise à l'enquête publique en date du :
	Date approbation :

Avis DDT

<p>Le rapport présente, en p.11-12, l'évolution des espaces naturels et agricoles sur la période 2008-2012, avec une réduction de leurs surfaces respectives de 0,55 ha et de 1,24 ha (source MOS 2012), soit une artificialisation d'environ 1,8 ha. Cette période est trop ancienne, les données doivent être mises à jour. Le projet de PLU doit, conformément à l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme, « analyser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme ».</p>	<p><i>La consommation d'espace sera revue sur la période 2012-2022.</i></p> <p><i>Depuis l'arrêt du PLU en octobre 2015 et donc depuis la définition de l'enveloppe urbaine, seuls les projets d'extension correspondant à la ZAC du Clos des Haies Saint-Éloi et à l'OAP n°1 sont à compter soit 13ha + 1.7ha.</i></p>
<p>À plusieurs reprises, l'évolution des superficies des différentes zones est évaluée par rapport au PLU de 2008, qui est le document précédant celui en vigueur, qui a été approuvé en 2018. Il s'agit notamment du tableau de l'évolution des superficies des zones et secteurs du PLU (p.72), de l'analyse des incidences sur l'environnement (p.169), qui indique une réduction de la consommation foncière avec des espaces AU reclassés en N (6ha au profit des zones A et N, p.182). Cette analyse doit être modifiée et faite par rapport au PLU de 2018.</p>	<p><i>Les tableaux de comparaison des surfaces seront revus pour mentionner le PLU de 2018. Depuis 2018, seuls les secteurs correspondant aux zones 1AUC et 2AU ont évolué.</i></p>
<p>Les possibilités d'évolution de l'urbanisation de la commune, dont le potentiel de densification, sont estimées au regard du SCoT précédent, et non de celui approuvé le 07 décembre 2020. Ces éléments doivent être mis à jour.</p>	<p><i>Les capacités de densification de la commune n'ont que très peu évolué depuis le précédent document. En effet, sur les 55 logements potentiellement réalisables en densification, seuls 3 ont été construits depuis 2015.</i></p> <p><i>Les données seront donc actualisées.</i></p>
<p>Le rapport de présentation évoque en p.18 le PPEANP, qui couvre une majeure partie du territoire, mais les informations le concernant devraient être mises à jour, car son périmètre a évolué en 2021. Par ailleurs, cette thématique est incluse dans la partie concernant les contraintes liées au SCoT, alors que le PPEANP est un document indépendant de ce premier, et devrait donc avoir une partie dédiée. Le rapport pourrait enfin mentionner explicitement que le PLU doit être compatible avec le PPEANP.</p>	<p><i>Les données sur le PPEANP seront actualisées.</i></p>
<p>Les informations sur le Plan Local de Déplacement (p.29-30 et 159) auraient pu être mises à jour avec l'élaboration en cours du Plan Local des Mobilités de Marne-la-Vallée. Le rapport évoque également des données anciennes (comptages routiers de 2002, chiffres INSEE 2012 et étude d'opportunité du contournement de Chalifert de 2012), sans indiquer quel est l'état actuel du réseau de desserte ni l'avancement du projet de contournement. Ces éléments devraient donc être mis à jour.</p>	<p><i>Les données sur le PLD seront actualisées.</i></p>
<p>Dans la partie V.2 « La ressource eau », le SDAGE Seine-Normandie et le PPRi sont mentionnés, sans pour autant que leur intitulé, leur périmètre, ou leur date ne soient précisés. Aussi, les informations sur le SDAGE semblent être celles de l'ancien document, et non de celui adopté pour la période 2022-2027. Cette partie doit donc être complétée et actualisée.</p>	<p><i>Le nouveau SDAGE 2022-2027 sera présenté dans le rapport de présentation. En revanche, en présence d'un SCoT, c'est avant tout ce dernier qui doit être compatible avec le SDAGE. Le PLU viendra</i></p>

	<p>donc se mettre en compatibilité avec le SDAGE une fois le SCoT révisé.</p>
<p>En partie VI.1 « La trame verte et bleue », le rapport présente la prise en compte du SRCE par le projet de PLU. Or, c'est au regard du SCoT intégrateur qu'il convient de démontrer la compatibilité sur les corridors écologiques, en lien avec la carte 4 du DOO (voir 3.3).</p>	<p>Cette partie sera donc supprimée du rapport de présentation.</p>
<p>Le rapport indique, en p.142, que les EBC de la commune ne correspondent pas exactement à ceux du précédent document, car les emprises des boisements existants ont été utilisées pour les définir. D'une part, le « document précédent » dont il est question semble être le PLU de 2008, et non celui de 2018, ce qui est à mettre à jour. D'autre part, les EBC peuvent être utilisés pour des boisements à créer, et donc ne pas correspondre exactement aux zones arborées existantes.</p>	<p>Aucun EBC n'a évolué depuis le PLU de 2018 à l'exception de ceux présents au droit de la zone 1AUC (soit 2290m²)</p>
<p>Il est rappelé en p.4 du PADD qu'afin de répondre à la pression démographique, « la commune doit engager une démarche d'ouverture modérée des zones AU définies et autorisées par le SCoT Marne-et-Gondoire ». Il apparaît cependant que le projet permet l'ouverture de la majeure partie des zones d'extension (en nombre et en surface) prévues au SCoT. De même, l'orientation n°2 du PADD prévoit « un accueil progressif d'habitants sur le territoire à moyen terme », ce qui ne semble pas cohérent avec les opérations en cours et à venir (environ 300 logements supplémentaires par rapport à 2013, soit +50 %). Les principes de modération et de progressivité d'ouverture de zones à l'urbanisation du projet de PLU doivent donc davantage être démontrés et justifiés.</p>	<p>Les travaux d'aménagement et de construction des zones 1AUA et 1AUB, déjà rendu possibles par le précédent PLU sont sur le point de commencer. Ces extensions prévues donc depuis 2015 s'inscrivent dans cette volonté d'accueil progressive d'habitants et d'activités et donnent suite à l'opération de réhabilitation de la ferme présente en centre-bourg. Ces zones seront rebasculées en zone urbaine une fois les travaux terminés.</p> <p>La zone 1AUC vise la construction d'une résidence sénior et permettra l'accueil et le maintien de cette tranche de la population sur la commune. Plusieurs cellules commerciales seront prévues pour compléter ce projet. La proximité avec la ZAC, le centre-ville et le projet de piste cyclable sur le chemin de la Haillette permettra le développement des mobilités douces.</p> <p>La réalisation d'un tel projet, au vu de son ampleur, n'est pas possible en densification sur une dent creuse ou par le biais d'une division parcellaire.</p> <p>Ce projet permettra donc le développement de commerces de proximité, en complémentarité de la ZAC, mais également de répondre au manque de logement spécifique pour les personnes âgées sur la commune.</p>

	<p>Enfin, la zone 2AU n'a pas été ouverte à l'urbanisation car cet espace sera réservé à la réalisation des logements sociaux manquants à la commune lorsqu'elle rentrera dans le cadre de la loi SRU.</p> <p>En revanche, des discussions ont lieu depuis plusieurs années avec le propriétaire de la parcelle en question. En effet, le propriétaire de la parcelle correspondant à la zone 2AU est également propriétaire du bois présent derrière la mairie. L'ouverture à l'urbanisation de cet espace pourrait donc être conditionnée à l'acquisition du bois afin d'en faire un espace naturel récréatif et ouvert à la population.</p> <p>Cette acquisition du bois et son aménagement s'inscrirait dans un schéma global entre la ZAC, la résidence sénior, la mairie et la zone 1AUC présente au centre-bourg et permettrait la création d'un véritable poumon vert interconnecté aux différentes polarités de la commune.</p> <p>Enfin, au vu de l'évolution démographique de la commune, le seuil des 1500 habitants devrait être franchi dans les années à venir et nécessiterait donc la création d'un nombre important de logements sociaux. Cet espace a ainsi été réservé dans cette optique afin de répondre aux obligations de la commune. Ainsi, conformément au Code de l'Urbanisme, les élus se donnent 6 ans pour ouvrir cette zone à l'urbanisation sans passer par une révision générale, période durant laquelle le seuil des 1500 habitants risque d'être franchi.</p>
<p>Par ailleurs, il apparaît que la plage de données utilisée (1990-2018) pour justifier la nécessité de répondre à la pression démographique est ancienne, et ne correspond plus aux dynamiques actuelles. D'après l'INSEE, la croissance annuelle de population sur la période 2013-2019 s'est établie à 0,1 % par an, soit 8 habitants.</p>	<p>Les dernières données de l'INSEE datent de 2019. Cependant, le projet de réhabilitation de la ferme en centre-ville n'a été commercialisé qu'en 2021 et donc n'a pas encore été pris en compte par l'INSEE. Ce projet a créé environ 140 logements, modifiant ainsi les dynamiques démographiques de la commune.</p>
<p>L'orientation 1 du PADD indique le souhait de mettre en valeur les formations boisées principales intrabourgeoises du bourg, ce qui semble contraire à la volonté d'urbaniser le secteur 1AUc – centre bourg (OAP n°3), qui nécessiterait un défrichement de la zone concernée. Ces éléments sont donc à mettre en cohérence.</p>	<p>Dans l'optique d'acquiescer le boisement présent au centre-bourg (voir remarque ci-dessus), cet espace est destiné à la mise en accessibilité du boisement pour le public. Cette réflexion, initiée lors des précédents PLU, s'est également traduite dans le PPEANP qui a exclu</p>

	<p><i>cet espace des secteurs sauvegardés et du SCOT qui a inclus cet espace dans l'enveloppe urbaine existante.</i></p> <p><i>En effet, au vu de la proximité avec l'école et la mairie, l'objectif était de renforcer l'offre existante. L'idée d'un gymnase avait été envisagée, car manquant aujourd'hui sur la commune. Cependant, au vu de l'évolution du projet, cet espace sera dédié à la mise en accessibilité du boisement à proximité, avec potentiellement la création d'un parking et un accès PMR permettant une utilisation de tous. L'OAP prévue à cet endroit ne sera pas changée car visant la création d'une équipement public ce qui reste compatible avec les objectifs de préservation du SCOT.</i></p> <p><i>Le défrichement nécessaire à la mise en place d'un tel équipement public serait inférieur à 2000m².</i></p>
<p>De même, l'orientation 2 entre en contradiction avec le projet prévu sur le secteur 1AUc – centre équestre (OAP n°4), car il indique que le projet respectera « les vocations prédéfinies de ces espaces » au SCOT. Or, ce dernier, dans la carte 2 du DOO, identifie ce secteur comme extension mixte. Le fait de ne prévoir qu'une résidence senior sur le secteur 1AUc ne répond pas à cette vocation.</p>	<p><i>Le projet de résidence senior s'est vu complété par plusieurs cellules commerciales. Ces commerces devront s'inscrire dans la dynamique de la résidence senior et présenteront une offre complémentaire à la ZAC voisine.</i></p>
<p>Le PADD identifie également un problème de fonctionnement du réseau routier de la commune (circulation et stationnement), qui entraîne des nuisances et fait le lien entre cette problématique et le développement démographique prévu par le PLU. Toutefois, le SCOT, dans la carte 8 du DOO, conditionne la construction de nouveaux logements à la réalisation des infrastructures structurantes pour le territoire, notamment routières. La commune de Chalifert est concernée au titre du contournement routier de la commune. Or, si le rapport de présentation mentionne une étude de 2012 sur cette infrastructure, aucune information sur l'avancement du projet n'est présente dans le dossier.</p>	<p><i>Les problématiques routières présentes en centre-ville ont en partie été réglées par la création d'un contournement en sens unique (chemin des Haillettes) et le passage en sens unique de la Rue Charles Vaillant. Le rapport sera actualisé en conséquence.</i></p> <p><i>Aucune information nouvelle concernant le contournement routier de la commune n'est parvenue aux élus depuis l'étude de 2012.</i></p>
<p>Le développement du maillage de cheminements doux est inscrit dans le PADD comme une perspective future « la trame sera mise en valeur et renforcée par l'identification de cheminements et la définition d'emplacements réservés si nécessaire [...] Sur les secteurs à aménager, les OAP pourront localiser les accroches avec les secteurs limitrophes ». Il est étonnant que ces éléments soient présentés comme s'ils n'étaient pas réalisés dans le cadre de ce projet. Ce point est à clarifier.</p>	<p><i>Ces éléments et notamment la piste cyclable prévue le long du chemin des Haillettes sont présentés plus en détail.</i></p>
<p>Enfin, il est à noter que le schéma de synthèse ne reprend pas tous les cônes de vue à protéger identifiés sur la carte 3 du DOO du SCOT en vigueur. Ce point est à corriger.</p>	<p><i>Le schéma de synthèse du PADD sera complété.</i></p>

<p>Les OAP n°1, 2 et 4 correspondent à des zones d'extension identifiées au SCoT. Cependant, concernant l'OAP n°4, le SCOT identifie une zone à vocation mixte (ce que le document rappelle), alors que le projet ne prévoit que de l'habitat. La seule présence ponctuelle de professionnels ne peut justifier la mixité de l'aménagement. Le projet doit donc être adapté pour correspondre à la vocation de l'extension.</p>	<p><i>Le projet de résidence sénior s'est vu complété par plusieurs cellules commerciales. Ces commerces devront s'inscrire dans la dynamique de la résidence sénior et présenteront une offre complémentaire à la ZAC voisine.</i></p>
<p>L'OAP n°3 est présentée, dans le projet de PLU, comme de la densification. Or, le boisement qui couvre actuellement le secteur constitue une seule unité foncière, et la partie qui est ciblée par l'OAP n°3 ne peut être considérée isolément de celui-ci. Aussi, cela représente une consommation d'espace qui doit être comptabilisée comme de l'extension. Étant donné que le SCoT ne prévoit pas d'extension urbaine à cet endroit, l'OAP n°3 est incompatible avec ce dernier. Cette OAP doit être réduite pour retirer la partie boisée.</p>	<p><i>Dans l'optique d'acquérir le boisement présent au centre-bourg (voir remarque ci-dessus), cet espace est destiné à la mise en accessibilité du boisement pour le public. Cette réflexion, initiée lors des précédents PLU, s'est également traduite dans le PPEANP qui a exclu cet espace des secteurs sauvegardés et du SCOT qui a inclus cet espace dans l'enveloppe urbaine existante.</i></p> <p><i>En effet, au vu de la proximité avec l'école et la mairie, l'objectif était de renforcer l'offre existante. L'idée d'un gymnase avait été envisagée, car manquant aujourd'hui sur la commune. Cependant, au vu de l'évolution du projet, cet espace sera dédié à la mise en accessibilité du boisement à proximité, avec potentiellement la création d'un parking et un accès PMR permettant une utilisation de tous. L'OAP prévue à cet endroit ne sera pas changée car visant la création d'une équipement public ce qui reste compatible avec les objectifs de préservation du SCoT.</i></p> <p><i>Le défrichement nécessaire à la mise en place d'un tel équipement public serait inférieur à 2000m².</i></p>
<p>Le nombre de logements total prévu sur les OAP n'est pas connu. En effet, si l'OAP n°1 mentionne un ratio de 30 logements/ha, le nombre et la répartition des logements individuels et collectifs n'est pas précisée. Idem pour l'OAP n°3, qui indique « <i>plusieurs logements</i> ». Ces éléments devraient être détaillés. Par ailleurs, le projet devra démontrer qu'il atteint la densité moyenne minimale demandée par le SCoT sur l'ensemble de la commune, soit 30 logements par hectare pour la construction de logements neufs.</p>	<p><i>Les densités minimales prévues par le SCOT seront renseignées dans tous les OAP concernant de l'habitat.</i></p> <p><i>Concernant l'OAP n°3, la surface dédiée à l'habitat représente 464m² soit 1.4 logement à créer selon la densité prévue par le SCOT.</i></p>
<p>L'OAP n°1 comporte une problématique d'accès. En effet, il est indiqué que les accès directs sur le chemin de la Haillotte (à l'est du site) sont interdits. Les deux accès donnant sur l'allée St-Jacques (à l'ouest du site), identifiés en pointillés jaunes sur le schéma de principe, sont destinés à la réalisation de liaisons piétonnes. Aussi, cette OAP ne comporte aucun accès possible pour les véhicules motorisés, alors même que des normes de stationnement sont exigées au sein de l'opération. Ce point doit être corrigé.</p>	<p><i>Les deux accès donnant sur l'Allée Saint-Jacques sont effectivement destinés à la réalisation d'accès piéton. L'accès à l'opération se fera depuis la traversière des Cerisiers.</i></p> <p><i>Enfin, le permis concernant cet espace a déjà été validé et les travaux sont sur le point de commencer.</i></p>

<p>De la même manière, l'OAP n°2, dans son schéma de principe, identifie un accès principal sur la RD934 via Coupvray, à l'est, et un accès temporaire puis secondaire à l'ouest, sur la RD5. <i>A contrario</i>, dans le dossier de réalisation de la ZAC, joint en annexe, l'accès principal est situé à l'ouest, sur la RD5. Ces informations entrent en contradiction et doivent être mises en cohérence.</p>	<p><i>L'OAP et le dossier de ZAC seront mis en cohérence.</i></p>
<p>Le PADD prévoit la mise en place de la fibre comme base pour toutes les opérations d'aménagement à venir. Malgré cela, cette disposition n'est pas intégrée dans les sections du règlement dédiées à la desserte téléphonique, électrique, et télédistribution (3.2.d). Ce point devrait donc être complété pour une meilleure cohérence.</p>	<p><i>Cette disposition sera rajoutée au règlement.</i></p>
<p><u>Zones U et AU</u> Dans les articles 2.4.b, consacrés au stationnement vélo, le PLU doit reprendre les dispositions de l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.</p>	<p><i>Ces dispositions seront rajoutées au règlement.</i></p>
<p>Concernant le secteur Ne, qui a pour objectif la mise en valeur de la tour Taratte, la réglementation aurait pu être simplifiée en ne mentionnant que l'autorisation des constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs. Par ailleurs, ce secteur, malgré son zonage, est sur une parcelle agricole. Dans une perspective de limiter la consommation de surfaces agricoles, et vu la disponibilité foncière sur la parcelle comprenant la tour, ce STECAL ne paraît pas justifié et doit être retiré.</p>	<p><i>Les règles liées à ce secteur seront reprises.</i></p> <p><i>Au vu de la configuration de l'Allée Saint-Eloi et du relief au droit de la tour Taratte, un accès suffisant pour accueillir du public n'est pas réalisable sur cette dernière. Ainsi, la création du secteur Ne vise l'aménagement d'un accès suffisant sur la tour depuis la Rue Charles Vaillant qui présente des caractéristiques bien plus adaptées à l'accueil du public.</i></p> <p><i>Enfin, la tour Tarrate ainsi que la parcelle liée au secteur Ne viennent d'être acquises par la mairie en vue de cet aménagement.</i></p>
<p>Le sous secteur Ni devrait être supprimé au profit d'un zonage en N simple, car il fait doublon avec le PPRI, joint en annexe.</p>	<p><i>Le secteur Ni a été créé pour informer la population sur la présence du risque inondation.</i></p> <p><i>S'agissant d'une servitude, le secteur Ni sera rebasculé en N et le PPRI sera joint en annexe.</i></p>
<p>Par ailleurs, le SCoT prescrit, en p.26 du DOO, une bande tampon autour des autres boisements (<100ha) dont l'épaisseur sera définie localement. Ces espaces doivent être matérialisés sur le règlement graphique et retranscrits dans le règlement écrit.</p>	<p><i>L'ensemble des boisements présents sur la commune sont déjà protégés soit :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>par l'inscription en zone N ;</i> - <i>par l'identification en EBC ;</i> - <i>par le classement au PPEANP.</i>

	<i>Une protection supplémentaire n'est pas nécessaire.</i>
Les figurés de la légende « éléments à protéger au titre des articles L-151-19 et L 151-23 du CU n'apparaissent pas sur le plan. À l'inverse, des étoiles jaunes sont présentes sur le plan, mais pas légendées. La représentation graphique doit donc être mis en cohérence avec la légende et intégrer les éléments à protéger mentionnés.	<i>La légende des plans de zonages sera reprise.</i>
Le rapport de présentation évalue la compatibilité du projet de PLU par rapport au SCoT précédent. Le rapport devra être corrigé en présentant la compatibilité du projet avec le SCoT de Marne-et-Gondoire approuvé le 07 décembre 2020, sur les thématiques correspondant au SDRIF, au SRCE, au SDAGE et au PGRI.	<i>La compatibilité du présent PLU a été démontrée à partir du SCOT en vigueur.</i>
<p>La superficie de l'espace urbanisé de référence 2013 n'est pas indiquée. L'Institut Paris-Région (ex-IAU), compte 61,6 ha d'espaces urbanisés au sens strict en 2012. Le SCOT de Marne-et-Gondoire indique quant à lui, dans le tome 3 du rapport de présentation, une superficie de 46,7 ha pour l'enveloppe urbaine de référence 2014.</p> <p>La prescription sur l'intensification de l'urbanisation, p.8 du DOO, indique que l'enveloppe urbaine de référence du territoire doit être précisée au moment de la révision des PLU. Ce point devra donc être ajouté.</p>	<p><i>Selon le référentiel territorial, la superficie des espaces urbanisés au sens strict en 2012 était de 61.60ha. Selon l'INSEE, la population communale en 2013 était de 1280habitants et 116 emplois étaient présents sur la commune. La densité humaine des espaces urbanisés au sens strict en 2013 est donc de 22.66 habitants + emplois / ha.</i></p> <p><i>Pour permettre une augmentation de 10% de cette densité (soit 24.93 habitants + emplois / ha), la commune doit accueillir 255 habitants / emplois supplémentaires. Le projet de ZAC prévoit la création d'environ 150 emplois et la réhabilitation de l'ancienne ferme a permis la création d'environ 140 logements (2.50 personnes / ménage soit environ 350 habitants). Les objectifs d'augmentation de la densité humaine sont donc largement dépassés.</i></p> <p><i>Concernant la densité bâtie, la superficie des espaces d'habitat en 2012 était de 54.20ha pour 547 logements (INSEE 2013) soit une densité de 10.09 logements / ha. L'augmentation de 10% de cette densité nécessiterait la construction d'environ 55 logements. Là encore, la réhabilitation de l'ancienne ferme a permis la création d'environ 140 logements permettant la réalisation d'augmentation de la densité bâtie.</i></p>
Le projet prévoit une consommation qui va de 15,67 ha (OAP), à 17,5 ha (PADD) voire 17,93 ha (chapitre XIV du rapport de présentation) d'espaces agricoles, naturels ou forestiers. Ces chiffres sont donc à mettre en cohérence.	<p><i>Sans compter la zone 2AU, la surface des OAP et donc des zones 1AU correspond bien à environ 15.7ha.</i></p> <p><i>Ces variations dues aux arrondies seront corrigées.</i></p>

Les données utilisées pour justifier les besoins d'extension sont anciennes, ce qui fausse l'analyse. Dans différents documents, la croissance de la population est régulièrement présentée comme en très forte hausse continue depuis des années, alors qu'elle est en fait en stagnation depuis 2013 (0,1 % de croissance annuelle sur la période 2013-2019, source INSEE). Idem pour la vacance des logements, qui a très fortement augmenté (4 % mentionnés en p.70 du rapport de présentation, mais 10,4 % en 2019 selon l'INSEE).

Les dernières données de l'INSEE datent de 2019. Cependant, le projet de réhabilitation de la ferme en centre-ville n'a été commercialisé qu'en 2021 et donc n'a pas encore été pris en compte par l'INSEE. Ce projet a créé environ 140 logements, modifiant ainsi les dynamiques démographiques de la commune.

Concernant les extensions, les travaux d'aménagement et de construction des zones 1AUA et 1AUB, déjà rendu possibles par le précédent PLU sont sur le point de commencer. Ces extensions prévues donc depuis 2015 s'inscrivent dans cette volonté d'accueil progressive d'habitants et d'activités et donnent suite à l'opération de réhabilitation de la ferme présente en centre-bourg. Ces zones seront rebasculées en zone urbaine une fois les travaux terminés.

La zone 1AUC vise la construction d'une résidence sénior et permettra l'accueil et le maintien de cette tranche de la population sur la commune. Plusieurs cellules commerciales seront prévues pour compléter ce projet. La proximité avec la ZAC, le centre-ville et le projet de piste cyclable sur le chemin de la Haillette permettra le développement des mobilités douces.

La réalisation d'un tel projet, au vu de son ampleur, n'est pas possible en densification sur une dent creuse ou par le biais d'une division parcellaire.

Ce projet permettra donc le développement de commerces de proximité, en complémentarité de la ZAC, mais également de répondre au manque de logement spécifique pour les personnes âgées sur la commune.

Concernant la seconde zone 1AUC, dans l'optique d'acquiescer le boisement présent au centre-bourg (voir remarque ci-dessus), cet espace est destiné à la mise en accessibilité du boisement pour le public. Cette réflexion, initiée lors des précédents PLU, s'est également traduite dans le PPEANP qui a exclu cet espace des secteurs sauvegardés et du SCOT qui a inclus cet espace dans l'enveloppe urbaine existante.

	<p>Enfin, la zone 2AU n'a pas été ouverte à l'urbanisation car actuellement aucun projet ne s'est présenté ou a convaincu les élus sur la nécessité d'ouvrir cet espace. En revanche, des négociations ont lieu depuis plusieurs années avec le propriétaire de la parcelle en question. En effet, le propriétaire de la parcelle correspondant à la zone 2AU est également propriétaire du bois présent derrière la mairie. L'ouverture à l'urbanisation de cet espace pourrait donc être conditionnée à l'acquisition du bois afin d'en faire un espace naturel récréatif et ouvert à la population. Cette acquisition du bois et son aménagement s'inscrirait dans un schéma global entre la ZAC, la résidence sénior, la mairie et la zone 1AUC présente au centre-bourg et permettrait la création d'un véritable poumon vert interconnecté aux différentes polarités de la commune.</p> <p>Enfin, au vu de l'évolution démographique de la commune, le seuil des 1500 habitants devrait être franchi dans les années à venir et nécessiterait donc la création d'un nombre important de logements sociaux. Cet espace a ainsi été réservé dans cette optique afin de répondre aux obligations de la commune. Ainsi, conformément au Code de l'Urbanisme, les élus se donnent 6 ans pour ouvrir cette zone à l'urbanisation sans passer par une révision générale, période durant laquelle le seuil des 1500 habitants risque d'être franchi.</p>
<p>Le SDAGE 2022-2027 du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands et son programme de mesures (PDM) ont été approuvés par arrêté préfectoral publié au Journal Officiel de la République Française le 6 avril 2022. Or, si le SDAGE est décrit en p.39 du rapport de présentation, aucune information sur l'intitulé ou les dates de celui-ci n'est présente, mais les informations mentionnées laissent penser qu'il s'agit du programme précédent. Il convient de mettre à jour les informations concernant le SDAGE et d'anticiper la mise en compatibilité à laquelle est soumis le SCOT.</p>	<p>Le nouveau SDAGE 2022-2027 sera présenté dans le rapport de présentation. En revanche, en présence d'un SCoT, c'est avant tout ce dernier qui doit être compatible avec le SDAGE. Le PLU viendra donc se mettre en compatibilité avec le SDAGE une fois le SCoT révisé.</p>
<p>Le rapport indique (p.39) que le réseau hydrographique est constitué du canal, sans préciser son nom, et de la Marne. Pourtant, les cours d'eau ne sont pas représentés sur le plan de zonage. Il convient de corriger ce point.</p>	<p>L'arrêté préfectoral portant définition des cours d'eau en Seine-et-Marne sera rajouté en annexe. Les retraits d'implantation se feront donc à partir des cours d'eau identifiés par l'arrêté.</p>

<p>Le règlement de la zone N impose, dans son article N 2.1.c « Implantation par rapport aux cours d'eau », un retrait d'implantation des constructions d'au minimum 5 mètres de part et d'autres des cours d'eau. Cette disposition n'est pas compatible avec la prescription « Protection des réservoirs de biodiversité aquatiques » de l'objectif 7 du SCOT, qui interdit « toute construction et installation entraînant une imperméabilisation des sols dans une bande tampon d'au moins 7 m de part et d'autre des berges ». Il convient de corriger ce point.</p>	<p><i>Le retrait d'implantation des constructions par rapport aux cours d'eau se verra augmenter à 7m.</i></p>
<p>1) La DRIEAT a publié en 2021 une nouvelle cartographie (actualisation) des enveloppes d'alerte zones humides d'Île-de-France. La cartographie précédente qui représentait 5 classes de probabilité (1,2, 3 4 et 5) a évolué en 4 classes (A – fusion des classes 1et 2 – B, C et D). Il convient donc de présenter et faire référence à cette nouvelle cartographie et non à celle de la DRIEE notamment dans le rapport de présentation.</p>	<p><i>La nouvelle carte des zones humides sera rajoutée au rapport de présentation et en annexe.</i></p>
<p>2) Sur le plan de zonage, il convient d'apposer un zonage de type Nzh, assorti d'un règlement adapté, sur les enveloppes d'alertes des zones humides avérées de classe A, qui sont notamment présentes au nord-ouest du de la commune le long de la Marne.</p> <p>3) Un secteur Nzhi qui correspond au Marais de Lesches a été défini. Ce secteur n'est pas identifié comme enveloppe de zones potentiellement humides de classe A sur la cartographie de la DRIEAT. Cependant, il est concerné d'une part par « un corridor écologique de la sous-trame humide à restaurer » et par une zone humide dans le SCOT, et d'autre part, par le site Natura 2000 des Boucles de la Marne et par un arrêté de protection biotope. Il est donc pertinent de conserver ce zonage. En revanche la partie ouest du secteur Nzhi, sur terrain agricole, n'est concernée que par le PRRI, il conviendrait de l'exclure du zonage Nzhi.</p>	<p><i>Un travail sur les zones naturelles pourra être réalisé et notamment pour combiner, protection environnementale, zone humide et PPRI.</i></p>
<p>4) Le projet de PLU ne fait pas mention d'études de caractérisation de zones humides sur la zone 2AU, qui au vu du contexte géologique (proximité de classe B), est susceptible de couvrir une zone humide. Il convient donc de réaliser une étude de caractérisation de zones humides sur ce secteur. En effet, l'étude d'identification et de caractérisation des zones humides devrait être réalisée avant l'ouverture à l'urbanisation des zones concernées, afin de proposer des règles adaptées, notamment en matière de constructibilité.</p>	<p><i>La zone 2AU n'est aujourd'hui pas concernée par les enveloppes d'alerte définie par la DRIEAT.</i></p>
<p>Le rapport de présentation, en p.43, présente le SRCE et les trames vertes et bleues, sans pour autant préciser que celui-ci est intégré par le SCoT. La carte présentée en p.45 est par ailleurs issue du SCoT précédent, et il convient de la mettre à jour. La carte n°4 du DOO du SCoT approuvé le 07 décembre 2020 relève de nombreux enjeux sur le territoire (réservoirs de biodiversité et espaces relais à protéger, mais aussi corridors écologiques fonctionnels et à restaurer), qui concernent tous les types de milieux (sous-trames boisée, des milieux ouverts, humide et aquatique). Le PLU devra donc justifier de la prise en compte, de la protection et du renforcement des corridors écologiques et réservoirs de biodiversité figurant dans le SCoT actuel.</p>	<p><i>Le rapport de présentation sera actualisé sur ce point.</i></p>

<p>L'OAP n°3 est composée d'un bois et d'un espace construit (ER n°1). La partie boisée de cette OAP a été identifiée comme faisant partie d'un espace relais de la sous-trame boisée sur la carte 4 « Préserver et renforcer le fonctionnement écologique du territoire » du SCoT de Marne-et-Gondoire. Cela entre également en contradiction avec l'orientation 1 du PADD (voir 2.2).</p>	<p>Concernant la seconde zone 1AUC, dans l'optique d'acquérir le boisement présent au centre-bourg (voir remarque ci-dessus), cet espace est destiné à la mise en accessibilité du boisement pour le public. Cette réflexion, initiée lors des précédents PLU, s'est également traduite dans le PPEANP qui a exclu cet espace des secteurs sauvegardés et du SCOT qui a inclus cet espace dans l'enveloppe urbaine existante.</p> <p>L'acquisition du bois et son aménagement s'inscrirait dans un schéma global entre la ZAC, la résidence sénior, la mairie et la zone 1AUC présente au centre-bourg et permettrait la création d'un véritable poumon vert interconnecté aux différentes polarités de la commune.</p>
<p>Sur ce dernier point, s'il est bien précisé que les ensembles de constructions concernés sont identifiés sur le règlement graphique par un triangle rose, le plan de zonage n'en comporte pas. Il s'agit probablement d'un manque de mise à jour de cette partie par rapport au document précédent, les triangles roses étant a priori remplacés par les étoiles jaunes (non légendées sur le zonage). Par ailleurs, les possibilités ouvertes vers d'autres secteurs semblent très larges et devraient être réduites.</p>	<p>Le règlement graphique sera actualisé.</p>
<p>4.1 – Objectifs du schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH)</p> <p>Le SRHH adopté le 20/12/2017 fixe pour la CAMG un objectif de production de 1 173 logements/an, dont 455 logements sociaux (LLS) a minima. De plus le SRHH fixe des cibles annuelles minimum de rénovation énergétique du parc existant (350 logements individuels, 70 logements privés collectifs et 90 logements sociaux). Sur cette thématique, il est à noter que le PLU devra également prendre en compte le Plan Climat Air Énergie des Territoires (PCAET) qui a été adopté par délibération du conseil communautaire le 15 mars 2021. Le rapport de présentation doit être mis à jour sur ces points.</p>	<p>Le rapport de présentation sera actualisé.</p>
<p>Le rapport de présentation, en p.69, évoque le PLH précédent, adopté en mars 2011 pour la période 2011-2017. En partie XV.2 « Compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat », p.155, il est indiqué que « le PLU ayant pour objet de régler l'urbanisme pour la période 2018-2030, il n'est pas concerné par ces objectifs ». Le tableau présentant la compatibilité du PLU avec le PLH le fait par rapport aux objectifs de l'ancien PLH, qui ont évolué. Ces éléments doivent être actualisés, et le PLU doit être analysé au regard du PLH de 2020, par anticipation du caractère exécutoire.</p>	<p>Le rapport de présentation présentera le nouveau PLH, mais en l'absence de document exécutoire, la compatibilité du PLU sera faite avec le PLH en vigueur.</p>

<p>À plusieurs reprises (p.72 et 77), il est indiqué dans le rapport de présentation la nécessité d'anticiper le dépassement du seuil de 1500 habitants en créant du logement social dès à présent, ce qui semble pertinent au regard des projets en cours, qui vont mener à une augmentation de population rapprochant Chalifert de l'atteinte de ce seuil. L'objectif d'un « <i>pourcentage minimal de 25 % de logements sociaux dans le projet urbain en cours de développement</i> » est également inscrit en p.9 du PADD.</p> <p>Pour permettre l'anticipation du dépassement du seuil de 1500 habitants, il serait judicieux de prévoir un pourcentage minimal supérieur à 25 % pour rattraper le déficit en logements sociaux.</p>	<p><i>La zone 2AU, défini par le SCOT comme une extension destinée à la construction de logement, est en partie réservée pour la réalisation des logements sociaux manquant à la commune lorsque le seuil de 1500 habitants sera atteint.</i></p>
<p>Le rapport de présentation indique, en p.69, un phénomène de transformation des résidences secondaires en résidences principales. Elles représentaient en effet 60 % du parc en 1968, puis 5 % en 2012, et, selon l'INSEE, 2,8 % en 2019. En revanche, le taux de vacance de 4 % indiqué dans le rapport pour 2012 a fortement augmenté, pour atteindre 10,4 % en 2019 (INSEE). La période présentée (1999-2012) est ancienne et ne reflète plus la situation actuelle. Ces données doivent donc être mises à jour et prises en compte dans le projet de PLU.</p>	<p><i>Le rapport de présentation sera actualisé.</i></p>
<p>Le nombre de logements n'est pas précisé dans toutes les OAP : l'OAP n°1 (1AUb) indique seulement un minimum de 30 logements/ha, l'OAP n°3 fait mention de « plusieurs logements » et l'OAP n°4 prévoit 130 logements seniors.</p>	<p><i>La densité minimale à respecter sera renseignée à l'ensemble des OAP.</i></p>
<p>L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos, prévu aux articles R. 113-11 à R. 113-18 du Code de la construction et de l'habitation, dispose au minimum de deux emplacements. Chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m² au minimum, hors espace de dégagement. Il possède les caractéristiques minimales suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>pour les bâtiments à usage principal d'habitation</u>, 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales, 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales ; - <u>pour les bâtiments à usage principal de bureaux</u>, l'espace possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher ; - <u>pour les bâtiments à usage industriel ou tertiaire</u>, l'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments. - <u>pour les bâtiments accueillant un service public</u> : 15 % de l'effectif total des agents et 15 % de l'effectif total des usagers accueillis simultanément dans le bâtiment. - <u>pour les bâtiments constituant un ensemble commercial ou cinématographique</u> : 10 % de la capacité du parc de stationnement avec une limitation à 100 emplacements. <p>Les dispositions de l'arrêté du 30 juin 2022 doivent être reprises dans le règlement du PLU.</p>	<p><i>Ces dispositions seront rajoutées au règlement écrit.</i></p>
<p>6.1.2 Espaces Naturels Sensibles (ENS)</p> <p>Deux ENS sont présents à Chalifert : le marais du refuge et la Côte St-Jacques. S'ils sont bien mentionnés dans le rapport de présentation, leurs caractéristiques ne sont pas détaillées. Ce point pourrait être développé.</p>	<p><i>Ces données seront actualisées.</i></p>

<p>Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation 2022-2027 du bassin Seine-Normandie a été approuvé par arrêté préfectoral publié au Journal Officiel de la République française le 7 avril 2022. Il convient de mettre à jour les informations concernant le PGRI, notamment dans le rapport de présentation, et de démontrer la compatibilité du PLU avec ce document.</p>	<p><i>Le nouveau PGRI 2022-2027 sera présenté dans le rapport de présentation. En revanche, en présence d'un SCoT, c'est avant tout ce dernier qui doit être compatible avec le PGRI. Le PLU viendra donc se mettre en compatibilité avec le PGRI une fois le SCoT révisé.</i></p>
<p>Le PPRI est évoqué en p.39, mais ni l'intitulé, ni l'année d'entrée en vigueur ne sont précisés, hormis sur l'extrait de la carte de zonage réglementaire. La commune est concernée par les zones rouge, marron et jaune foncé du PPRI, ce qui est mentionné en p.40 du rapport de présentation. Cependant, la servitude liée au PPRI n'est pas représentée sur le plan des servitudes et doit y être ajoutée.</p>	<p><i>Le rapport de présentation sera complété sur ce point.</i></p>
<p>La commune est concernée par le programme d'actions de prévention des inondations (PAPI) de la Seine et de la Marne franciliennes. Il convient de présenter et développer ce point.</p>	<p><i>Le rapport de présentation sera complété sur ce point.</i></p>
<p>6.2.2 Risque de mouvements de terrain :</p> <p>En p.37 du rapport de présentation, il est indiqué que la commune n'est pas concernée par le risque de glissement de terrain, alors que le site Géorisques recense deux arrêtés CATNAT pour mouvement et glissement de terrain. Cette information est à corriger.</p>	<p><i>Le rapport de présentation sera complété sur ce point.</i></p>
<p>6.2.3 Retraits-gonflements des argiles</p> <p>La carte des retraits gonflement des argiles a été modifiée en fin d'année 2019 et a été arrêtée le 22 juillet 2020. À l'issue de cette modification, la commune de Chalifert est concernée par un risque moyen et fort. Cette classification entraîne, dans certaines conditions, la nécessité de réaliser une étude géotechnique. L'arrêté préfectoral, les cartes liées à l'information acquéreurs et locataires, la plaquette liée aux argiles et la carte présentée en annexe 6D sont à mettre à jour.</p>	<p><i>Le rapport de présentation et les annexes seront complétés sur ce point.</i></p> <p><i>Le règlement sera également modifié pour prendre en compte l'article 68 de la loi ELAN.</i></p>
<p>6.2.4 Nuisances sonores</p> <p>Le rapport de présentation expose des extraits du Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) de Marne-et-Gondoire en p.42, mais ceux-ci sont peu lisibles et aucune analyse sur les enjeux n'est jointe. Ce point devrait être développé, d'autant plus que des informations complémentaires sont disponibles en annexe.</p>	<p><i>Le rapport de présentation sera complété sur ce point.</i></p>

<p>6.2.5 Secteur d'Information sur les Sols (SIS)</p> <p>L'article L. 125-6 du Code de l'environnement précise que « [...] Les secteurs d'information sur les sols sont indiqués sur un ou plusieurs documents graphiques et annexés au plan local d'urbanisme ou au document d'urbanisme en tenant lieu ou à la carte communale [...] ». Or le projet de PLU ne tient pas compte du secteur d'information sur les sols (SIS) de l'ancien site GVHTP qui a été créé par l'arrêté préfectoral n° 2021-54/DCSE/BPE/IC du 22 octobre 2021. Contrairement aux consignes du Préfet de Seine-et-Marne dans son courrier du 28 octobre 2021, le SIS n'est ni mentionné, ni disponible dans ce projet de PLU. Ce point doit être corrigé.</p>	<p><i>Le rapport de présentation sera complété sur ce point.</i></p>
<p>De façon générale, de nombreux éléments sont obsolètes et auraient dû être mis à jour, notamment dans le rapport de présentation. Les pages de garde du dossier sont identiques à celles de l'ancien document, approuvé le 20 décembre 2018, et les dates indiquées ne correspondent donc pas à la procédure en cours.</p>	<p><i>Le rapport de présentation sera globalement actualisé.</i></p>
<p>Avis CDPENAF</p>	
<p>- supprimer le secteur 2AU en l'absence de projet ;</p>	<p><i>La zone 2AU n'a pas été ouverte à l'urbanisation car cet espace sera réservé à la réalisation des logements sociaux manquants à la commune lorsqu'elle rentrera dans le cadre de la loi SRU.</i></p> <p><i>En revanche, des discussions ont lieu depuis plusieurs années avec le propriétaire de la parcelle en question. En effet, le propriétaire de la parcelle correspondant à la zone 2AU est également propriétaire du bois présent derrière la mairie. L'ouverture à l'urbanisation de cet espace pourrait donc être conditionnée à l'acquisition du bois afin d'en faire un espace naturel récréatif et ouvert à la population.</i></p> <p><i>Cette acquisition du bois et son aménagement s'inscrirait dans un schéma global entre la ZAC, la résidence sénior, la mairie et la zone 1AUC présente au centre-bourg et permettrait la création d'un véritable poumon vert interconnecté aux différentes polarités de la commune.</i></p> <p><i>Enfin, au vu de l'évolution démographique de la commune, le seuil des 1500 habitants devrait être franchi dans les années à venir et nécessiterait donc la création d'un nombre important de logements sociaux. Cet espace a ainsi été réservé dans cette optique afin de répondre aux obligations de la commune. Ainsi, conformément au</i></p>

	Code de l'Urbanisme, les élus se donnent 6 ans pour ouvrir cette zone à l'urbanisation sans passer par une révision générale, période durant laquelle le seuil des 1500 habitants risque d'être franchi.
- prendre des précautions pour les projets prévu sur la parcelle 1AUC en espace boisé (autorisation de défrichage, compensation...);	Concernant la seconde zone 1AUC, dans l'optique d'acquérir le boisement présent au centre-bourg (voir remarque ci-dessus), cet espace est destiné à la mise en accessibilité du boisement pour le public. Cette réflexion, initiée lors des précédents PLU, s'est également traduite dans le PPEANP qui a exclu cet espace des secteurs sauvegardés et du SCOT qui a inclus cet espace dans l'enveloppe urbaine existante. L'acquisition du bois et son aménagement s'inscrirait dans un schéma global entre la ZAC, la résidence sénior, la mairie et la zone 1AUC présente au centre-bourg et permettrait la création d'un véritable poumon vert interconnecté aux différentes polarités de la commune.
- réfléchir sur la possibilité de mettre la liaison douce à droite ou à gauche de la route de contournement. Ce projet devra prévoir et maintenir des accès aux parcelles agricoles, adaptés aux engins agricoles et éviter les conflits d'usage	Des espaces agricoles sont situés de part et d'autre du Chemin de la Haillette. Différents chemins d'exploitation existent déjà et seront conservés avec l'aménagement de la liaison douce. La liaison douce pourra être basculée de l'autre coté de la route ponctuellement pour limiter l'impact sur le monde agricole et les paysages.
- revoir les classements en zones A et N afin d'être en cohérence avec la réalité du terrain. Les parcelles agricoles doivent être reclassées en A, indicé le cas échéant pour des raisons paysagères ;	Le zonage sera revu pour correspondre au plus près à l'utilisation du sol. Un sous zonage Anc (agricole non constructible) pourra être appliqué.
- supprimer le secteur Ni ou à minima s'assurer qu'il reprend l'ensemble des zones identifiées dans le PPRI ;	Le secteur Ni a été créé pour informer la population sur la présence du risque inondation. S'agissant d'une servitude, le secteur Ni sera rebasculé en N et le PPRI sera joint en annexe.
- mettre à jour la carte des zones humides selon la dernière classification en vigueur et faire un rappel réglementaire pour les zones de classe B. Seules les zones humides avérées doivent figurer sur le plan ;	La nouvelle carte des zones humides sera rajoutée au rapport de présentation et en annexe.

<ul style="list-style-type: none"> - faire figurer les bandes d'inconstructibilité des espaces relais de la sous trame de l'espace boisé ; - pérenniser les cheminements agricoles en réalisant un schéma des circulations agricoles. 	<p>Un schéma des circulations agricoles sera rajouté au rapport de présentation.</p>
<h3>Avis chambre d'agriculture</h3>	
<p>Par ailleurs, nous constatons l'absence d'un schéma de circulation des engins agricoles. Aussi, nous demandons que cet oubli soit rectifié et que les nouvelles opérations de constructions et d'aménagements urbains (rétrécissement de voies, création de voies douces, etc.) soient réalisées en étroite concertation avec la profession agricole afin de ne pas créer de nouveaux problèmes de circulation agricole.</p>	<p>Un schéma des circulations agricoles sera rajouté au rapport de présentation.</p>
<p>II. La zone 2AU</p> <p>Notre Compagnie demande que cette zone, qui n'a pas de réglementation en tant que telle, soit classée en zone A. Les justifications de son ouverture à l'urbanisation pourront être exposées lors d'une révision future du PLU, en temps voulu.</p>	<p>La zone 2AU n'a pas été ouverte à l'urbanisation car cet espace sera réservé à la réalisation des logements sociaux manquants à la commune lorsqu'elle rentrera dans le cadre de la loi SRU.</p> <p>En revanche, des discussions ont lieu depuis plusieurs années avec le propriétaire de la parcelle en question. En effet, le propriétaire de la parcelle correspondant à la zone 2AU est également propriétaire du bois présent derrière la mairie. L'ouverture à l'urbanisation de cet espace pourrait donc être conditionnée à l'acquisition du bois afin d'en faire un espace naturel récréatif et ouvert à la population.</p> <p>Cette acquisition du bois et son aménagement s'inscrirait dans un schéma global entre la ZAC, la résidence sénior, la mairie et la zone 1AUC présente au centre-bourg et permettrait la création d'un véritable poumon vert interconnecté aux différentes polarités de la commune.</p> <p>Enfin, au vu de l'évolution démographique de la commune, le seuil des 1500 habitants devrait être franchi dans les années à venir et nécessiterait donc la création d'un nombre important de logements sociaux. Cet espace a ainsi été réservé dans cette optique afin de répondre aux obligations de la commune. Ainsi, conformément au Code de l'Urbanisme, les élus se donnent 6 ans pour ouvrir cette zone à l'urbanisation sans passer par une révision générale, période durant laquelle le seuil des 1500 habitants risque d'être franchi.</p>

<p>III. L'emplacement réservé n°2</p> <p>Nous notons que l'emplacement réservé n°2, destiné à la création d'une liaison douce, se situe entièrement sur des terres agricoles faisant partie du PPEANP Marne et Gondoire. Notre Compagnie demande que soit réétudiée la localisation de cette liaison douce et qu'à défaut, cette réflexion soit menée en concertation avec les exploitants impactés afin de prendre en compte leurs contraintes.</p>	<p><i>Des espaces agricoles sont situés de part et d'autre du Chemin de la Haillette. Différents chemins d'exploitation existent déjà et seront conservés avec l'aménagement de la liaison douce. La liaison douce pourra être basculée de l'autre côté de la route ponctuellement pour limiter l'impact sur le monde agricole et les paysages.</i></p>
<p>IV. Le plan de zonage</p> <p>Notre Compagnie a repéré sur le plan de zonage, un grand nombre de parcelles déclarées comme agricoles au RPG 2021 classées en zone naturelle (N). Le règlement graphique doit refléter l'affectation réelle des sols. Aussi, nous demandons le reclassement en A des parcelles entourées d'un trait rouge sur le plan ci-joint.</p> <p>Un sous-zonage A tel que Ap (protection paysagère) ou Azh (zone humide avérée) est préférable à un zonage qui ne reflète pas la réalité du terrain.</p>	<p><i>Le zonage sera revu pour correspondre au plus près à l'utilisation du sol. Un sous zonage Anc (agricole non constructible) pourra être appliqué.</i></p>
<p>Avis CNPF</p>	
<p>Le règlement écrit ne prévoit pas la possibilité d'établir des constructions nécessaires à l'exploitation forestière en zone « N », nous souhaiterions que cela soit ajouté.</p>	<p><i>En dehors des Espaces Boisés Classés (EBC) les constructions nécessaires à l'exploitation forestière seront autorisées en zone N. Elles devront cependant se montrer compatibles avec le programme d'action du PPEANP.</i></p>
<p>De plus, en zone « Nzhi », il est écrit que « la plantation de boisements susceptibles de remettre en cause les particularités écologiques de la zone est interdite ». Cette phrase n'a aucun caractère explicite et nous vous demandons de la retirer.</p>	<p><i>La zone Nzhi correspond à la ZNIEFF de type 1 : Marais du refuge. Toute plantation pouvant nuire à la mise en valeur et à la préservation de cet espace est donc interdite. La phrase pourra être réécrite pour apporter plus de précision, mais ne sera pas retirée.</i></p>

<p>Enfin, en annexe, page 116, le robinier faux acacia fait partie de la liste des espèces invasives. Ce classement n'est pas opposable et il est abusif, puisque cette essence revêt un réel intérêt dans le cadre du changement climatique, pour se substituer à d'autres essences qui malheureusement sont en train de disparaître. Par ailleurs, veuillez noter que le robinier faux-acacia ne fait pas partie de du règlement d'exécution (UE) 2019/1262 de la Commission du 25 juillet 2019 mettant à jour la liste des espèces exotiques envahissantes préoccupantes pour l'Union, et qu'en conséquence, il n'est pas non plus repris par l'arrêté du 10 mars 2020 portant mise à jour de la liste des espèces animales et végétales exotiques envahissantes sur le territoire métropolitain.</p>	<p><i>La liste présente en annexe du règlement nous a été fournie par Seine-et-Marne Environnement, association agréée pour la protection de l'environnement.</i></p> <p>Source: Parisot C., 2009. Guide de gestion différenciée à usage des collectivités. Natureparif –ANVL. 159 pages Document actualisé avec la liste des plantes exotiques envahissantes d'Ile-de-France – Mai 2018 – CBNBP-MNHN Document actualisé avec la liste des espèces exotiques envahissantes préoccupantes pour l'Union européenne en date du 25 juillet 2019 – AFB, UICN Document actualisé avec l'arrêté du 10 mars 2020 portant mise à jour de la liste des espèces animales et végétales exotiques envahissantes sur le territoire métropolitain - Legifrance Remarque : les espèces dans les cases vertes sont d'ores et déjà présentes en Ile-de-France.</p>
<p>Avis Chambre de Métiers et de l'Artisanat (CMA)</p>	
<p>Suite à votre courrier du 5 janvier 2023 relatif au projet de Plan Local d'Urbanisme de Chalifert, nous vous informons que la Chambre de Métiers et de l'Artisanat de Région Île de France – Seine-et-Marne n'a pas d'observation à formuler.</p>	<p><i>Sans objet.</i></p>
<p>Avis INAO</p>	
<p>En conséquence, sous réserve de réduire significativement la consommation d'espaces agricoles, en particulier les surfaces destinées à l'activité économique, l'Institut émettra un avis favorable sur ce projet.</p>	<p><i>La consommation d'espaces est réglementée par le SCoT Marne-et-Gondoire. Sans compter la zone 2AU, la surface des OAP et donc des zones 1AU correspond à environ 15.7ha.</i></p> <p><i>De plus, les zones 1AUb et 1AUa, correspondant à 146 634m² sont déjà aujourd'hui en cours de construction. La révision n'entraîne elle que la construction de la zone 1AUc (11 314m²) et potentiellement la zone 2AU (17 872m²).</i></p>
<p>Avis Seine-et-Marne environnement</p>	

<p>Cependant, la réglementation concernant les clôtures en zones naturelle a évolué avec la mise en place de la loi n°2023-54 du 2 février 2023, qui précise qu'elles doivent :</p> <ul style="list-style-type: none"> • être posées à 30 cm au dessus de la surface du sol, avec une hauteur limitée à 1,20 m, • n'être ni vulnérantes, ni constituer un piège pour la faune, • être constituées de matériaux naturels ou traditionnels que le schéma régional d'aménagement déterminera selon le territoire concerné. 	<p><i>La réglementation de la zone N sera modifiée en conséquence.</i></p>
<p>Avis MRAE</p>	
<p>(1) L'Autorité environnementale recommande de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - justifier la suppression des orientations graphiques relatives aux déplacements et au stationnement par rapport au PLU en vigueur dont la suppression des principes de trames douces transversales à renforcer et créer ; - les reporter sur les nouveaux schémas. 	<p><i>Les principales problématiques liées au déplacement ont été réglées au cours du PLU en vigueur. Ainsi, le renforcement du contournement voie des Haillettes et le passage en sens unique de la Rue Louis Pasteur permettent la mise en place d'une circulation facilitée.</i></p>
<p>(2) L'Autorité environnementale recommande de définir dans le PADD :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'horizon temporel du projet de PLU révisé ; - l'objectif démographique visé et l'hypothèse de croissance moyenne annuelle retenue pour le projet ; - l'objectif global de création de logements, traduisant les intentions d'urbanisation du projet. 	<p><i>Un scénario démographique plus clair et précis sera rajouté au rapport de présentation. Ce scénario sera basé sur les dernières données INSEE 2020 et servira de base pour estimer les besoins en logements.</i></p>
<p>(3) L'Autorité environnementale recommande de justifier le choix relatif à l'interdiction de construire de l'habitat collectif dans les zones Ua et Ub.</p>	<p><i>Dans l'objectif et préserver le caractère rural du bourg, la typologie de logement correspondant à des logements collectifs a été interdite. Cependant, cette mesure ne va pas à l'encontre de la densification au vu des règles de volumétrie permises par le PLU. Ainsi, sont privilégiées par exemple les constructions groupées qui permettent une densité tout aussi importante en présentant des volumétries plus proches des constructions existantes.</i></p> <p><i>De plus, les objectifs de densification imposés par les documents supra-communaux sont largement réalisés grâce aux différentes opérations de ces dernières années.</i></p>
<p>(4) L'Autorité environnementale recommande de décrire de manière claire et exhaustive dans le rapport de présentation les évolutions du PLU révisé par rapport au PLU en vigueur.</p>	

<p>(5) L'Autorité environnementale recommande de synthétiser l'approche des évolutions du PLU dans un résumé non technique constituant un document distinct, afin de faciliter la compréhension du projet de révision par le public.</p>	<p><i>Le rapport de présentation sera repris pour présenter les modifications en question.</i></p>
<p>(6) L'Autorité environnementale recommande d'analyser les incidences sur l'environnement et la santé des futurs habitants de l'urbanisation de la zone 2AU et de prendre, le cas échéant, des mesures visant à éviter ou réduire les pollutions auxquelles pourraient être exposés les nouveaux arrivants.</p>	<p><i>Ces incidences seront présentées au sein de la procédure permettant l'évolution de la zone 2AU.</i></p>
<p>(7) L'Autorité environnementale recommande de compléter l'analyse des incidences et les mesures associées relatives à l'atténuation et à l'adaptation des projets au changement climatique.</p>	<p><i>Le rapport de présentation sera complété.</i></p>
<p>(8) L'Autorité environnementale recommande :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de renseigner le dispositif de suivi par des indicateurs mis à jour pour le projet de révision ; - de comparer les valeurs des indicateurs à jour par rapport aux valeurs de référence ; - de rendre cette comparaison utile à la prise de décisions, et notamment à la prise de mesures correctrices en faveur de l'environnement et de la santé. 	<p><i>Les indicateurs de suivi seront actualisés.</i></p>
<p>(9) L'Autorité environnementale recommande de justifier la compatibilité des dispositions prises par le projet de PLU révisé avec le PCAET de Marne et Gondoire, et le cas échéant d'adapter le PLU en vue d'optimiser la mise en oeuvre des actions du PCAET en matière d'aménagement.</p>	<p><i>La compatibilité avec le PCAET de Marne et Gondoire sera démontrée.</i></p>
<p>(10) L'Autorité environnementale recommande de remettre en question, au titre du respect de la compatibilité du PLU au schéma de cohérence territoriale (SCoT) de Marne et Gondoire, l'extension urbaine de la zone 1AUC encadrée par l'OAP n°3 sur un espace boisé non artificialisé.</p>	<p><i>Concernant la zone 1AUC, dans l'optique d'acquérir le boisement présent au centre-bourg (voir remarque ci-dessus), cet espace est destiné à la mise en accessibilité du boisement pour le public. Cette réflexion, initiée lors des précédents PLU, s'est également traduite dans le PPEANP qui a exclu cet espace des secteurs sauvegardés et du SCOT qui a inclus cet espace dans l'enveloppe urbaine existante.</i></p> <p><i>L'acquisition du bois et son aménagement s'inscrirait dans un schéma global entre la ZAC, la résidence sénior, la mairie et la zone 1AUC présente au centre-bourg et permettrait la création d'un véritable poumon vert interconnecté aux différentes polarités de la commune.</i></p>

<p>(11) L'Autorité environnementale recommande :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de démontrer la bonne adéquation entre les objectifs démographiques et de création de logements retenus sur la base des dernières données INSEE disponibles ; - de justifier l'évolution à la hausse ou à la baisse des objectifs par rapport au PLU en vigueur ; - de justifier les choix retenus en matière d'urbanisation pour créer des logements supplémentaires au titre des trois nouvelles zones à urbaniser présentées, notamment en matière d'évolution des besoins par rapport au PLU en vigueur. 	<p><i>Un scénario démographique plus clair et précis sera rajouté au rapport de présentation. Ce scénario sera basé sur les dernières données INSEE 2020 et servira de base pour estimer les besoins en logements.</i></p>
<p>(12) L'Autorité environnementale recommande de mieux évaluer les besoins en logements, notamment au regard des capacités de la collectivité à mobiliser ses logements vacants et après un examen de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis.</p>	
<p>(13) L'Autorité environnementale recommande de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - définir un scénario de référence en l'absence de mise en œuvre du projet de PLU révisé ; - compléter l'évaluation environnementale par une étude des solutions de substitution raisonnables constituant des alternatives à la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan. 	
<p>(14) L'Autorité environnementale recommande d'analyser les incidences du défrichement et de l'urbanisation sur le boisement de la zone 1AUc (encadrée par l'OAP n°3) en matière de biodiversité, et de prendre, en conséquence, toutes les mesures nécessaires en vue de conserver le cas échéant la biodiversité et les continuités écologiques présentes.</p>	<p><i>Concernant la zone 1AUc, dans l'optique d'acquérir le boisement présent au centre-bourg (voir remarque ci-dessus), cet espace est destiné à la mise en accessibilité du boisement pour le public. Cette réflexion, initiée lors des précédents PLU, s'est également traduite dans le PPEANP qui a exclu cet espace des secteurs sauvegardés et du SCOT qui a inclus cet espace dans l'enveloppe urbaine existante.</i></p> <p><i>L'acquisition du bois et son aménagement s'inscrirait dans un schéma global entre la ZAC, la résidence sénior, la mairie et la zone 1AUc présente au centre-bourg et permettrait la création d'un véritable poumon vert interconnecté aux différentes polarités de la commune.</i></p>
<p>(15) L'Autorité environnementale recommande d'analyser les incidences de l'urbanisation de la zone 1AUc (encadrée par l'OAP n°3) en matière d'approche paysagère au sein du bourg, et de prendre, en conséquence, toutes les mesures nécessaires en vue de conserver le caractère végétal historique du bourg, en cohérence avec les grandes orientations du projet communal.</p>	
<p>(16) L'Autorité environnementale recommande de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - analyser les incidences du voisinage de la future zone d'activités et du centre de compostage sur la santé et le cadre de vie des futurs habitants de la zone 1AUc encadrée par l'OAP n°4 ; - évaluer des nuisances générées par les activités situées à proximité ; - examiner les incidences de la réalisation de l'OAP n°4, afin de ne pas exposer ses futurs habitants à un environnement dégradé. 	<p><i>Le rapport de présentation sera complété.</i></p>

<p>(17) L'Autorité environnementale recommande de s'assurer de la compatibilité de l'état des milieux avec la vocation d'habitat attachée aux zones à urbaniser, eu égard notamment à la proximité d'un site pollué.</p>	
<p>Avis CCI</p>	
<p>Toutefois, la CCI Seine-et-Marne recommande de compléter la partie relative à la compatibilité avec les documents supra-communaux du rapport de présentation afin de mieux démontrer la compatibilité du projet de PLU avec le SCOT de Marne-et-Gondoire approuvé le 07 décembre 2020. En effet, ce dernier prévoit en page 80 du DOO que :</p> <p>« L'implantation de commerce de plus de 300m² de surface de vente dans les ZAE (hors périmètres des pôles commerciaux localisés dans le DAAC pages 12 à 18) sera permise à condition que la ZAE concernée accueille 80% d'activités non commerciales sur sa surface de plancher totale (existante et non encore aménagée) et que les activités commerciales implantées répondent aux besoins des actifs de cette zone. » La ZAC du Clos Saint-Eloi étant identifiée comme une ZAE d'intérêt intercommunautaire, elle doit donc répondre des prescriptions prévues aux pièces opposables du SCOT.</p>	<p><i>Le rapport de présentation et le règlement seront complétés.</i></p>
<p>De plus, en page 77 du DOO du SCOT prévoit que « Les centre-bourgs et centralités de quartiers ont vocation à accueillir tous types de commerces de proximité dont la surface de vente est inférieure à 300 m². Ils entendent animer les secteurs urbains et répondre aux besoins de première nécessité des ménages, en particulier des populations les moins mobiles. Ils ne constituent donc pas à ce titre des secteurs d'implantation préférentiels pour le commerce soumis à CDAC. ». Même si le centre-bourg de Chalifert n'est pas listé comme centre-bourg, la CCI Seine-et-Marne préconise de s'inscrire dans cette logique et de prévoir un plafond de surface maximal pour le commerce de détail au sein des zones UA et UB.</p>	<p><i>Le règlement des zones UA et UB sera modifié.</i></p>
<p>En zone 1AUa, le commerce de détail étant autorisé jusqu'à 1 000m² de surface de vente, il conviendrait de revoir la rédaction de la prescription relative aux aires de livraison qui ne concernent que les commerces de plus de 1 000m² de surface de vente.</p>	<p><i>Le règlement de la zone 1AUA sera modifié.</i></p>
<p>- En zone 1AUC, s'agissant de secteurs de projet, il conviendrait de prévoir des normes de réalisation de stationnement pour les activités de commerce de détail, de service ou de restauration.</p>	<p><i>La première zone 1AUC se situe à proximité du centre-ville et vise la création d'une cellule commerciale. Pour ne pas nuire à ce futur commerce, aucune norme de stationnement n'a été renseignée.</i></p> <p><i>Concernant la seconde zone 1AUC, destinée à la création d'une résidence sénior et de plusieurs cellules commerciales, des prescriptions sont directement renseignées dans l'OAP liée à ce projet.</i></p>

Avis Commune de Chessy	
La commune de Chessy étant principalement concernée par le développement de la zone d'activités, zone 1AUa du PLU de Chalifert, son avis porte avant tout sur les dispositions relatives à cette zone, dans le PADD d'une part et dans l'OAP N°2 et le règlement d'autre part.	La zone 1AUa est déjà régie par le cahier des charges liées à la ZAC du Clos des Haies Saint-Eloi, cahier des charges porté par la Communauté d'Agglomération. De plus, les différents travaux de VRD ont déjà commencé.
Avis Coupvray	
La connexion de la ZAC Saint Eloi et le contournement de Chalifert sont deux sujets essentiels.	La zone 1AUa est déjà régie par le cahier des charges liées à la ZAC du Clos des Haies Saint-Eloi, cahier des charges porté par la Communauté d'Agglomération. De plus, les différents travaux de VRD ont déjà commencé.
Avis CAMG	
<u>Remarques générales :</u>	Les différentes modifications seront traitées au cas par cas.
<u>Remarques sur le rapport de présentation :</u>	Les différentes modifications seront traitées au cas par cas. Ces remarques concernent avant tout une actualisation des données renseignées dans le rapport de présentation.
<u>Remarques sur le PADD :</u>	Les différentes modifications seront traitées au cas par cas. Ces remarques concernent avant tout une actualisation des données renseignées dans le PADD.
<u>Remarques sur le règlement graphique :</u>	Les différentes modifications seront traitées au cas par cas.
<u>Remarques sur les OAP :</u>	Les différentes modifications seront traitées au cas par cas.

<u>Remarques sur les annexes :</u>	<i>Les différentes modifications seront traitées au cas par cas.</i>
<u>Remarques sur le règlement écrit :</u>	<i>Les différentes modifications seront traitées au cas par cas.</i>