

DÉPARTEMENT DE SEINE-ET-MARNE

COMMUNE DE CHALIFERT



Enquête publique
relative au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme
1^{er} septembre au 30 septembre 2023

Rapport et Conclusions commissaire enquêteur

Table des matières

RAPPORT	3
1.GÉNÉRALITÉS	3
1.2 Préambule.....	3
1.3 La composition du dossier de révision du PLU	3
1.4 Procédure de révision	5
1.5 La concertation préalable	5
1.6 Arrêt du projet de révision de PLU	6
1.7 Organisation de l'enquête.....	6
1.8 Déroulement de l'enquête	7
PROCÈS –VERBAL DES OBSERVATIONS	8
2. Le projet de PLU	10
3. Les avis.....	22
4. Analyse des Contributions	26
5. Comparaison du PADD du PLU en vigueur et du projet de révision	30
B - Conclusions.....	33
La commune de Chalifert	33
Objet de l'enquête	33
La concertation préalable	33
Les avis préalables à l'enquête publique	34
Le projet de PLU	35
Le dossier	35
Les objectifs du projet de révision du PLU.....	35
Le PADD	35
Le rapport de présentation.....	36
Les OAP.....	36
Le règlement.....	37
Conclusions et avis	38

RAPPORT

1. GÉNÉRALITÉS

1.2 Préambule

La présente enquête publique a pour objet de soumettre à la consultation du public le projet d'élaboration du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Chalifert arrêté par délibération du conseil municipal en date du 15 décembre 2022.

L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public, de recueillir ses observations, de les analyser, et pour le commissaire enquêteur d'émettre un avis sur le projet.

À l'issue de l'enquête, le projet du PLU pourra être modifié par une délibération du conseil municipal pour tenir compte des observations du public, des personnes publiques associées (PPA) et des conclusions du commissaire enquêteur. Il pourra ensuite être approuvé par délibération de la collectivité et devenir opposable après sa transmission au préfet, si celui-ci ne demande pas de modifications et ne s'oppose pas à son application.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document qui organise le développement d'une commune en fixant les règles d'aménagement en déterminant des zones urbaines ou à urbaniser, des zones agricoles, ou naturelles. Il exprime un projet global d'aménagement de la commune qui a pour but de concilier le développement de l'activité humaine avec la protection de l'environnement. Il doit être un équilibre entre un développement maîtrisé et le respect des normes environnementales dans une perspective de développement durable.

1.3 La composition du dossier de révision du PLU

Les pièces mises à disposition du public :

- Arrêté 22-04 – Révision du Plan Local d'Urbanisme – Plan d'Aménagement et de Développement Durable
 - Arrêté 22-36 – Bilan de la concertation et arrêt du PLU
 - Bilan de la concertation
 - Arrêté 23-78 prescrivant enquête publique sur le projet de révision du PLU
 - Avis d'enquête publique unique affichée dans les panneaux communaux
- Projet de PLU
 - Rapport de présentation (Pièce n°1)
 - Projet d'Aménagement et de Développement durables (Pièce n°2)
 - Orientations d'Aménagement et de Programmation (Pièce n°3)
 - Règlement (Pièce n°4)
 - Règlement graphique 3000 (Pièce n°5)
 - Annexes
 - Servitudes d'utilité publique (Pièce n°6.a)
 - Plan des servitudes (Pièce n°6.b)
 - Arrêté préfectoral PPRI (Pièce n°6.c.I)
 - Carte de zonage réglementaire PPRI (Pièce n°6.c.II)

- Règlement PPRI (Pièce n°6.c.III)
- Carte des aléas PPRI (Pièce n°6.c.IV)
- Carte des enjeux PPRI (Pièce n°6.c.V)
- Notice de présentation PPRI (Pièce n°6.c.VI)
- Annexes informatives (Pièce n°6.d)
- PPENAP (Pièce n°6.e)
- Dossier de réalisation ZAC (Pièce n°6.f.I)
- Plan de délimitation du périmètre de la ZAC (Pièce n°6.f.II)
- Délibération du 16 mars 2006 – Bilan de la concertation de la ZAC (Pièce n°6.f.III)
- Dossier Loi Barnier / Amendement Dupont (Pièce n°7)
- Liste des avis des Personnes Publiques Associées (PPA) :
 - Avis de la Sous-Préfecture de Torcy
 - Avis de la région Île-de-France
 - Avis de la Mission Régionale d’Autorité Environnementale (MRAE)
 - Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)
 - Avis de la Chambre de Commerce et d’Industrie de Seine-et-Marne
 - Avis du Centre National de la Propriété Forestière
 - Avis de la Chambre d’Agriculture de la région Île-de-France
 - Avis de la Chambre des Métiers et de l’Artisanat
 - Avis de Seine et Marne Environnement
 - Avis de l’Institut National de l’Origine et de la Qualité
 - Avis de la commune voisine de Coupvray
 - Avis de la commune voisine de Chessy
 - Avis des Voies Navigables de France (VNF)
 - Avis de l’Agence Régionale de Santé
- Mémoire en réponse aux avis des personnes publiques associées (Pièce n°0 éditée par le cabinet d’urbanisme [CDHU](#))
- Pièce n°7 Amendement DUPONT Loi Barnier

Concerne la ZAC du Clos des Haies Saint-Eloi en bordure de D 934,

 - Superficie 12,5 ha ;
 - pas de patrimoine écologique particulier identifié donc absence d’enjeux écologiques ;
 - Environnement sonore de RD 934 impose des isolations acoustiques des bâtiments ;
 - Servitudes UP câble PT et aqueduc de la Dhuis et son périmètre de protection rapprochée, et périmètre de carrières et minier ;
 - Accès par la commune de Coupvray et temporairement par la RD5
- Dossier de réalisation de la ZAC du Clos des Haies Saint-Eloi

1.4 Procédure de révision

Le PLU en vigueur a été approuvé le 20 décembre 2018. Dans sa séance du 17 mars 2022, le conseil municipal a décidé de la révision du PLU et des modalités de concertation. Dans cette même séance ont été débattues les orientations du PADD.

1.5 La concertation préalable

Comme le prévoit le Code de l'urbanisme, une concertation préalable à l'arrêt du projet de révision a bien eu lieu et son bilan arrêté par le conseil municipal du 15 décembre 2022.

Les modalités de la concertation étaient les suivantes :

- Mise à disposition du Porter à connaissance de l'Etat, des documents validés à chaque phase d'études et d'un registre destiné à recueillir les observations et propositions du public,
- De tenir une réunion publique,
- De diffuser une information dans le bulletin municipal, distribution de Flyer, sur le site internet de la commune et sa page Facebook ?
-

La réunion publique qui s'est déroulée le 23 novembre 2022 a fait l'objet du compte-rendu ci-après.

« Ouverture par Monsieur le Maire sur les objectifs et modalités de la révision du PLU de Chalifert.

Pour les rappels, les objectifs de la révision sont les suivants :

- Mise en compatibilité du PLU avec le SCoT Marne-et-Gondoire ;
- Actualisation du document au vu de l'évolution des projets communaux ;
- Modifier le règlement en vue d'en simplifier la lecture et l'utilisation.

Les élus présents, par cette procédure, ont bien rappelé l'objectif de conserver le caractère rural et végétal du bourg et notamment de la zone UB où les constructions les plus imposantes ont été interdites.

Monsieur le Maire a rassuré les personnes présentes sur les tractations de différents agents immobiliers sur la commune. Le PLU, en dehors des espaces prévus, limitera grandement la construction d'ensemble important sur les zones UA et UB. »

La modification du statut du Chemin des Haillettes, autrefois chemin de promenade en voie de contournement, est abordée. L'aménagement d'une circulation douce (cycle + piéton) séparée et sécurisée le long de cette voie est demandé et validé par les élus. Un emplacement réservé sera rajouté au projet de PLU pour la réalisation d'une telle circulation.

L'avancement du projet d'aménagement de la Tour Taratte en centre culturel intercommunal a été abordé. Monsieur le Maire confirme la volonté des élus de se diriger sur un tel projet et confirme l'acquisitions prochaine de l'édifice par la mairie.

Une dernière question concerne l'aménagement de la zone 2AU et notamment en ce qui concerne l'arbre remarquable au droit de la parcelle. Il est bien rappelé par les élus la volonté de conserver cet arbre en entrée de ville et il est précisé que différentes mesures seront prises pour assurer sa pérennité lors de l'aménagement de cet espace. »

À noter que c'est à la suite de la réunion publique qu'a été ajouté un nouvel emplacement (ER n°2) le long du chemin des Haillettes.

Le bilan de la concertation a été arrêté lors du conseil municipal du 15 décembre 2022.

1.6 Arrêt du projet de révision de PLU

Lors de la séance du conseil municipal du 15 décembre, le projet de révision du PLU a été arrêté et décidé de le notifier aux Personnes Publiques Associées et à la Mission Régionale de l'Autorité environnementale afin qu'elles puissent émettre un avis dans un délai de 3 mois.

Les avis reçus doivent être joints au dossier soumis à enquête publique. En cas d'absence de réponse, l'avis est réputé favorable.

Afin de pouvoir organiser l'enquête, M. le Maire de Chalifert a demandé au tribunal administratif la désignation d'un commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique.

1.7 Organisation de l'enquête

Désignation du commissaire enquêteur

Par décision 23000042/77 du 26 mai 2023 prise par le premier vice-président du tribunal administratif de Melun, Mme Marie-Françoise Sévrain a été désignée en qualité de commissaire enquêteur titulaire et M. Joël Chaffard en qualité de commissaire enquêteur suppléant, tous deux figurant sur la liste d'aptitude à la fonction de commissaire enquêteur de Seine-et-Marne.

Arrêté d'organisation

L'enquête a été prescrite par l'arrêté n°23-78 du 31 juillet 2023 pris par monsieur le Maire de Chalifert qui en a fixé les modalités :

- Article 1 : Objet et dates de l'enquête
Enquête relative à la révision du PLU se déroulant du 1^{er} septembre au 30 septembre 2023
- Article 2 : Nom des commissaires enquêteurs désignés par la présidente du tribunal administratif de Melun, titulaire Mme MF Sévrain et suppléant M. J.Chaffard
- Article 3 : Mise à disposition du dossier
En version papier en mairie aux heures habituelles d'ouverture de la mairie et par voie dématérialisée sur le site www.chalifert.fr
- Article 4 : Observations du public
Recueil des observations sur un registre papier en mairie de Chalifert et par courriel transmis à l'adresse suivante : enqueteplu@liverdy.fr ou courrier postal à l'attention du commissaire enquêteur adressé en mairie de Chalifert
- Article 5 : Permanences du commissaire enquêteur
Samedi 16 septembre de 10h à 12h
Samedi 30 septembre de 10h à 12h
- Article 6 : Publicité de l'enquête
Avis diffusé dans 2 journaux au moins 15 jours avant le début de l'enquête et rappelé dans les 8 premiers jours
Avis affiché dans la commune au moins 15 jours avant le début de l'enquête
- Article 7 : Information relative au projet

Information disponible auprès de M. le maire

- Article 8 : Clôture de l'enquête
Clôture du registre par le commissaire enquêteur qui remettra un procès-verbal de synthèse des observations dans les 8 jours auquel il pourra être répondu dans un délai de 15 jours
- Article 9 : rapport et conclusions du commissaire enquêteur
Remise du rapport et des conclusions dans un délai de 30 jours à compter de la fin de l'enquête
- Article 10 : mise à disposition du rapport et des conclusions motivées à l'issue de l'enquête pendant 1 an en mairie et sur le site de la commune
- Article 11 : autorité compétente pour prendre la décision
Le conseil municipal est l'autorité compétente pour approuver la révision du PLU.

1.8 Déroulement de l'enquête

Publicité de l'enquête

L'avis d'enquête a été affiché dans la commune sur 6 panneaux d'affichage municipal en ville (devant la mairie, arrêt de bus Louis Pasteur dans la rue Pasteur, arrêt de bus Château dans la rue Pasteur, arrêt Calvaire rue Charles Vaillant, plateau sportif chemin de Meaux, croisement chemin du mur au prieur et Allée Saint-Jacques)

L'avis a été publié dans 2 journaux :

- Le Parisien dans les éditions du 14 août et du 06 septembre
- La Marne dans les éditions du 09 août et 04 septembre

L'enquête a été annoncée sur le site internet de la commune où était consultable le dossier d'enquête en page d'accueil et dans l'agenda. Deux annonces sur la page Facebook de la commune (30 août et 28 septembre)

Les permanences

Les permanences ont eu lieu aux jours et heures prévus dans l'arrêté et se sont déroulées dans de bonnes conditions. Au cours de celles-ci, la commissaire enquêteur a reçu 4 personnes.

Clôture de l'enquête

Le 30 septembre à 12h, l'enquête terminée le registre d'enquête a été clos par la commissaire enquêteur et l'adresse courriel rendue inactive. Le recueil des observations n'a plus été possible.

La commissaire enquêteur a ensuite rédigé un procès-verbal de synthèse de fin d'enquête le lundi 2 octobre lors d'une réunion en mairie de Chalifert à laquelle participait au M. Traeger adjoint en charge de l'urbanisme et le secrétaire général.

Les réponses de la commune ont été transmises par courriels et insérées dans le rapport.

PROCÈS –VERBAL DES OBSERVATIONS

Enquête publique de révision du PLU de Chalifert

Objet : Observations du public et questions particulières de la Commissaire enquêteur.

Références : Arrêté n° 23- 78 prescrivant l'enquête publique de révision du PLU de Chalifert du 31 juillet 2023.

Déroulement de l'enquête

L'enquête publique relative à la révision du PLU s'est déroulée du vendredi 1^{er} septembre au samedi 30 septembre 2023 dans le respect des prescriptions de l'arrêté précité. Les deux permanences ont eu lieu comme prévu et ont permis de recevoir deux personnes à chacune d'elles.

À l'issue de l'enquête il n'est dénombré que deux contributions écrites d'habitants de Chalifert, la première déposée par courriel sur l'adresse dédiée et la seconde sur le registre papier.

Il faut constater une faible participation à l'enquête.

Contributions

- Contribution 1

1. **Piétonniser le centre-ville** (autour de la mairie/église/école) afin de créer un véritable centre et une place à notre village. Cela permettra également de mettre en valeur ces différents bâtiments. Il faudrait idéalement dégager m'espace autour de l'église pour la mettre en valeur.
2. **Créer un vrai système de trottoirs goudronnés**, qui permettent de se déplacer entre le centre-ville et les rues principales.
3. **Créer des voies cyclables** lorsque c'est possible.
4. **Développer les transports en commun** pour rejoindre le RER A facilement.
5. **Créer et délimiter des places de stationnement.**
6. **Enterrer les fils électriques** dans les rues principales.
7. **Lutter contre le bruit aérien** (la commune est survolée toutes les 5 minutes par des avions). La commune de Chalifert et de façon plus générale, l'agglomération de Marne et Gondoire pourraient être contournées par les avions, à mesure que notre population grandit.
8. **Créer un système de sens uniques** sur les rues trop étroites ou de ronds-points.

- Contribution 2

Il serait souhaitable de préserver les éléments remarquables notamment les grands résineux.

Si la commune souhaite faire des observations sur ces contributions ainsi que le prévoit l'article R 123-18 du code de l'environnement, la commune dispose d'un délai de quinze jours pour les transmettre.

Ce procès-verbal est complété par les questions de la commissaire enquêteur.

Fait en deux exemplaires à Meaux, le 02 octobre 2023

Pour la commune de Chalifert

La commissaire enquêteur

Questions complémentaires de la commissaire enquêteur

Relatives à l'enquête

- Préalablement à la phase de consultation du public, les personnes publiques associées ont été appelées à donner leur avis. Pour celles qui ont répondu, les avis ont été joints au dossier d'enquête. Serait-il possible de me communiquer la liste des personnes publiques effectivement consultées et celles qui n'ont pas répondu dont l'avis est réputé favorable ?
- Concernant les mesures de publicité, quels ont été les lieux d'affichage de l'avis dans la commune et les dates de parution dans les journaux, ainsi que toutes autres modalités ?

Relatives aux OAP

Les secteurs correspondant aux orientations d'aménagement et de programmation n°1 et 2 sont décrites assez succinctement accompagnés de schémas plus que sommaires. Or, ces OAP sont en cours de réalisation, elles devraient être complétées *a minima* par un plan masse ou le plan du permis d'aménager. Serait-il possible de disposer de schémas actualisés ?

L'activité de centre équestre initialement implantée à l'emplacement de l'OAP n°4, a-t-elle été transférée sur un autre secteur de la commune ?

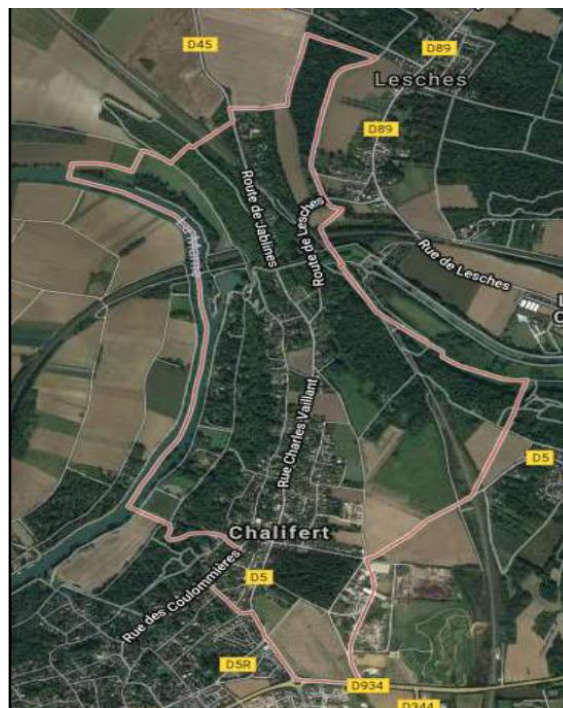
Relatives au mémoire en réponse des avis des PPA

Un mémoire en réponse aux avis des personnes publiques associées a été joint au dossier d'enquête (pièce n°10). Dans ce document, il est indiqué que notamment le rapport de présentation et le PADD seront complétés et actualisés. Est-il possible d'ores et déjà d'avoir communication des actualisations envisagées, notamment toutes les données chiffrées et schéma du PADD ?

2. Le projet de PLU

2.1 Présentation de la commune de Chalifert

Chalifert, commune du nord de la Seine-et-Marne, appartient à la Communauté d'Agglomération Marne et Gondoire et est située à équidistante des pôles urbains de Marne la Vallée et de Meaux (15 km) et une trentaine de kilomètres de Paris. Les communes limitrophes sont au nord Jablines, à l'ouest Dampmart, au sud Chessy, à l'est Coupvray et Lesches au nord-est. Elle a une superficie de 242 ha se répartissant en un tiers de bois et forêt, un tiers d'espaces naturels et agricoles et un tiers d'urbanisation à dominante résidentielle.



Source Geoportail

Une partie des espaces agricoles et boisés sont inclus dans un Périmètre de Protection des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains (PPEANP) de Marne et Gondoire. Le nord de la commune est couvert par un arrêté de biotope (Marais de Lesches), des ZNIEFF et inclus dans un site Natura 2000 (Boucles de la Marne) en tant que zone de protection spéciale (ZPS) des oiseaux. À l'ouest, la limite communale correspond à la rivière La Marne. Les terrains limitrophes de la rivière sont soumis au Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

Les trames verte et bleue qui suivent un axe nord-sud identifiées dans le SRCE sont intégrées au SCoT Marne et Gondoire. La commune de Chalifert appartient à la Communauté d'Agglomération Marne et Gondoire qui dispose d'un SCoT exécutoire depuis le 9 février 2021. C'est le document de planification d'ordre supérieur au PLU qui s'impose à lui et qui fixe les orientations générales de l'espace à l'horizon 15 ans.

La commune ne compte pas de monuments historiques classés.

La commune s'étire selon un axe nord-sud et l'urbanisation selon le même axe. Et selon un axe ouest-est se distinguent les berges de la Marne, des coteaux argileux boisés de part et d'autre de la

départementale (RD45) qui traverse la commune du nord au sud et d'un talweg. L'altitude de la commune varie de 41 à 132 m.

Chalifert a connu une démographie croissante passant de 339 habitants en 1969, à 1055 en 1999, à 1278 en 2014 et 1384 en 2020 (données INSEE). Le taux d'emploi sur la commune est relativement faible, cependant il y a des pôles d'emploi proches notamment sur la ville nouvelle de Marne la Vallée.

L'urbanisation se décompose

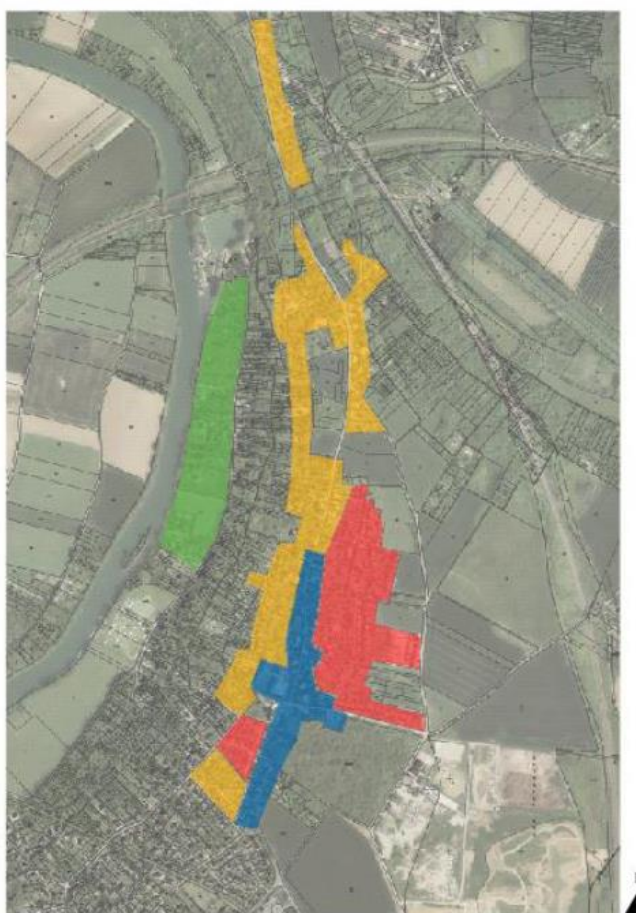
- En un centre bourg ancien, constitué d'un habitat dense bas à l'exception de l'ensemble de logements collectifs à l'angle de la rue Charles Vaillant et de l'allée Jean de la Fontaine. Le bourg est desservi par des rues relativement étroites ;
- Des extensions contemporaines sur le plateau et les coteaux constituées d'habitat individuel en front de rue et de plus en plus diffus à mesure que l'on s'éloigne du bourg ;
- D'un habitat diffus éloigné du bourg en bord de Marne et sur le bas du coteau dans un environnement boisé. Pour certaines habitations les plus proches de la Marne incluse dans le périmètre du plan de prévention des risques d'inondation (PPRI). Le règlement du PPRI s'impose à celui du PLU.

-

Typologie urbaine

Légende

- Trame linéaire de village (1940)
- Trame linéaire peu dense
- Dominance d'opérations groupées plus denses
- Bâti diffus en secteur naturel



Source : CDHUI, 2016

-

Schéma extrait du rapport de présentation

La commune a une position stratégique entre des territoires de natures différentes :

- Au sud, la ville nouvelle de Marne-la-Vallée avec des dynamiques de développement économique et d'urbanisation ;
- Au nord, des entités naturelles et paysagères dans un secteur plus rural.

Chalifert bénéficie d'un réseau viaire permettant des échanges en direction de Paris, Marne-la-Vallée et Meaux et d'une bonne accessibilité routière avec la RD 944 voirie d'intérêt régional au nord du territoire, de plusieurs départementales (RD5, RD 45, RD89).

2.2 Le projet de révision du PLU.

Les objectifs du projet de PLU objet de la présente révision sont identiques au PLU en vigueur traduits dans le PADD.

Les grandes orientations du PADD

1 - Préserver les qualités et les sensibilités environnementales et paysagères du territoire communal

- Mettre en en valeur le caractère végétal historique du bourg
- Et accompagner son développement
- Préserver les secteurs sensibles
- Poursuivre la valorisation des bords de Marne
- Maintenir les qualités paysagères, en partie identifiées par le SCoT

2 – Assurer une urbanisation respectueuse du cadre dans lequel elle s'inscrit

- Se doter des espaces suffisants pour répondre à la pression démographique ... préserver les espaces naturels et agricoles majeurs
- Mettre en place un habitat diversifié
- Préserver l'architecture du centre bourg et permettre une diversification sur les autres secteurs
- Favoriser des aménagement de qualité environnementale

3 – Un tissu économique à développer en cohérence avec la place de Chalifert dans l'économie locale

- Favoriser l'accueil de structures économiques sur le territoire
- Accompagner l'installation de commerces de proximité
- Préservation des espaces agricoles identifiés par le PPEANP et de leur exploitation
- Assurer l'équipement de chaque construction en nouvelles technologies d'information et de communication
- Aborder le tourisme sous différents angles à Chalifert

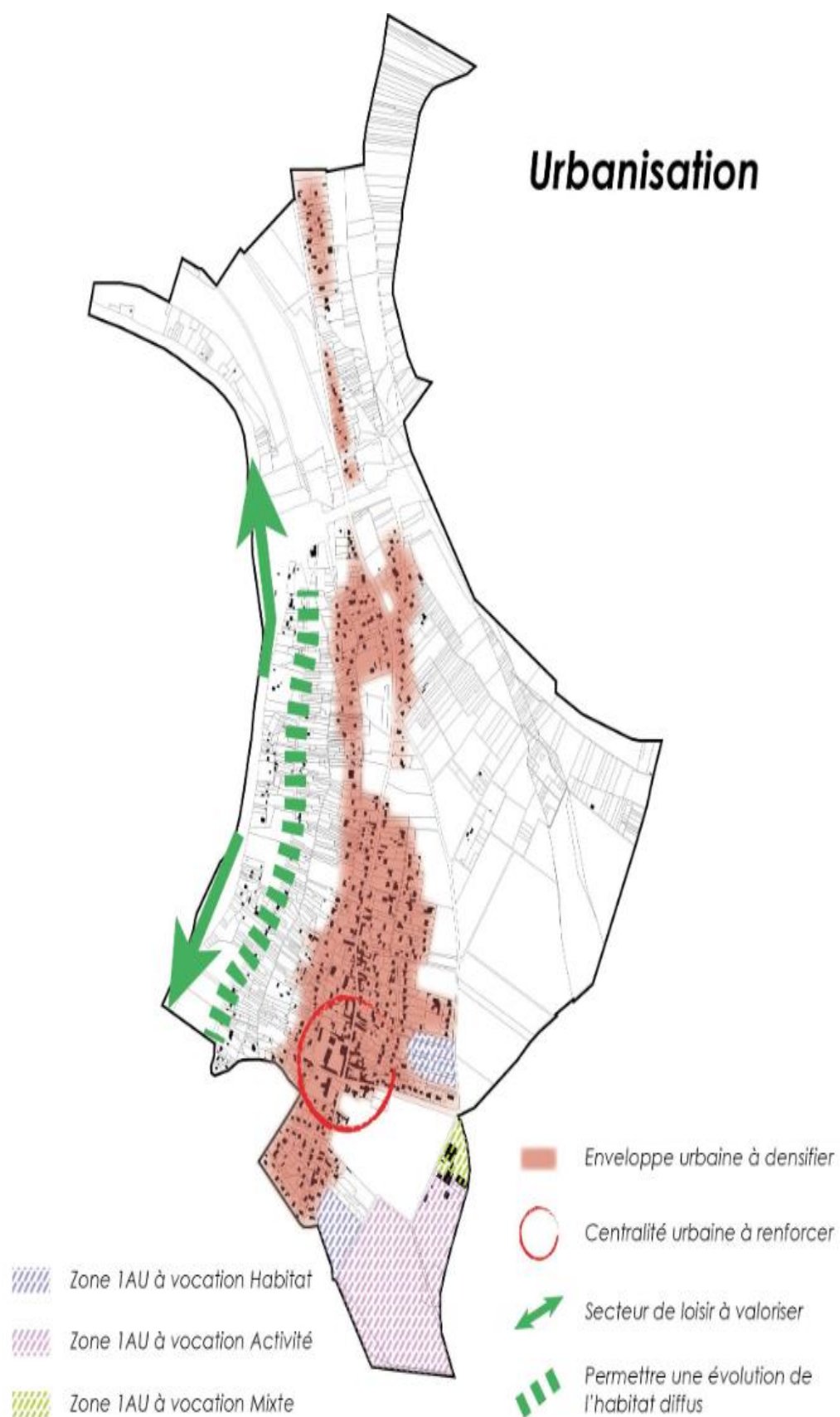
4 – Des espaces publics et des équipements adaptés à la demande et accessible à tous

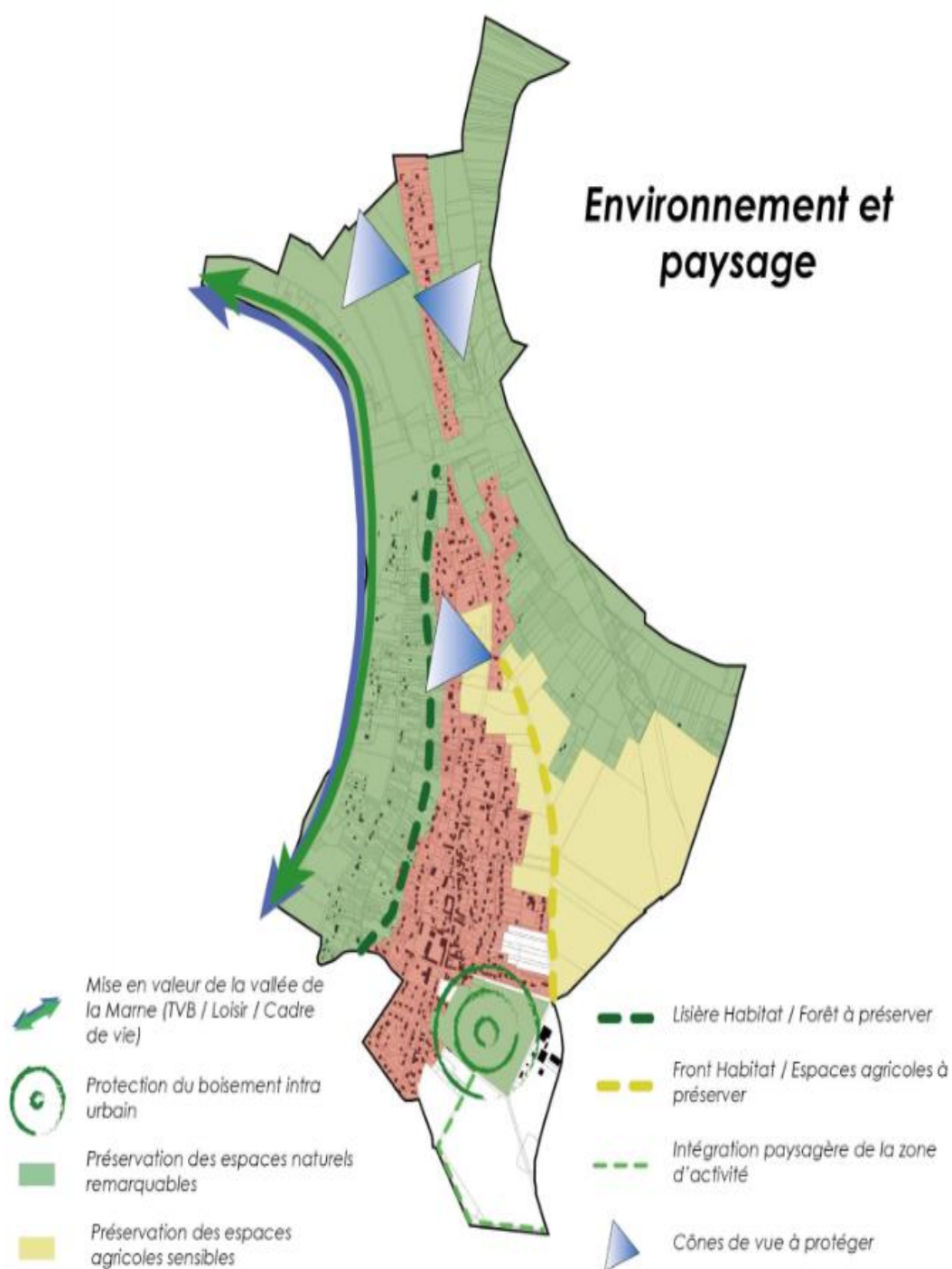
- Accessibilité et circulation adaptée à la fonction et aux usages du site
- Valoriser le centre bourg, notamment la place publique
- Répartir l'offre en stationnement entre l'espace public et l'espace privé
- Garantir la mise en place d'un réseau d'énergie adapté et adaptable aux besoins, et d'assurer de la capacité du réseau d'assainissement à gérer les nouveaux besoins

Les objectifs chiffrés de la modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

- Augmentation de densités humaine et bâtie de 10% à échéance 2030
- Limitation d'extension d'urbanisation en compatibilité avec le SCoT
- Densité minimale de 30 logements à l'hectare dans les OAP
- Objectifs de 25% de logements sociaux

Schémas de principe





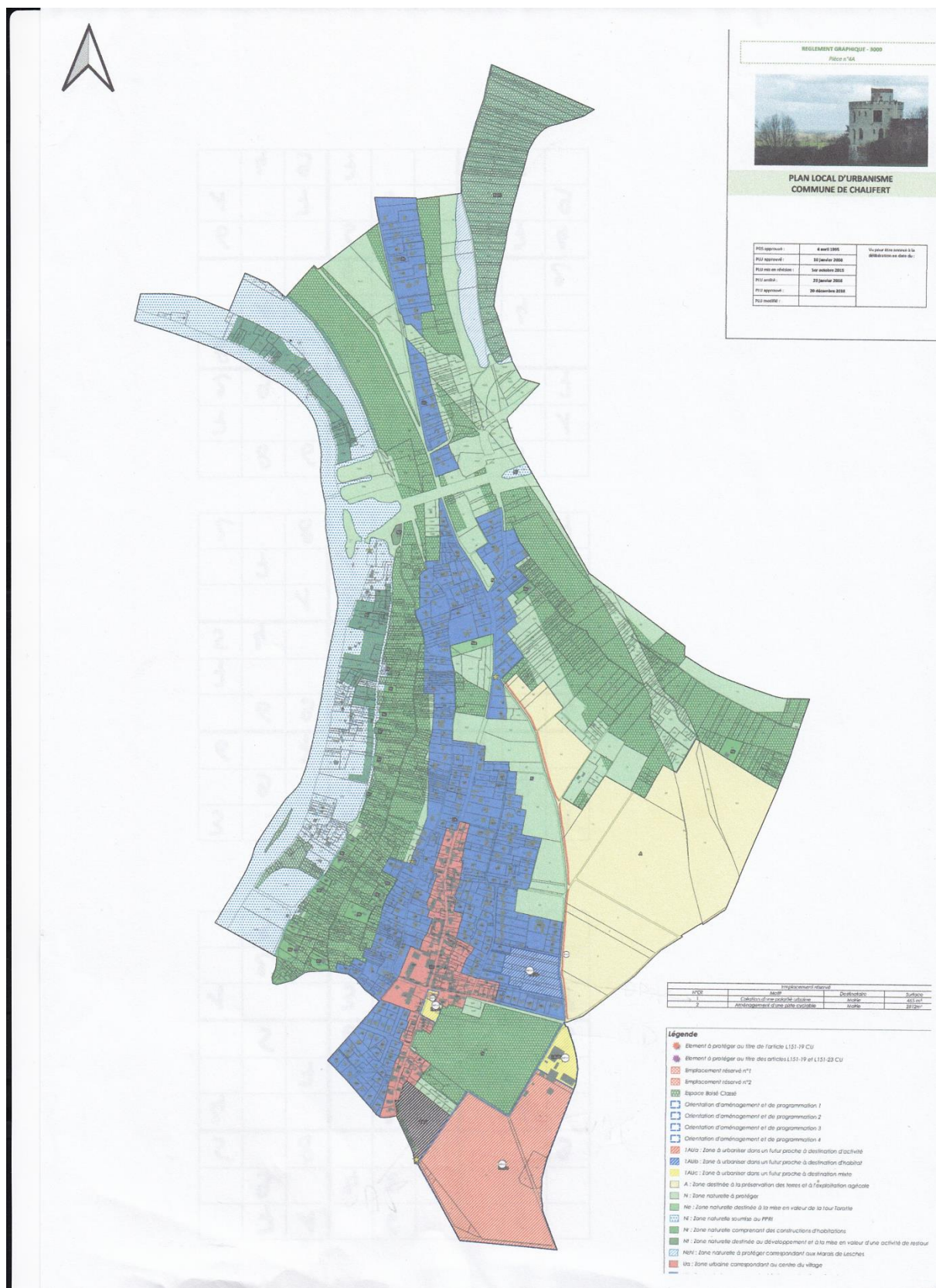
Le zonage

Le règlement définit 4 catégories de zones : les zones urbaines UA et UB, les zones à urbaniser 1AUa, 1AUb, 1AUC et 2 AU, les zones agricoles A et les zones naturelles N.

- zones urbaines
 - La zone UA correspond au bâti ancien relativement dense dont le centre bourg dont la vocation est mixte habitat, équipement et activité.
 - La zone UB correspond à une zone extension de la zone UA dont la densité est plus faible et principalement pavillonnaire.
- zones à urbaniser
 - La zone 1AUa est en cours d'aménagement et correspond à l'OAP n°2 et de la ZAC dont la vocation principale est l'accueil d'activités économiques.
 - La zone 1AUb est également en cours d'aménagement et correspond à l'AOP n°1 et qui a une vocation d'habitat avec un pourcentage de 25% de logements sociaux.
 - La zone 1AUc se décompose en 2 secteurs : le premier à l'est du bourg comme secteur d'extension préférentielle mixte correspond à l'OAP n°4 et le second en centre bourg destiné à des équipements publics, du commerce, habitat afin de créer une polarité urbaine correspond à l'OAP n°3.
 - La zone 2AU destinée à de l'habitat dont l'aménagement n'est pas encore défini.
- Zone agricole
 - La zone A est entièrement vouée à l'agriculture.
- Zones naturelles
 - La zone Ni correspond aux espaces inondables identifiés au Plan de Prévention des Risques d'Inondation en bordure de Marne.
 - La zone Nzhi correspond aux zones humides du marais de Lesches.
 - La zone Nr correspond à des secteurs où se trouvent de l'habitat diffus
 - La zone Ne correspond à un secteur à proximité de la Tour Tarare.
 - La zone Nt correspond à une activité de restauration.

Les emplacements réservés

- Emplacement réservé n°1 pour créer une place communale entre la mairie et l'école ;
- Emplacement réservé N°2 afin de réaliser liaison douce le long du chemin des Haillettes.



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation OAP

Le projet comporte quatre OAP.

OAP n°1 Création d'un secteur d'habitation d'une superficie de 1.7 ha en zone 1AUb

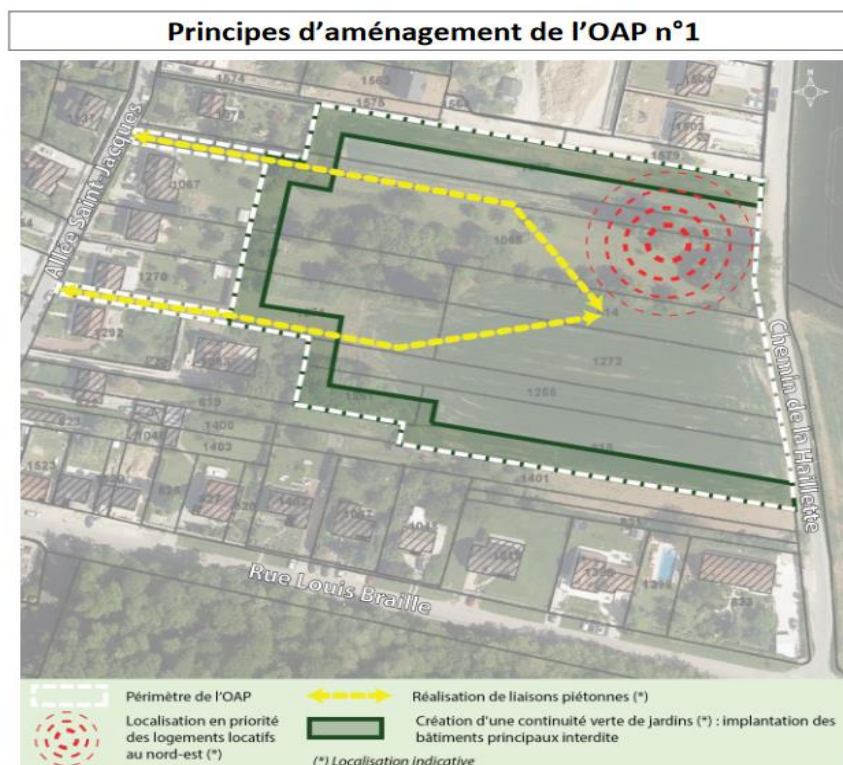
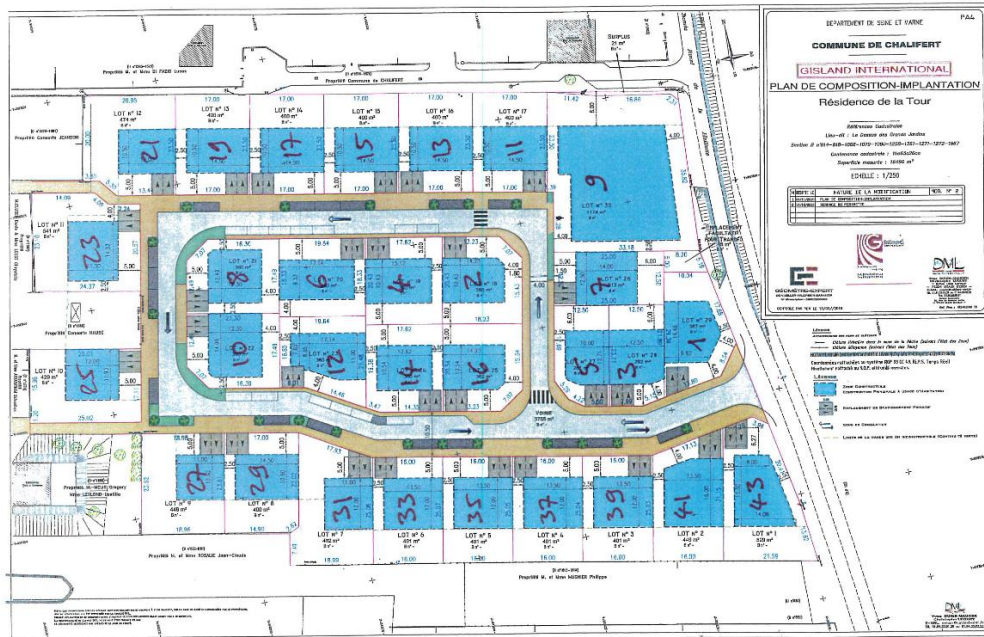


Schéma extrait de la pièce n°3 du projet de PLU

L'aménagement de l'OAP est en cours comme le montre la photographie prise en cours d'enquête.



Selon le plan de composition suivant :



OAP N°2 Création d'une zone d'activités superficie de 13 ha en zone 1AUa

Principes d'aménagement de l'OAP n°2

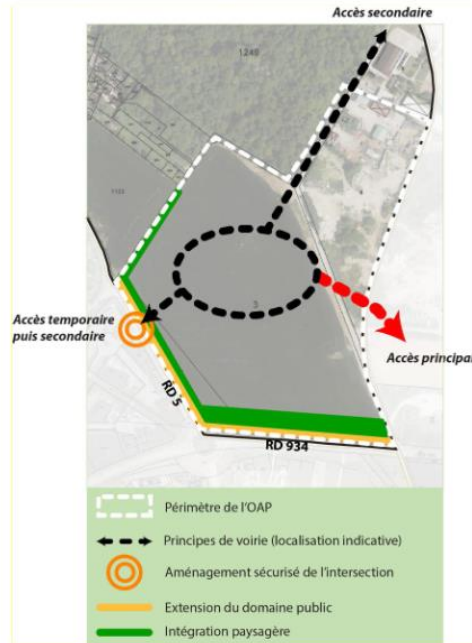


Schéma extrait de la pièce n°3 du projet de PLU

Ref TA 23000042/77 révision du PLU Chalifert

Il s'agit de la ZAC du Clos des Haies Saint-Éloi

La ZAC a été créée par délibération du conseil municipal du 20 mars 2006 et a été déclarée d'intérêt communautaire le 24 septembre 2007. Elle se situe au sud de la commune en contact avec la D 944 au nord et la D5 à l'ouest. Elle représente une superficie de 12.3 ha et se trouve en entrée du village. Elle constitue une continuité urbaine entre le bourg et les zones d'activité de Chessy et Coupvray.

Les enjeux de cette ZAC sont :

- Favoriser le développement de l'activité économique de la commune ;
- Participer au développement intercommunal ;
- Créer une entrée de ville de qualité.

Cette ZAC est destinée à accueillir des activités économiques bénéficiant d'une bonne accessibilité, avec un réseau viaire qui se déploie à l'intérieur de la ZAC permettant les déplacements des véhicules motorisés, des cycles et des piétons ainsi qu'une desserte de bus.

Les ambitions de la ZAC sont de proposer des espaces publics encourageant la mobilité active, d'installer une trame paysagère au cœur du projet, de favoriser la croissance et l'implantation d'entreprises en adéquation avec les besoins du territoire, de proposer un développement urbain durable et d'avoir une entrée de ville de qualité.

L'aménagement de cette ZAC est en cours et les premières activités installées.

➤ 2. Commercialisation : organisation des lots



Chalifert
Un village de la vallée

MARNE-et-GONDOIRE
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION

➤ AMÉNAGEMENT 77



OAP N°3 Réalisation d'un bâtiment d'habitation présentant une cellule commerciale au RDC et accueil d'un nouvel équipement public superficie de 3 300 m² en zone 1AUc

Principes d'aménagement de l'OAP n°3



Schéma extrait de la pièce n°3 du projet de PLU

OAP N°4 Réalisation d'une résidence sénior avec possibilité de locaux dédiés à l'accueil ponctuel de différents services (infirmières, coiffeurs, animations ...) superficie de 1.1 ha en zone 1AUc

Principes d'aménagement de l'OAP n°4

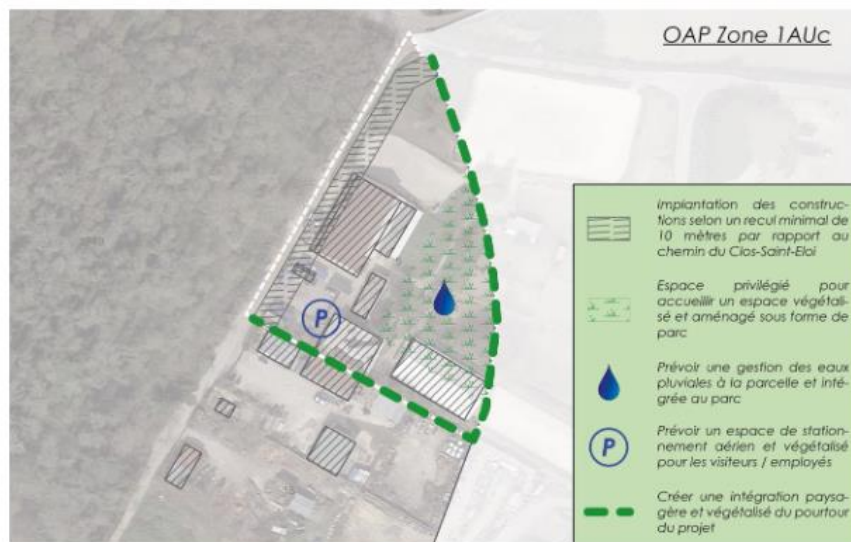


Schéma extrait de la pièce n°3 du projet de PLU

3. Les avis

La Mission Régionale d'autorité environnementale

La MRAe a émis un avis sur le projet de PLU de Chalifert lors de sa séance du 06 avril 2023 et fait les 17 recommandations suivantes :

L'Autorité environnementale recommande de : - 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.

L'Autorité environnementale recommande de définir dans le PADD : - 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.

L'Autorité environnementale recommande de justifier le choix relatif à l'interdiction de construire de l'habitat collectif dans les zones IJa et Ub

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.

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

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

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

L'Autorité environnementale recommande : - 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

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 œuvre des actions du PCAET en matière d'aménagement

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 IAUC encadrée par l'OAP n°3 sur un espace boisé non artificialisé

L'Autorité environnementale recommande : - 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

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

L'Autorité environnementale recommande de : - définir un scénario de référence en l'absence de mise en oeuvre 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.

L'Autorité environnementale recommande d'analyser les incidences du défrichement et de l'urbanisation sur le boisement de la zone IAUC (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

L'Autorité environnementale recommande d'analyser les incidences de l'urbanisation de la zone IAUC (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 ;

L'Autorité environnementale recommande de : - 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 IAUC 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.

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.

Récapitulatif des Personnes Publiques Associées qui ont été consultées (avec entre parenthèses l'information quant à leur réponse ou non) :

- Sous-Préfecture de Torcy (réponse reçue – document non daté)
- Conseil régional d'Île-de-France (réponse reçue en mairie le 11 mai)
- Conseil départemental de Seine-et-Marne (pas d'avis reçu)
- Syndicat des Transports d'Île-de-France (pas d'avis reçu)
- Chambre d'Agriculture de la région d'Île-de-France (réponse reçue en mairie le 30 mars)
- Chambre de commerce et d'industrie de Seine-et-Marne (réponse reçue en mairie le 6 avril)
- Chambre de métiers et de l'artisanat (réponse reçue en mairie le 7 février)
- Communauté d'Agglomération de Marne-et-Gondoire (pas d'avis reçu)
- Val d'Europe Agglomération (pas d'avis reçu)
- Établissement public d'aménagement de Marne-la-Vallée (pas d'avis reçu)
- Seine-et-Marne Environnement (réponse reçue par email le 13 mars)
- Commission départementale de Préservation des espaces agricoles naturels et forestiers (réponse reçue par email le 11 avril)
- Institut national de l'origine et de la qualité (réponse reçue en mairie le 3 avril)
- Centre national de la propriété forestière CRPF Île-de-France – Centre-Val-de-Loire (pas d'avis reçu)
- Mairie de Dampmart (pas d'avis reçu)
- Mairie de Jablines (pas d'avis reçu)
- Mairie de Lesches (pas d'avis reçu)
- Mairie de Coupvray (réponse reçue en mairie le 21 janvier)
- Mairie de Chessy (réponse reçue en mairie en date du 1er mars)

Date du courrier	PPA	Avis	Observations
	ÉTAT	Défavorable	Les services de l'Etat relèvent que les données du rapport de présentation sont anciennes notamment, il est fait référence au PLU de 2008 et non celui en vigueur de 2018, de même pour le SCoT, ce n'est pas celui en vigueur dont il est fait référence tout comme le PPEANP. Il manque une démonstration de la compatibilité avec les documents supra communaux et le calcul des objectifs de densification. Il est relevé des contradictions en contradiction avec le PADD (principe de modération et progressivité d'ouverture à l'urbanisation, protection des formations boisées, mixité de l'OAP N°4), OAP N°3 qui apparaît incompatible avec SCoT et doit être revue, OAP N°1 ne comporte aucun accès, manque bande tampon des boisements inscrite au SCoT

			Il manque dans le règlement des passages pour la petite faune inscrite au SCOT, en zone N demande suppression STECAL Tour Taratte qui n'apparaît pas justifiée, tout comme Zone Ni car fait doublon avec PPRI, manque de cohérence d'identification des éléments à protéger. Demande de joindre des annexes actualisées
Avis joints à l'avis de l'Etat			
RTE SNCF GRT		ARS	L'ARS souligne que si les nuisances sonores sont bien abordées, la qualité de sols, de l'air l'est trop succinctement et que le volet sanitaire mériterait d'être approfondi.
		RTE	RTE rappelle que la commune est traversée par une ligne haute tension de 225KV faisant partie du réseau stratégique de transport d'électricité faisant l'objet de servitudes
		SNCF	SNCF rappelle les servitudes liées aux lignes ferroviaires qui traversent la commune (Paris Strasbourg et interconnexion LGV) demande la suppression de la trame d'EBC sur des terrains lui appartenant et rappelle les servitudes liées aux lignes SNCF traversant la commune
		GRT gaz	Rappelle que la présence d'une canalisation de gaz à haute pression implique des servitudes et communique des fiches d'information
		VNF	Nécessaire de prévoir les constructions et installations nécessaires à la gestion hydraulique et aux besoins du service
22/03/23	CDPENAF	Défavorable	Demande supprimer secteur 2 AU car absence de projet, précaution pour parcelle 1 AUc, reclasser les zones A et N en fonction de l'existant, supprimer la zone Ni, mettre à jour la carte des zones humides avérées, pérenniser les circulations agricoles ;
28/04/23	Région IdF		Demande de mieux identifier la continuité verte au sud du territoire, souhaite plus de précisions sur le nombre et la typologie des logements envisagés dans les OAP, le renforcement des mobilités actives et aire covoiturage
6/04/23	CCI Seine-et-Marne	Favorable	Demande de compléter la compatibilité du projet du plu avec les documents supra communaux et préconise d'inscrire un plafond de surface commerciale en zones UA et UB
03/04/23	CNPF	Favorable sous réserve	En zone N autoriser les constructions nécessaires à l'exploitation forestière et supprimer le robinier faux acacia des espèces invasives en raison de son intérêt dans le cadre du changement climatique
30/01/23	Chambre des Métiers et de l'artisanat		Pas d'observation
22/03/23	Chambre d'agriculture	Défavorable	Signale la légèreté du diagnostic agricole, l'absence de schéma de circulations des engins agricoles, que la opérations d'aménagements urbains pris sur les terres agricoles le soient faits en relation avec la profession agricole, de revoir le zonage A et N en fonction de l'affection réelle des sols.
01/03/23	Commune de Chessy		Chessy concerné par le développement de la ZAC du Clos Saint-Éloi, constate dans le PADD l'absence de schéma du réseau viaire actuel et projeté, que les déplacements ne sont pas traités dans l'OAP n°2 ainsi le traitement paysager et architectural, pose la question de l'implantation en limite séparative
17/01/23	Commune de Coupvray		Coupvray est concerné par la ZAC du Clos Saint-Éloi et le contournement routier de Chalifert, pose la question de l'implantation en limite séparative dans la zone 1UAa et demande d'une implantation en retrait notamment dans l'optique de la voie de contournement
20/03/23	Seine et Marne envt	Favorable sous réserve	Revoir réglementation des clôtures

4. Analyse des Contributions

Contribution 1

1. **Piétonniser le centre-ville** (autour de la mairie/église/école) afin de créer un véritable centre et une place à notre village. Cela permettra également de mettre en valeur ces différents bâtiments. Il faudrait idéalement dégager l'espace autour de l'église pour la mettre en valeur.

Réponse commune

Les projets de l'OAP n°3 vont permettre de préempter les parcelles de l'angle Pasteur-Louis Braille pour poursuivre l'aménagement de la centralité du village.

Une place a été créé devant l'école avec l'extension du préau progressivement depuis 2008 (cf. photos aériennes 2008-2011-2014)



2014



Commentaire commissaire enquêteur

Le centre bourg a déjà vu des évolutions comme le montre les photographies.

C'est bien une volonté de la commune de poursuivre vers une centralité du bourg plus marquée notamment l'OAP n°3, mais celle-ci devra certainement être différée car elle n'apparaît pas compatible avec le SCoT en vigueur.

2. **Créer un vrai système de trottoirs goudronnés, qui permettent de se déplacer entre le centre-ville et les rues principales.**

Réponse commune

Nous sommes membre du SDECM (Syndicat Départemental des Énergies de Seine-et-Marne) chargé de l'enfouissement des réseaux. Nous attendons la réalisation de ces travaux prévus dans un avenir proche pour refaire les trottoirs.

Commentaire commissaire enquêteur

Pas de commentaire particulier

3. **Créer des voies cyclables lorsque c'est possible.**

Réponse commune

Une zone est réservée le long de la Haillette dans la révision.

Commentaire commissaire enquêteur

Avec la réfection des trottoirs et l'abandon par le STIF du contre-sens des bus en créant de nouveaux arrêts sur la Haillette et dans la ZAC, nous pourrions dégager une espace sur Pasteur et Charles Vaillant pour créer une voie cyclable.

Commentaire commissaire enquêteur

S'il est envisageable de créer un piste cyclable le long de la rue de la Haillette, dans le reste de la commune cela semble difficile en raison de l'étroitesse des rues et du fort dénivelé dans certains secteurs.

4. **Développer les transports en commun** pour rejoindre le RER A facilement.

Commentaire commissaire enquêteur

Cette question relève du Plan local des Mobilités de Marne la Vallée.

5. **Créer et délimiter des places de stationnement.**

Commentaire commissaire enquêteur

Le stationnement est une problématique du PADD.

6. **Enterer les fils électriques** dans les rues principales.

Commentaire commissaire enquêteur

Il doit certainement y avoir des difficultés techniques indépendamment du coût d'enfouissement.

7. **Lutter contre le bruit aérien** (la commune est survolée toutes les 5 minutes par des avions). La commune de Chalifert et de façon plus générale, l'agglomération de Marne et Gondoire pourraient être contournées par les avions, à mesure que notre population grandit.

Réponse commune

À notre connaissance, Chalifert n'est pas situé dans une zone de bruit aérien dans la carte du bruit.

Commentaire commissaire enquêteur

De plus ce n'est pas du domaine de compétence de la commune.

8. **Créer un système de sens uniques** sur les rues trop étroites ou de ronds-points.

Contribution 2

Il serait souhaitable de préserver les éléments remarquables notamment les grands résineux.

Commentaire commissaire enquêteur

Le règlement prévoit pour les zones UA et UB prévoit à l'article Ua 2.3 et Ub2.3 pour les espaces libres et plantations que « Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations d'espèces choisies de préférence parmi les espèces locales.

5. Comparaison du PADD du PLU en vigueur et du projet de révision

	Texte du PADD du PLU en vigueur	Nouvelle rédaction du projet de révision de PLU	Observations
Orientation 1 Mettre en valeur le caractère végétal historique du bourg Préserver les secteurs naturels sensibles	Cela peut se traduire par l'obligation d'un recul entre les constructions et les formations boisées, une évolution modérée des constructions existantes en secteur diffus.	Cela peut se traduire par une évolution modérée des constructions existantes en secteur diffus ou bien encore par la mise en place d'un zonage et de prescriptions visant à limiter l'impact des constructions sur ces espaces remarquables. Ajout : Ces protections sont complétées par le Périmètre de Protection des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains (PPEANP) qui vient ceinturer l'enveloppe urbaine et limiter toute extension sur ces espaces.	Concerne la création d'une sous-zone zone Nr Actualisation
Orientation 2 Assurer une urbanisation respectueuse du cadre dans lequel elle s'inscrit	Suppression de : En poursuivant le projet d'urbanisation des zones AU identifiées au précédent document le projet doit permettre de répondre partiellement, à l'échelle locale, en garantissant ainsi la mise en place d'opérations d'aménagement conséquentes. Cela passe par l'évolution et l'organisation du projet identifié au précédent document sur la frange Est de la trame bâtie (dont le chemin de la Haillette devra être une limite claire). Toutefois, dans le cadre de ce PLU, seulement la partie sud pourra être ouverte à l'urbanisation en raison de la compatibilité nécessaire avec le SDRIF. Paragraphe modifié : Le règlement graphique actuel divise le territoire en de très nombreuses zones et complexifie dans certains cas la lecture. Tout en simplifiant le zonage il s'agit de préserver les caractéristiques des bâtiments existants dans le bourg	Ajout de En urbanisant les zones d'extensions identifiés par le SCoT et en respectant les vocations prédéfinies de ces espaces. Cela passe donc par la programmation d'opération globale sur ces espaces afin d'optimiser le foncier et d'assurer une qualité supérieure. Des densités minimales ainsi qu'une certaine proportion de logements sociaux seront à respecter en accord avec les réglementations supra-communales (SCoT, Loi SRU,...). Nouveau paragraphe : On observe sur le territoire des typologies urbaines relativement différentes que le PLU devra prendre en compte : le centre bourg, les quartiers pavillonnaires et l'habitat diffus. Ainsi le règlement va s'attacher à préserver les caractéristiques urbaines et architecturales des constructions les plus anciennes (implantation, formes, aspect,) tout en apportant	Concerne la réalisation des OAP Il s'agit d'une mise à jour car le zonage avait été modifié lors de l'approbation du PLU en vigueur.

	centre. Cela peut se traduire par l'identification respective du plateau et du centre bourg en tant qu'entités cohérentes et par le maintien d'un caractère d'habitat diffus sur le secteur des bords de Marne. Le document règlementaire doit donc prendre en compte la nécessité de lier la préservation du cadre architectural traditionnel et la souplesse règlementaire pour les zones d'urbanisation et les projets les plus récents.	une certaine souplesse pour les constructions les plus récentes et l'habitat diffus, principalement présent sur les bords de Marne.	
Orientation 3 Un tissu économique à développer en cohérence avec la place de Chalifert dans l'économie locale	Paragraphe modifié : La localisation préférentielle des terrains situés au sud du territoire communal en font un secteur propice au développement économique et à la création d'une zone d'activités tel que cela était prévu dans le document actuel. Une hiérarchisation en termes de possibilités d'installation des entreprises, notamment selon leur taille et les nuisances qu'elles peuvent engendrer est envisagée.	Nouveau paragraphe : La localisation préférentielle des terrains situés au Sud du territoire communal en fait un secteur propice au développement économique et à la création d'une zone d'activités tel que défini par le SCoT. Une programmation quant à la localisation et à la typologie des activités destinées à s'installer sur cette zone est envisagée afin la encore d'optimiser le foncier et la qualité de cette opération d'envergure.	Actualisation
Orientation 4 Des espaces publics et des équipements adaptés à la demande et accessible à tous	Paragraphe modifié : Améliorer les circulations avec la création d'un plan de déplacement structuré Afin de s'adapter à l'augmentation démographique prévue, la commune doit anticiper la réhabilitation des espaces circulatoires qui posent aujourd'hui déjà de nombreux problèmes. Pour pallier ces difficultés un plan de circulation sera mis en place à travers la partie centrale du bourg et l'Est du bourg. Il permettra de maîtriser l'ensemble des déplacements qui passent par Chalifert et qui concernent une échelle bien plus grande. Les voies auront des caractéristiques très urbaines répondant aux différents usages et redonnant sa place au piéton dans le respect des normes d'accessibilité. Des sens uniques pourront être définis afin de limiter le nombre de véhicules par jour et par tronçon de route. Au sud l'accès principal devra être sur la RD 934, un accès sur la RD 5 devant être soit secondaire, soit temporaire.	Nouveau paragraphe : Poursuivre les aménagements routiers : Afin d'améliorer la circulation, sécuriser la traversée du bourg et gérer le stationnement, des travaux ont déjà été menés par la collectivité ces dernières années. Cependant, au vu du développement démographique initié par le PLU, la commune doit anticiper et poursuivre les réhabilitations des espaces circulatoires qui présentent encore des problématiques. Ces aménagements comprennent notamment la voie de contournement de Chalifert qui permettra la encore de fluidifier le trafic et d'assurer la sécurité de tous.	Il est tenu compte de l'évolution du plan de circulation par rapport au PLU en vigueur mais il est bien mentionné qu'il reste des problématiques de déplacement.
Schémas	3 schémas : Urbanisation, Déplacement et stationnement, Environnement et paysage		2 schémas : Urbanisation

			Environnement et paysage
--	--	--	-----------------------------

Le PADD comportent les mêmes orientations que le PLU en vigueur, certes actualisées. Il ne comporte pas de schéma « Déplacement et stationnement » alors qu'il s'agit toujours d'un sujet exposé dans le PADD en particulier pour la mise en valeur des bords de Marne, la poursuite les aménagements routiers déplacements de transit, le développement du maillage des cheminements doux, etc.

Fait à Villenoy, le 30 septembre 2023

Marie-Françoise Sévrain



Commissaire enquêteur

B- Conclusions

La commune de Chalifert

Chalifert, commune du nord Seine-et-Marne, appartient à la Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire dont le SCoT s'impose au PLU. Elle est intégrée à la ceinture verte régionale et pour le SDRIF est comprise dans l'agglomération centrale de l'Ile-de-France.

C'est une commune de 242 ha bordée à l'ouest par la rivière La Marne qui a justifié de l'instauration d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondation. Elle est à plus de 75 % couverte par des terres agricoles et des espaces naturels majoritairement inscrits dans un PPEANP. Une partie des espaces naturels bénéficient de dispositifs de protection (ZNIEFF, arrêté de biotope et site Natura 2000).

Objet de l'enquête

Il s'agit de soumettre au public le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chalifert.

Le projet du PLU, soumis à la présente enquête, a été arrêté par le conseil municipal le 15 décembre 2022.

Les modalités de l'enquête ont été définies par l'arrêté n°23-78 du 31 juillet 2023.

La publicité a consisté en la publication de l'avis dans deux journaux et son affichage en divers points de la commune. L'enquête a également été annoncée sur la page d'accueil du site internet la page Facebook de la commune avec une mise à jour annonçant la prochaine permanence ainsi que sur les panneaux lumineux. Le dossier a été mis à disposition dans sa version papier en mairie et par voie dématérialisée sur le site de la commune.

L'enquête s'est déroulée dans les conditions prescrites par son arrêté d'ouverture.

J'ai assuré les permanences prévues au cours desquelles je n'ai reçu que 4 personnes. Au cours des permanences je n'ai reçu seulement quatre personnes.

Il n'y a eu que deux contributions, l'une inscrite sur le registre papier, la seconde par courriel à l'adresse dédiée. Elles ont fait l'objet d'une analyse dans mon rapport.

Je considère que l'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions, aucun incident n'a été relevé. La publication du bulletin municipal ne correspondant pas la période avant et pendant l'enquête, l'annonce de l'enquête n'a pu y être faite.

La concertation préalable

Le Code de l'urbanisme prévoit l'organisation d'une concertation préalable avant l'arrêt du projet de révision par le conseil municipal.

Les modalités de la concertation arrêtées par le conseil municipal du 17 mars 2022 ont été les suivantes :

- Mise à disposition du Porter à connaissance de l'Etat, des documents validés à chaque phase d'études et d'un registre destiné à recueillir les observations et propositions du public,
- De tenir une réunion publique,
- De diffuser une information dans le bulletin municipal, distribution de Flyer, sur le site internet de la commune et sa page Facebook.

Une réunion publique s'est tenue le 23 novembre 2022 et a rassemblé un public nombreux. À la suite de cette réunion, il a été décidé d'ajouter un nouvel emplacement (ER n° 2) le long du chemin des Haillettes.

Le bilan de la concertation a été adopté par le conseil municipal du 15 décembre 2022.

Les avis préalables à l'enquête publique

La MRAe et les PPA ont bien été consultés après l'arrêt du projet de révision du PLU par le conseil municipal du 15 décembre 2022 :

- État (Sous-Préfecture de Torcy) : avis défavorable
- Conseil régional d'Île-de-France : observations mais pas d'avis
- Conseil départemental de Seine-et-Marne : avis réputé favorable
- Syndicat des Transports d'Île-de-France : avis réputé favorable
- Chambre d'Agriculture de la région d'Île-de-France : avis défavorable
- Chambre de commerce et d'industrie de Seine-et-Marne : avis favorable
- Chambre de métiers et de l'artisanat : sans avis
- Communauté d'Agglomération de Marne-et-Gondoire : n'ayant pas communiqué officiellement d'avis il est réputé favorable, mais a communiqué un document d'observations très critiques
- Val d'Europe Agglomération : avis réputé favorable
- Établissement public d'aménagement de Marne-la-Vallée : avis réputé favorable
- Seine-et-Marne Environnement : favorable sous réserves
- Commission départementale de Préservation des espaces agricoles naturels et forestiers : défavorable
- Institut national de l'origine et de la qualité : favorable
- Centre national de la propriété forestière CRPF Île-de-France – Centre-Val-de-Loire : avis réputé favorable
- Mairie de Dampmart : avis réputé favorable
- Mairie de Jablines : avis réputé favorable
- Mairie de Lesches : avis réputé favorable
- Mairie de Coupvray : observations mais pas d'avis
- Mairie de Chessy : observations mais pas d'avis

Ces avis ont été joints au dossier d'enquête ainsi qu'un mémoire en réponse.

Le projet de PLU

Le dossier

Le dossier dont la composition est énumérée dans la partie Rapport comportait toutes les pièces réglementairement exigées.

Par rapport au dossier d'arrêt transmis au PPA et à la MRAe, ont été mis en plus à la disposition du public les avis émis et un mémoire aux avis émis.

Les objectifs du projet de révision du PLU

Les objectifs retenus pour la mise en révision du PLU sont :

- Mise en compatibilité du PLU avec le SCoT Marne et Gondoire approuvé depuis l'approbation du PLU en décembre 2018 ;
- Actualisation du PLU au vu de l'évolution des projets communaux ;
- Modifier le règlement en vue d'en simplifier la lecture et l'utilisation ;
- Protéger et valoriser les espaces naturels sensibles et les espaces agricoles
- Intégrer les remarques de l'Etat émises lors des précédentes procédures de modification du PLU.

Le PADD

Le projet porté par la commune traduit dans le PADD s'articule autour des orientations suivantes :

1 - Préserver les qualités et les sensibilités environnementales et paysagères du territoire communal

- Mettre en en valeur le caractère végétal historique du bourg
- Et accompagner son développement
- Préserver les secteurs sensibles
- Poursuivre la valorisation des bords de Marne
- Maintenir les qualités paysagères, en partie identifiées par le SCoT

2 – Assurer une urbanisation respectueuse du cadre dans lequel elle s'inscrit

- Se doter des espaces suffisants pour répondre à la pression démographique ... préserver les espaces naturels et agricoles majeurs
- Mettre en place un habitat diversifié
- Préserver l'architecture du centre bourg et permettre une diversification sur les autres secteurs
- Favoriser des aménagement de qualité environnementale

3 – Un tissu économique à développer en cohérence avec la place de Chalifert dans l'économie locale

- Favoriser l'accueil de structures économiques sur le territoire
- Accompagner l'installation de commerces de proximité
- Préservation des espaces agricoles identifiés par le PPEANP et de leur exploitation
- Assurer l'équipement de chaque construction en nouvelles technologies d'information et de communication
- Aborder le tourisme sous différents angles à Chalifert

4 – Des espaces publics et des équipements adaptés à la demande et accessible à tous

- Accessibilité et circulation adaptée à la fonction et aux usages du site
- Valoriser le centre bourg, notamment la place publique
- Répartir l'offre en stationnement entre l'espace public et l'espace privé
- Garantir la mise en place d'un réseau d'énergie adapté et adaptable aux besoins, et d'assurer de la capacité du réseau d'assainissement à gérer les nouveaux besoins.

Le rapport de présentation RP

Le projet de PLU est soumis à évaluation environnementale en raison de la présence d'espaces naturels (arrêté de biotope, ZNIEFF, site Natura 2000). Celle-ci est intégrée au rapport de présentation (RP) ce qui est expliqué dans un schéma introductif du résumé non technique figurant à la fin du RP. Pour une meilleure compréhension ce tableau devrait être présenté au début du RP.

Le rapport de présentation a un défaut majeur c'est qu'ayant été calqué sur le RP du PLU en vigueur, il n'a pas été mis à jour. Il se base sur des données anciennes et ce qui ne permet pas d'établir la justification de la compatibilité ou de la prise en compte des documents supra-communaux en vigueur, notamment :

- Le SCoT Marne et Gondoire approuvé le 7 décembre 2020 et exécutoire depuis le 9 février 2021 qui intègre des documents de rangs supérieurs notamment le SDRIF, le SRCE ;
- Le programme local de l'Habitat de la Communauté de Marne et Gondoire ;
- Le Plan Climat Air Energie de Marne et Gondoire ;
- Le Plan de Gestion des Risques Inondation du bassin Seine-Normandie
- Le PDUIF.

Il n'a pas non plus été tenu compte de la révision du Plan Local de Déplacement de Marne la Vallée devenu Plan Local des Mobilités devant être approuvé prochainement.

Toutefois, le dossier d'enquête comporte un mémoire en réponse aux avis des Personnes Publiques Associées et de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale. Dans ce mémoire il est répondu point par point aux critiques.

Je regrette de ne pas avoir pu disposer avant la remise de mon rapport et de mes conclusions de ces corrections. Mais je considère que le mémoire en réponse joint au dossier d'enquête est un premier engagement qui devra être tenu et que la prise en compte des modifications apportées seront vérifiées dans le cadre du contrôle de la légalité du PLU par les services de l'Etat.

Les OAP

Les OAP sont au nombre de quatre.

OAP n°1 Création d'un secteur d'habitation d'une superficie de 1.7 ha correspond à la zone 1 AUb

OAP N°2 Création d'une zone d'activités d'une superficie de 13 ha correspond à la zone AUa

OAP N°3 Réalisation d'un bâtiment d'habitation présentant une cellule commerciale au RDC, mais également à l'accueil d'un nouvel équipement public superficie de 3 300 m² en secteur AUC

OAP N°4 Réalisation d'une résidence sénior. Des locaux dédiés à l'accueil ponctuel de différents services (infirmières, coiffeurs, animations ...) seront possibles à l'intérieur du projet superficie de 1.1 ha en zone 1AUc.

Le règlement

Écrit

Le règlement définit 4 catégories de zones : les zones urbaines UA et UB, les zones à urbaniser 1AUa, 1AUb, 1AUc et 2 AU, les zones agricoles A et les zones naturelles N.

- zones urbaines
 - La zone UA correspond au bâti ancien relativement dense dont le centre bourg dont la vocation est mixte habitat, équipement et activité.
 - La zone UB correspond à une zone extension de la zone UA dont la densité est plus faible et principalement pavillonnaire.
- À noter que dans ces zones il est interdit de construire de l'habitat collectif.
- zones à urbaniser
 - La zone 1AUa est en cours d'aménagement et correspond à l'OAP n°2 et de la ZAC dont la vocation principale est l'accueil d'activités économiques.
 - La zone 1AUb est également en cours d'aménagement et correspond à l'AOP n°1 et qui a une vocation d'habitat avec un pourcentage de 25% de logements sociaux.
 - La zone 1AUc se décompose en 2 secteurs : le premier à l'est du bourg comme secteur d'extension préférentielle mixte correspond à l'OAP n°4 et le second en centre bourg destiné à des équipements publics, du commerce, habitat afin de créer une polarité urbaine correspond à l'OAP n°3.
 - La zone 2AU destinée à de l'habitat dont l'aménagement n'est pas encore défini.
- Zone agricole
 - La zone A est entièrement vouée à l'agriculture.
- Zones naturelles
 - La zone Ni correspond aux espaces inondables identifiés au Plan de Prévention des Risques d'Inondation en bordure de Marne.
 - La zone Nzhi correspond aux zones humides du marais de Lesches.
 - La zone Nr correspond à des secteurs où se trouvent des habitations.
 - La zone Ne correspond à un secteur à proximité de la Tour Tarare.
 - La zone Nt correspond à une activité de restauration.

Le règlement écrit appelle quelques remarques de ma part :

- L'article UA1 autorise « Cinéma et Centre de Congrès et d'exposition » ce qui ne semble pas pertinent. Ces 2 destinations apparaissent non réalistes et devraient être supprimées.
- En zone UA et UB,
 - il est prévu une distance de recul par rapport aux limites séparatives pour une construction sans tenir compte de façade avec ou sans baie. il serait judicieux d'envisager une distance supérieure à 2.5m en cas de présence de baies.
 - Il est envisagé des citernes à gaz liquéfié et à mazout. L'emploi du mazout sera bientôt interdit. Il serait plus judicieux d'envisager une nouvelle rédaction citant les citernes ou installations similaires non visibles de la voie publique.
 - Les installations d'économie d'énergie (photovoltaïque, PAC) devraient faire l'objet de prescriptions. Il n'est pas envisagé l'installation de pompes à chaleur qui peuvent créer

des troubles de voisinage quand elles sont installées trop près du voisin si elles ne disposent pas d'un dispositif atténuateur de la nuisance sonore. Il faudrait envisager de préciser que les PAC doivent être installées dans le respect de la réglementation en matière de nuisances sonores et ne pas être installées sur une façade sur rue.

- Le calcul du coefficient de biotope devrait être revu pour tenir compte de la typologie des sols. Chaque type de surface ayant un coefficient spécifique par exemple un sol en pleine terre ayant un coefficient de 1 supérieur à un toit végétalisé de 0.7.
- en zone A, figure des schémas du principe d'intégration paysagère des constructions. Tout en conservant le schéma de principe retenu, il me semble plus judicieux et judicieux de ne pas mettre qu'un seul schéma précisant la composition des éléments végétaux devra être variée avec des espèces locales d'hauteurs différentes afin d'éviter la monotonie d'un rideau végétal uniforme d'une seule espèce.

Graphique

Le règlement graphique devra mettre en cohérence la représentation des éléments protégés au titre du Code de l'urbanisme articles R 151-19 et R 151-23 avec la légende.

Aucun nom de rue ne figure sur le plan. J'estime que l'indication des noms de rue serait nécessaire. Même si sur la version papier, ces noms seront peu lisibles, il n'en sera pas de même dans la version numérisée qu'il est possible d'agrandir.

Les servitudes

Elles aussi sont à mettre à jour en référence à l'avis de l'Etat.

Conclusions

Je n'ai pas de remarque particulière à faire sur la procédure d'enquête publique qui s'est déroulée dans de bonnes conditions et dans le respect de l'arrêté la prescrivant.

Je note que la concertation préalable a été mise en œuvre et a même fait évoluer le projet afin de répondre aux attentes des habitants avec la création d'un emplacement réservé devant aboutir à la réalisation d'une piste cyclable.

Je regrette seulement que les chaliférois ne se soient pas plus manifestés lors des permanences et/ou par des contributions. Cette absence de participation à l'enquête s'explique peut-être par le fait que le projet présenté est la continuité du PLU, que le zonage des zones UA et UB restent inchangés ainsi que les prescriptions réglementaires.

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable sont cohérentes avec les objectifs :

- de conservation du caractère du village et de préservation la structure urbaine en fonction et
- de préservation des espaces naturels et agricoles, des paysages et de limitation d'extension de l'urbanisation.

Les dispositions réglementaires s'inscrivent dans cette volonté mais ce qui ne signifie pas que des ajustements mineurs du règlement puissent être apportés.

Cependant, je ne peux que constater comme l'ont fait certaines PPA en donnant un avis défavorable en raison des carences du RP parfois sous réserves de la compatibilité du PLU avec les documents supra communaux dont le SCoT Marne et Gondoire approuvé depuis l'approbation du PLU en décembre 2018

J'estime qu'il manque un réel traitement de la problématique accessibilité/déplacements. L'encouragement évoqué dans le PADD des modes de déplacements doux n'est pas traduit et le

« Schéma résumant le problème routier et son devenir » dans le RP n'est même pas à jour. Les déplacements doux sont évoqués par l'intermédiaire du schéma directeur des liaisons douces à l'échelle intercommunale et non à l'échelle communale. Le RP devrait être complété avec un schéma complet des voiries ouvertes à la circulation automobile et des liaisons piétonnes internes à la commune. Tout comme le PADD devrait retrouver un schéma sur ce thème.

Je considère que la mise à jour du RP et du PADD est tout à fait possible et que des engagements sont déjà pris dans le mémoire en réponse aux avis des PPA joint au dossier d'enquête. Le RP peut être corrigé avec des données récentes. Il serait aussi utile de préciser les objectifs démographiques sur la base des dernières données INSEE tout comme le calcul de la densité moyenne minimale à respecter. Les incidences sur la santé et le changement climatique mériteraient également d'être complétés.

Je regrette de ne pas avoir pu disposer des mises à jour du rapport de présentation et du PADD dans le temps précédent la remise de mon rapport et de conclusions.

Concernant les OAP n° 1 et 2, leur présentation est celle du PLU actuellement en vigueur alors que leurs aménagements sont en cours. Je demande qu'au moins un schéma précisant les aménagements soit ajouté pour chaque OAP.

Compte tenu

- du dossier de révision du PLU
- du déroulement de l'enquête
- de ce qui précède

Je recommande

1 – de modifier le règlement écrit pour les distances de recul par rapport à la limite séparative en fonction de façades ayant des baies ou non, les citernes ou installations similaires, les installations utilisant des énergies renouvelables, et en zone A de compléter le schéma de principe de l'intégration paysagère des constructions de précisions sur la nature des végétaux.

2- d'insérer dans le rapport de présentation un schéma des voiries dans le rapport de présentation.

3- de déplacer le schéma expliquant la manière dont l'évaluation environnementale s'intègre au début du rapport de présentation.

AVIS

Après avoir proposé ces trois recommandations, **j'émet un avis favorable au projet de révision du PLU de la commune de Chalifert assorti des cinq réserves** suivantes :

1 – Apporter toutes les corrections, mises à jour et les compléments du rapport de présentation afin de démontrer la compatibilité du PLU avec les documents supra-communaux, de justifier les choix de la commune et lever les contradictions résultant de données non actualisées.

2- Réintégrer dans le PADD un schéma sur les déplacements.

3- Supprimer l'OAP n°3 en raison de son incompatibilité avec le SCoT et du manque de justification de la suppression d'une trame d'espace boisée classé.

4 – Compléter les OAP n° 1 et 2 de schémas actualisés des principes d'aménagement.

5 – Préciser dans le règlement des zones UA et UB le mode de calcul du coefficient de biodiversité pour tenir compte de la nature des surfaces prises en compte.

Fait à Villenoy, le 30 septembre 2023

Marie-Françoise Sévrain

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'MF', on a light-colored background.

Commissaire enquêteur

