ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE AU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME REVISE DE LA COMMUNE DE CHALIFERT (77144)

Enquête publique du 28 juin au 6 août 2018 inclus

PARTIE N°1
RAPPORT DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

PARTIE N°2
AVIS ET CONCLUSIONS

PARTIE N°3
PIECES JOINTES

Le commissaire enquêteur

SOMMAIRE

1 – PREAMBULE 5
PARTIE N°1 7
RAPPORT DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR 7
2 - PRESENTATION DE L'ENQUETE 9
2.1 – Objet de l'enquête 9
2.2 – Cadre juridique 12
2.3 – Contenu du projet 13
2.3.1.- Les objectifs du PLU 13
2.3.2.- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable 14
2.3.3.- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) 22
2.3.4.- Intitulé, définition des zones et règlement 29
2.3.4.1.- La Zone Urbaine (U) 29
2.3.4.2.- La Zone A Urbaniser (AU) 31
2.3.4.3.- La Zone Agricole (A) 35
2.3.4.4.- La Zone Naturelle (N) 36
2.3.4.5.- Les dispositifs de « sur-zonage » spécifiques 39
2.3.4.6.- Le tableau de la répartition des surfaces, réceptivité, densité urbaine modération de la consommation foncière et évaluation d'incidences Natura 2000 45
2.4 – COMPOSITION du dossier d'enquête 51
3 - DEROULEMENT DE L'ENQUETE 53
3 .1 - MODALITES DE L'ENQUETE 53
3.2 - INFORMATION EFFECTIVE DU PUBLIC 53
3.3- CONCERTATION PREALABLE 54
3.4 - DEROULEMENT DE LA PROCEDURE 55
3.5 - DECOMPTE DES OBSERVATIONS 56
3.6 - CLOTURE DE L'ENQUETE ET MODALITES DE TRANSFERT DU REGISTRE 56
4 – L'ANALYSE DES OBSERVATIONS, DES COURRIERS ET DES AVIS REÇUS 57
4 .1 – L'ANALYSE DES OBSERVATIONS 57
4 .2 – L'AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES 73
PARTIE N°2 85
AVIS ET CONCLUSIONS 85
1 - OBJET DE L'ENQUÊTE 87
2.– CONTENU DU PROJET 91
2.1.- Objectifs communaux 91
2.2.- Parti d'aménagement et principales évolutions par rapport au document d'urbanisme communal actuellement en vigueur 91
2.3.- Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) 92
2.4.- Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) 94
3 - CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR 102
PARTIE N°3 115
PIECES JOINTES 115

LISTE DES PIECES JOINTES.

1- Certificat d'affichage et de publication

2- Mémoire en réponse de la Commune au PV d'enquête en date du 23 novembre 2018

LISTE DES PIECES ANNEXES.

Les pièces annexes n'existant qu'en un seul exemplaire, sont adressées avec le rapport original, à la seule autorité organisatrice de l'enquête.

1 - Dossier d'enquête.

2 - Registre des observations.

1 – PREAMBULE

Le présent rapport relate le travail du Commissaire-Enquêteur chargé de procéder à l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Chalifert (Seine-et-Marne).

Le Commissaire-Enquêteur a été désigné par Monsieur le 1er Vice-Président du Tribunal Administratif de Melun par Décision n°E18000060/77 du 18 mai 2018.

Le Commissaire-Enquêteur a été **choisi** sur une liste d'aptitude départementale aux fonctions de Commissaire-Enquêteur révisées annuellement. Par ailleurs :

« Ne peuvent être désignées comme Commissaires-Enquêteurs ou comme membres d'une commission d'enquête, les personnes intéressées à l'opération à titre personnel ou en raison de leurs fonctions, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumise à enquête. »

Cette disposition législative ainsi que la procédure de désignation par une autorité juridictionnelle, garantissent l'Indépendance totale du Commissaire-Enquêteur, à l'égard aussi bien de l'autorité organisatrice de l'enquête que de l'administration ou du public ainsi que sa parfaite neutralité.

S'agissant des aptitudes exigées des Commissaires-Enquêteurs, la loi n'en fait pas mention, se contentant de renvoyer à un décret d'établissement des listes d'aptitude départementales aux fonctions de Commissaire-Enquêteur.

La compétence et l'expérience des Commissaires-Enquêteurs ne s'apprécient pas seulement au plan technique, mais aussi dans la connaissance des procédures administratives et dans celle du droit des enquêtes publiques. D'autres critères s'imposent également, à l'évidence, à savoir l'éthique et l'objectivité dont doit faire preuve tout Commissaire-Enquêteur.

Il n'est pas nécessaire que le Commissaire-Enquêteur soit un expert et s'il l'est, il ne doit en aucun cas se comporter en expert ni en professionnel ès-qualité.

En effet, l'expert est un auxiliaire de justice et son travail, strictement défini par les magistrats, est celui d'un spécialiste objectif. Le Commissaire-Enquêteur n'a aucune borne à sa mission qui est d'apprécier l'acceptabilité socio-économique et environnementale du projet soumis à l'enquête et il lui est demandé de peser, de manière objective, le pour et le contre, puis de donner son avis motivé personnel donc subjectif.

De même, le Commissaire-Enquêteur n'a pas à se comporter en juriste et il n'est pas de sa responsabilité de se prononcer sur la légalité de l'environnement administratif. Cela est et reste du ressort du Tribunal Administratif compétent. Il n'est donc pas du ressort du Commissaire-Enquêteur de dire le droit.

Le Commissaire-Enquêteur s'est efforcé de travailler dans le strict respect des textes rappelés ci-dessus fixant sa mission et définissant les limites de ses pouvoirs.

C'est ainsi qu'à partir des éléments du dossier, des observations relevées dans les registres d'enquête en version papier et électronique adressés au Commissaire-Enquêteur, tenant compte des divers entretiens conduits ou consultations opérées, après avoir souhaité recevoir et obtenu les commentaires et avis techniques des personnalités concernées sur les observations faites par le public, le Commissaire-Enquêteur, après avoir longuement pesé les arguments, a rendu *in-fine* un avis motivé en toute conscience et en toute indépendance.

Le Commissaire-Enquêteur tient à souligner la grande disponibilité dont ont fait preuve Monsieur le Maire de Chalifert, son Adjoint à l'urbanisme et le personnel administratif de la Commune ainsi que les Services de l'Etat notamment de la DDT de Meaux, vis-à-vis des demandes formulées par ce dernier.

Bien évidemment, cette disponibilité ne préjuge en rien de l'avis final du Commissaire-Enquêteur, rendu selon les principes susmentionnés et en particulier dans le respect de celui de son indépendance.

ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE AU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME REVISE DE LA COMMUNE DE CHALIFERT (77144)

PARTIE N°1

RAPPORT DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

2 - PRESENTATION DE L'ENQUETE

2.1 – OBJET DE L'ENQUETE

La Commune de Chalifert est une commune rurale située dans la partie Nord-Ouest du département de la Seine-et-Marne entre les villes de Lagny-sur-Marne/Thorigny-sur-Marne et de Meaux et est limitrophe des communes de Jablines, Lesches, Dampmart, Coupvray et Chessy.

Elle appartient à l'aire urbaine de Paris, l'arrondissement de Torcy, au canton de Lagny-sur-Marne et à la **Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire regroupant 20 communes dont une majorité du secteur III de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée, comptant environ 102.000 habitants et est limitrophe du Val d'Europe, secteur IV de la ville nouvelle**.

Elle est également intégrée au périmètre d'intervention de l'Etablissement Public d'Aménagement (EPA) Marne.

La commune est distante d'environ 30 km de Paris-Notre-Dame et est desservie et traversée par plusieurs Routes Départementales (RD).

D'une part, **la RD n°934 en marge Sud de son territoire, reconnue comme voirie principale d'intérêt régional par le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF)** qui met la commune, directement ou indirectement, en liaison avec le réseau routier magistral de l'Ile-de-France : Francilienne à l'Ouest, autoroute A4 à l'Est ou au Sud.

D'autre part, **les RD n° 5 et 45, axes de développement du bourg et de transit Nord/Sud** important dans la mesure où ils établissent une liaison relativement directe entre la Route Nationale n°3 au Nord de la Marne et la RD n°934.

Par ailleurs, Chalifert est également desservie par 4 lignes de transports collectifs et bénéficie de sa proximité avec les gares Transilien ligne P de Meaux de Lagny/Thorigny et des gares RER et TGV de Chessy, la Ligne à Grande Vitesse traversant le territoire communal.

Elle intègre aussi un réseau de liaisons douces via la présence d'un chemin de Grande Randonnée (GR14A) le long de la Marne mais ne dispose pas de parcours cyclables aménagés et les déplacements pédestres sont rendus délicats dans le centre bourg, en raison de la morphologie urbaine et d'un réseau viaire inadapté.

Le territoire communal d'une superficie de 242 hectares, se **répartit entre le plateau de Brie et la vallée de la Marne** et ses coteaux, rivière susceptible de générer des inondations qui ont justifié l'instauration d'un **Plan de Prévention des Risques inondations (PPRi**) approuvé par arrêté préfectoral du 27 novembre 2009.

L'occupation du sol est à dominante naturelle puisque selon le Mode d'Occupation des Sols (MOS) de l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme d'Ile-de-France (IAU- IDF) 67% de son territoire est occupé par des espaces agricoles, forestiers et naturels, 9 % d'espaces ouverts artificialisés et 24% d'espaces construits artificialisés.

Les espaces construits artificialisés au sens du MOS de l'IAU-IDF représentaient une surface de 58 ha en 2012, auxquels s'ajoutaient les espaces ouverts artificialisés d'une superficie de 22 ha.

Cet espace urbanisé ou à dominante urbaine se présente sous la forme d'une agglomération distendue linéairement, qui se répartit de la façon suivante :

*** Le bourg ancien ou centre-bourg**, caractérisé par un habitat continu bas où la forme urbaine, l'architecture vernaculaire des bâtiments et le découpage foncier sont intimement liés.

Il abrite les édifices publics : mairie, maternelle, école, bibliothèque et église, sans autre éléments de centralité remarquables.

Du fait de sa configuration, l'étroitesse des rues principales contraint les déplacements notamment doux.

*** Les extensions contemporaines**, qui se localisent sur le plateau et les coteaux de la Marne.

- <u>Sur le plateau</u>

On distingue :

- ✓ L'habitat individuel des années 1980 dont l'organisation urbaine est celle du lotissement mais avec un alignement en front de rue rappelant celui des constructions anciennes, caractérisant la commune en un « village-rue».
- ✓ L'habitat individuel, plus récent, qui semble s'affranchir des contraintes d'alignement au travers de l'implantation de la construction, isolée au milieu de la parcelle, aboutissant à une urbanité plus aérée laissant davantage apparaître le couvert végétal domestique des propriétés.

  Soulignons en outre, que les entités urbaines accueillant ces habitats, situées au Nord de la commune, sont discontinues en raison du maintien erratique de coupures vertes de faibles emprises et que ces entités urbaines constituées notamment par un bâti pavillonnaire diffus répartis plus particulièrement le long des routes de Jablines et Lesches, mitent considérablement les espaces boisés de ces zones.

- <u>En bords de Marne</u>

- ✓ Localisé à mi-pente et surtout en bas du coteau, ce secteur d'urbanisation est diffus et éloigné du centre bourg. Dans un environnement naturel boisé, la dominante est le tissu pavillonnaire de faible hauteur (rez-de-chaussée uniquement) avec la présence de quelques habitations de fortune. Ce secteur accueille également un équipement public de loisirs et un restaurant-guinguette qui fera l'objet pour ce dernier, d'une prise en compte spécifique par le projet de PLU.

La population légale était de 1270 habitants en 2015 avec un taux de croissance annuel moyen sur les dernières décennies de 1,86% depuis 1990, en raison de soldes naturel et migratoire tous deux positifs.

Le nombre d'emplois offerts dans la commune est extrêmement faible, puisque le recensement de 2009 fait état de 116 emplois, dont 61 occupés par des actifs résidant à Chalifert. Par ailleurs, d'après le répertoire SIRENE au 31 décembre 2013, la commune comptait 86 entreprises.

Ce déficit en emplois est compensé par la présence limitrophe du pôle d'emploi de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée et plus particulièrement de son secteur IV, constitutif du Val d'Europe.

Enfin, le territoire communal se caractérise également par **la présence d'espaces naturels à haute valeur écologique**, qui font l'objet de plusieurs dispositifs d'identification ou de protection.

- **Un site Natura 2000 n°FR1112003 « Boucle de la Marne »,** classé au titre de la directive communautaire Oiseaux en Zone de Protection Spéciale (ZPS), représentant une superficie totale de 2641 ha réparti entre huit entités(le marais de Lesches concernant Chalifert) composées à 35% de surface en eau, s'étirant sur plus 45 km d'Ouest en Est le long du cours francilien de la rivière, abritant au total plus de 252 espèces d'oiseaux dont 12 espèces d'intérêt communautaire figurant aux annexes de la directive comme le milan noir ou le busard des roseaux ;

- **Quatre Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique (ZNIEFF**) dont trois de type I : « Les Près Humides de Coupvray », « Le Plan d'Eau de la Boucle de Jablines » et « le Marais du

Refuge » caractérisées par une flore hygrophile et une faune caractéristique des zones humides, et une ZNIEFF de type II : « La Vallée de la Marne de Coupvray à Pomponne » caractérisée pour sa part par une diversité de boisements (plateaux, coteaux ou humides) ;

- **Un Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope** du 23 septembre 1987 dont l'emprise s'étend sur les communes de Chalifert, Lesches et Jablines en raison de la présence de plusieurs espèces animales ou végétales protégées et de l'existence d'une frayère à brochets qui a justifié la mise en œuvre de cet outil de protection ;

- **Plusieurs enveloppes de zones humides de classe 2 et 3**, au sens de la répartition effectuée par la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie (DRIEE), situées à la fois sur les hauts et bas de coteaux de la Marne, parfois localisées à proximité immédiate ou couvrant une partie du tissu bâti existant et sur les marais de Lesches à la limite Nord de la commune.

- L'inclusion d'une partie des espaces agricoles et boisés communaux au sein du **Périmètre de Protection des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains (PPEANP) de Marne et Gondoire**.

- La Trame Verte et Bleue issue du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), prise en compte par le SCOT Marne, Brosse et Gondoire, traverse le territoire communal du Sud au Nord au travers de la Marne et ses berges (Trame Bleue) et des boisements sur la frange Est de ce dernier.

Par ailleurs, Chalifert compte certains éléments patrimoniaux vernaculaires comme un lavoir, des croix ou calvaires.

Enfin **du point de vue du paysage**, Chalifert est mentionnée dans l'atlas départemental comme figurant à la fois au sein des entités « Boucles d'Esbly » et « Chelles-Lagny » au sein des Boucles de la Marne. Ainsi en particulier, **les hauts de la commune constituent un éperon boisé au sein de la vallée de la Marne, qui s'intègre à un ensemble vaste et lointain et génère des cônes de vues en particulier au Nord de l'enveloppe urbaine du bourg**.

Au sein du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF), la commune est comprise dans l'entité «agglomération centrale » mais également dans le périmètre de la ceinture verte régionale.

Elle est couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Marne, Brosse et Gondoire approuvé le 25 février 2013, qui fait actuellement l'objet d'une révision afin d'être rendu compatible avec le SDRIF alors même que cette mise en compatibilité devait intervenir, au regard du décret en Conseil d'État n°2013-1241 du 27 décembre 2013.approuvant le SDRIF, dans un délai de 3 ans à compter de l'approbation de ce dernier soit schématiquement avant le 31 décembre 2016.

Suivant les dispositions de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) modifiée et ses divers décrets d'application, la Commune de Chalifert a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 10 janvier 2008 qui sera modifié ultérieurement par délibération en date du 17 juin 2011.

Puis au vu des dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 relative à l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR), la Commune a décidé, par délibération du Conseil Municipal en date du 1er octobre 2015, de prescrire la révision dudit PLU.

Elle a arrêté son projet de PLU révisé, présentement soumis à enquête publique, par délibération du Conseil Municipal du 23 janvier 2018.

Nous préciserons que la présence sur la commune d'un site Natura 2000, a contraint celle-ci à la réalisation d'une évaluation environnementale, sur le fondement de l'article R.104-9 du code de l'urbanisme alors en vigueur, avant son annulation par l'arrêt du Conseil d'Etat n°400420 du 19 juillet 2017 en raison de l'insuffisance du champ de cette obligation, au regard des règles communautaires.

Cette évaluation environnementale est intégrée au rapport de présentation du projet de PLU.

2.2 – CADRE JURIDIQUE

La présente enquête est organisée en application et/ou sur le fondement de/du :

* Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.153-19 et R.153-8 ;

* Code de l'environnement et notamment ses articles L.123-2, L.123-9 et suivants et R.123-2, R.123-8 et suivants ;

* La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement dite loi Grenelle II et ses décrets d'application et notamment le décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement ;

* La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 relative à l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR) ;

* L'ordonnance n°2016-1060 du 3 août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement et son décret d'application n°2017-626 du 25 avril 2017.

* La loi n°2018-148 du 2 mars 2018 ratifiant l'ordonnance susmentionnée.

2.3 – CONTENU DU PROJET

Le projet de Plan Local d'Urbanisme révisé comporte les objectifs issus de la délibération du Conseil Municipal de Chalifert du 1er octobre 2015, prescrivant la révision du PLU approuvé le 10 janvier 2008 et modifié le 17 juin 2011, auxquels s'ajoutent les axes clefs du projet communal retenus dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et les Orientations d'Aménagement particulières à certains espaces stratégiques.

Je me propose de les examiner successivement.

2.3.1.- Les objectifs du PLU

Les objectifs issus de la délibération du Conseil Municipal du 1er octobre 2015 sont les suivants :

- **Mettre le PLU en compatibilité avec les lois Grenelle 2 et ALUR ;**
- **Décliner le projet de territoire de Marne-et-Gondoire, en se mettant en compatibilité avec les documents supra-communaux : SCOT ; Programme Local de l'Habitat (PLH) et Périmètre de Protection des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains (PPEANP) ;**
- **Mener une réflexion sur le développement de la commune**.

A partir de ces objectifs initiaux, la Commune a déterminé un parti d'aménagement dont les fondements sont (de) :

- Cadrer le renouvellement urbain du centre-bourg et renforcer la centralité du village ;
- Lutter contre la tendance à l'étalement urbain diffus en affirmant la limite de l'urbanisation du bourg sur les secteurs stratégiques ;
- Optimiser les espaces urbanisés du centre-bourg et les zones à urbaniser en périphérie, en vue du développement de l'urbanisation à vocation principale d'habitat sur ces secteurs ;
- Requalifier certaines zones A, situées en secteurs urbains dans le cadre de l'objectif susmentionné ;
- Favoriser la réalisation de la zone d'activités économiques prévue à l'entrée Sud de la commune ;
- Prendre en compte, du fait du développement urbain envisagé, les nouveaux besoins en équipements publics.

En comparaison du document d'urbanisme actuellement en vigueur, les principales évolutions résident notamment au niveau du zonage et de son règlement dans :

- La simplification du zonage de la zone Urbaine à travers la création de deux seuls secteurs UA et UB, regroupant les actuels sous-secteurs : UAa, UAb, UBa, UBb et UD ;
- L'encouragement à la densification du tissu urbain existant à travers la fixation de règles à cette fin (emprise au sol, hauteur des constructions…) et au reclassement du secteur UD en UB permettant une densification de cet espace ;
- La suppression du minimum parcellaire et du Coefficient d'Occupation du Sol (COS) en raison de l'application de la loi ALUR ;

- L'instauration d'un coefficient de biotope en secteur UB ;
- L'ouverture à l'urbanisation par son classement en secteur 1AUb, de l'emprise foncière faisant l'objet de l'OAP n°3 qui était classée en zone A ;
- La modification des principes d'aménagement (règlement et OAP) sur le secteur AUa devenu 1AUa ;
- L'ouverture à l'urbanisation d'une partie du secteur AUh du PLU approuvé en 2008 par son classement en secteur 1AUb et le maintien de l'autre partie en réserve foncière à long terme, à travers son classement en secteur 2AUb dont l'ouverture à l'urbanisation nécessitera une modification ou une révision du futur PLU ;
- La création d'un règlement et d'un zonage spécifique en vue de la protection des zones humides inondables (Nzhi).
- L'élaboration d'un projet de plan de déplacements structuré, mentionné dans les OAP n°1 et°4 et explicité dans l'OAP n°5.

Au final, les objectifs communaux et le parti d'aménagement, sont déclinés au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

2.3.2.- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Le PADD constitue le projet d'aménagement communal, élaboré à partir des caractéristiques urbaines de Chalifert, et divisé en 4 axes principaux.

- **Les caractéristiques communales**

- **Une croissance démographique régulière et soutenue** depuis plusieurs décennies qui a fait passer la commune de 339 habitants en 1968 à 1270 en 2015 ;

- **Un bon niveau d'équipement commercial à proximité immédiate** grâce aux pôles d'Esbly pour le commerce de proximité et du Val d'Europe pour les produits de loisirs et d'équipements et les achats plus massifiés.

Mais aussi par :

- Un réseau routier traversant la commune posant un grave problème de fonctionnement et créant de réelles nuisances.

Le réseau routier drainant de la commune est constitué :

- D'une part, de la **RD 934 en marge Sud de son territoire qui met Chalifert directement ou indirectement en liaison avec le réseau magistral d'Ile-de-France : Francilienne à l'ouest, A4 à l'Est ou au Sud**. Cette jonction s'effectue **par l'intermédiaire du boulevard circulaire de Marne la vallée**, l'armature du développement urbain de la ville nouvelle. le Plan de déplacement urbain d'Ile de France reconnaît pleinement le statut régional de voirie principal à la RD 934 qui connecte l'ensemble des pôles urbains de la vallée de la Marne (Lagny, Montry, Couilly-Pont-aux-Dames) aux nouvelles infrastructures du secteur IV de Marne-la-Vallée, ainsi, comme précédemment citées, qu'à l'A4 et la Francilienne.

- D'autre part, **les RD 5 et RD 45, axes de développement du bourg et de transit Nord-Sud important dans la mesure où ils établissent une jonction relativement directe entre la RN 3 au Nord de la Marne et la RD 934 au Sud de Chalifert. Elles constituent la desserte majeure de la zone urbaine de Chalifert et sont empruntées par la plupart des actifs qui travaillent hors commune et hors**

département. Elles desservent l'ensemble des boucles de Jablines qui abritent notamment la base de loisirs régionale et les communes de Jablines et de Lesches. Les comptages réalisés par les services de la DDE de Seine et Marne (en 2002) indiquaient des moyennes journalières de 6000 véhicules / jour au niveau du carrefour central de Chalifert, dont 140 poids lourds.

Aux déplacements pendulaires domicile-travail, s'ajoutent les taxis et les navettes réalisant le parcours « Disney/Roissy ».

Il apparaît dès lors indispensable de repenser ce réseau en parallèle du développement urbain afin de limiter les conflits d'usages et d'améliorer le cadre de vie des habitants.

A ces trois thématiques urbaines très précises impactant fortement le quotidien de la commune et posant des questions sur le fonctionnement de l'espace urbain en cas d'augmentation de la population, s'ajoute :

- **Un environnement naturel marqué par la vallée de la Marne** comme décrit précédemment.

A partir de ce cadre, les orientations générales du PADD ont été définies autour de 4 axes.

- **Les 4 axes du PADD**

AXE 1 : PRESERVER LES QUALITES ET LES SENSIBILITES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DU TERRITOIRE COMMUNAL

Le territoire de Chalifert est largement végétalisé du fait notamment du relief formé par la vallée de la Marne (peu enclin à l'exploitation de terres de cultures) mais aussi du caractère de village très longtemps conservé. Cette végétalisation participe à la qualité du paysage et tient un rôle important dans la continuité d'une trame verte urbaine. Elle doit être maintenue en protégeant les éléments de différentes manières possibles.

- ***Mettre en valeur le caractère végétal historique du bourg***

A travers l'identification comme véritables réservoirs écologiques et composantes paysagères intra-urbaines, des formations boisées principales, une limitation des possibilités d'urbanisation aux abords des franges boisées se traduisant par une obligation de recul entre les futures constructions et ces formations boisées ou une évolution modérée des constructions existantes en secteurs diffus.

- ***Et Accompagner son développement***

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le règlement du PLU pourront ainsi anticiper le développement d'une trame verte parcourant les futurs quartiers d'habitation, et prévoir un coefficient de biodiversité intégrant des emprises au sol réservées aux espaces verts suffisamment dimensionnées afin de limiter l'imperméabilisation et le ruissellement pluvial.

- ***Préserver les secteurs naturels sensibles***

Les pourtours Ouest et Nord du territoire communal abritant des zones humides et/ou inondables tels que le marais de Lesches et différentes ZNIEFF, doivent faire l'objet d'une interdiction de développement de l'urbanisation.

❖ ***Poursuivre la valorisation des bords de Marne***

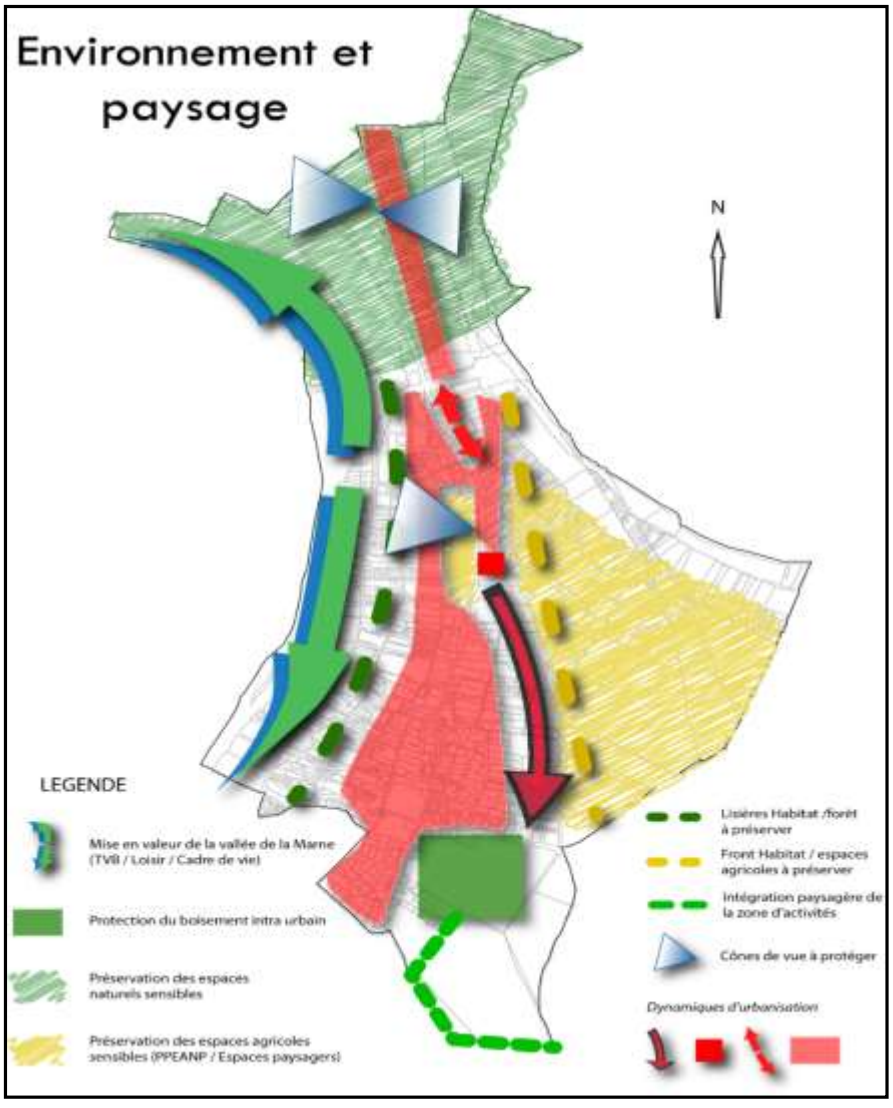
La localisation à l'écart de l'urbanisation dense et la mixité fonctionnelle des bords de Marnes en font les principaux espaces de loisirs de la commune.
Leur valorisation, par exemple des cheminements (chemin de halage), est donc un enjeu majeur qui doit accompagner l'augmentation du nombre d'habitants et donc leur fréquentation.

❖ ***Maintenir les qualités paysagères***

La commune est située à cheval sur un bourrelet en contre-haut de la vallée de la Marne, offrant des fenêtres visuelles multiples, en particulier vers l'Ouest.

Ces cônes de vue sont à préserver de toute urbanisation en cohérence avec le SCOT Marne, Brosse et Gondoire.

Ces orientations se traduisent dans le schéma ci-après :



AXE 2 : ASSURER UNE URBANISATION RESPECTUEUSE DU CADRE DANS LEQUEL ELLE S'INSCRIT

La commune de Chalifert connaît une pression foncière certaine et développe son urbanisation régulièrement et de manière maitrisée. Le projet démographique s'organise autour des dynamiques passées, en prenant en compte l'évolution de la demande. L'objectif est aujourd'hui de permettre l'accueil progressif d'habitants sur le territoire communal à moyen terme (15 ans environ) et d'anticiper les dynamiques d'extension urbaine de la région.

Pour se faire, le projet de territoire communal définit dans le projet de PLU vise à :

- ***Se doter des espaces suffisants pour répondre à la pression démographique, préserver les espaces naturels et agricoles majeurs***

- **En poursuivant le projet d'urbanisation des zones AU identifiées dans le PLU actuellement en vigueur,** permettant la mise en œuvre d'opérations d'aménagement **conséquentes, et par l'ouverture, en complément, de secteurs agricoles précis**, non impactés par le PPEANP ou par des sensibilités paysagères importantes.
- En s'appuyant sur le tissu existant et plus particulièrement sur le centre-bourg, ce qui permettra de renforcer la centralité de la commune en y développant des logements mais aussi des commerces de proximité.

- ***Mettre en place un habitat diversifié***

La définition d'un pourcentage minimal de 25% de logements sociaux dans le projet urbain, permettra de garantir une offre diversifiée de logements, dans l'esprit de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 et de la loi ALUR du 24 mars 2014.

- ***Préserver l'architecture du centre bourg et permettre une diversification sur les autres secteurs***

Il s'agit de préserver les caractéristiques des bâtiments existants dans le bourg 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.

- ***Favoriser des aménagements de qualité environnementale***

De manière générale et en parallèle des autres orientations, tous les projets et aménagements devront veiller à prendre en compte les préconisations du développement durable : développement des liaisons douces, valorisation du paysage, gestion des eaux pluviales…

AXE 3 : UN TISSU ECONOMIQUE A DEVELOPPER EN COHERENCE AVEC LA PLACE DE CHALIFERT DANS L'ECONOMIE LOCALE

Cet axe se décline au travers des orientations suivantes :

- ***Favoriser l'accueil de structures économiques sur le territoire***

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 terme de possibilités d'installation des entreprises, notamment selon leur taille et les nuisances qu'elles peuvent engendrer est envisagée.

- ***Accompagner l'installation de commerces de proximité***

Les moyens mis en œuvre consisteront à identifier les besoins complémentaires en termes de places de stationnement permettant aux usagers et clients de s'arrêter sans augmenter les risques et nuisances. De plus, le règlement s'attachera à fixer des règles adaptées aux besoins des structures commerciales, parfois différents de ceux des habitations.

- ***Préserver les espaces agricoles identifiés par le PPEANP et leur exploitation***

Les espaces agricoles les plus sensibles seront classés en zone inconstructible.
De plus, les projets urbains successifs devront s'assurer du maintien de la bonne accessibilité de ces espaces aux agriculteurs et à leur matériel d'exploitation.

- ***Assurer l'équipement de chaque construction en nouvelles technologies d'information et de communication.***

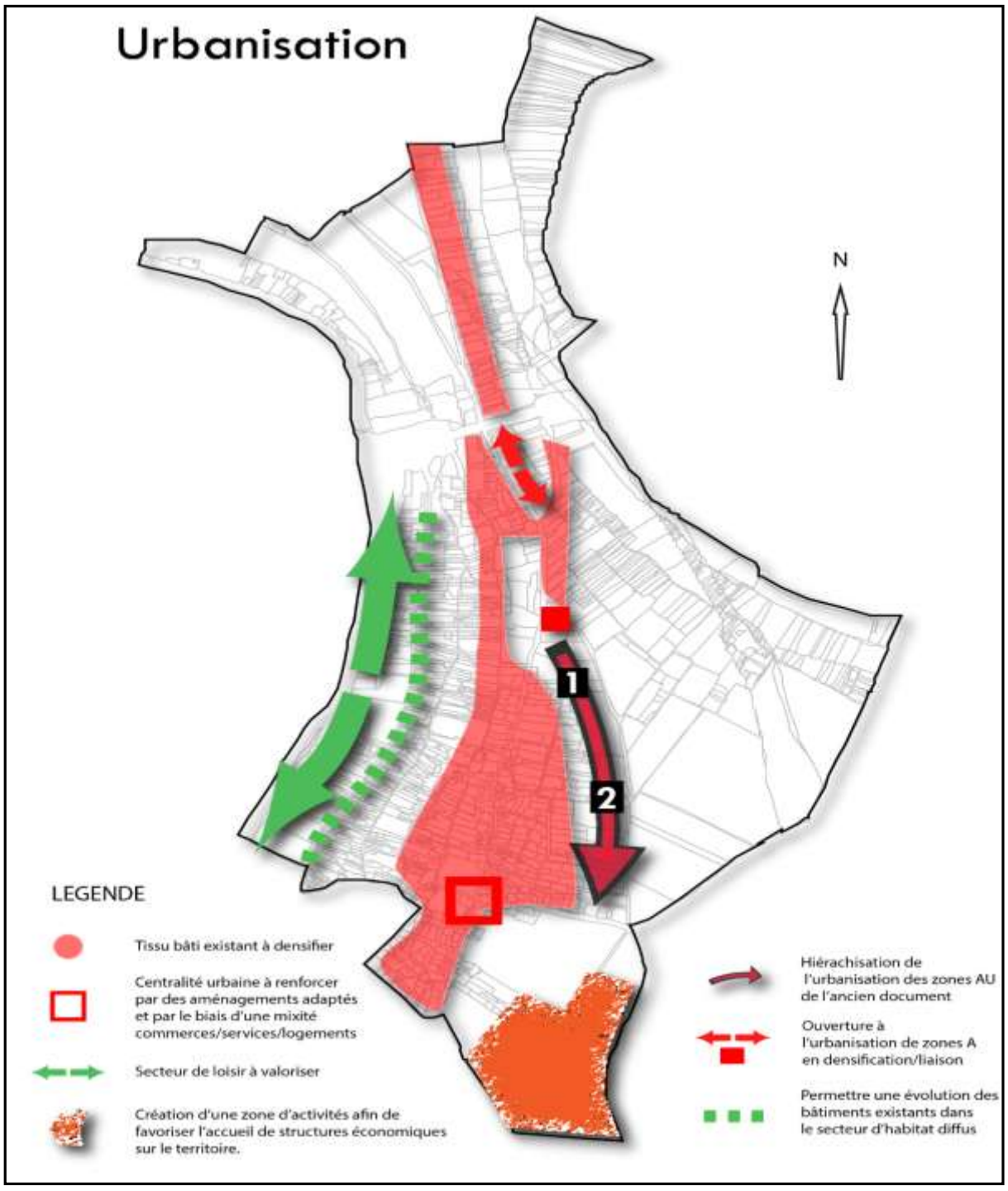
Ces technologies indispensables à la plupart des activités domestiques le sont aussi au développement de la quasi-totalité des activités économiques. Les opérations d'aménagement devront assurer dans le prolongement de l'existant, l'équipement des parties communes et des parcelles privées en moyens de communication et d'information.
La mise en place de la fibre doit s'imposer comme base pour toutes les opérations d'aménagement à venir.

- ***Aborder le tourisme sous différents angles s'imposant à Chalifert***

Si la commune est peu touristique en elle-même, elle n'en reste pas moins impactée par les dynamiques locales.
La qualité des sites et du cadre de vie font du territoire un espace de promenade et de loisirs.

L'ensemble des thématiques traitées à travers le PADD (amélioration de la circulation, préservation du cadre de vie, des paysages,…) participe à la gestion de la problématique touristique.

Les axes n°2 et 3 se trouvent traduits spatialement de la façon suivante :



AXE 4 : DES ESPACES PUBLICS ET DES EQUIPEMENTS ADAPTES A LA DEMANDE ET ACCESSIBLES A TOUS

Chalifert est un « village rue » dont l'axe principal s'est formé le long des RD 5 et RD45. Ces axes étroits connaissent des problèmes de circulation et de stationnement très importants.
Le territoire accueille des espaces résidentiels en grande majorité mais aussi des secteurs d'équipement ou encore de loisir. La trame urbaine dense ne permet pas toujours la mise en œuvre d'un circuit de déplacement continu pour tous les usagers.
Dès lors le PADD prévoit (de) :

- ***Adapter l'accessibilité et la circulation à la fonction et aux usages du site***

En :

- Améliorant 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 ses abords et se prolongera sur les zones d'urbanisation future. 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.

- Développant le maillage de cheminements doux

En parallèle d'une adaptation de la trame viaire et de la maitrise des flux, un encouragement des modes de déplacement doux est indispensable.
Concernant les déplacements quotidiens « pratiques », la trame sera mise en valeur et renforcée par l'identification de cheminements et la définition d'emplacements réservés si nécessaire afin de garantir la continuité du circuit notamment en direction des équipements et services (transports collectifs par exemple).

- ***Valoriser le centre bourg, notamment la place publique***

Suite à de récents aménagements, le carrefour des RD5 et RD45, affirme un peu plus la centralité du bourg. Cependant cette place centrale peut encore être mise en valeur en poursuivant l'aménagement de l'espace public, l'amélioration du stationnement…

- ***Répartir l'offre de stationnement entre l'espace public et l'espace privé***

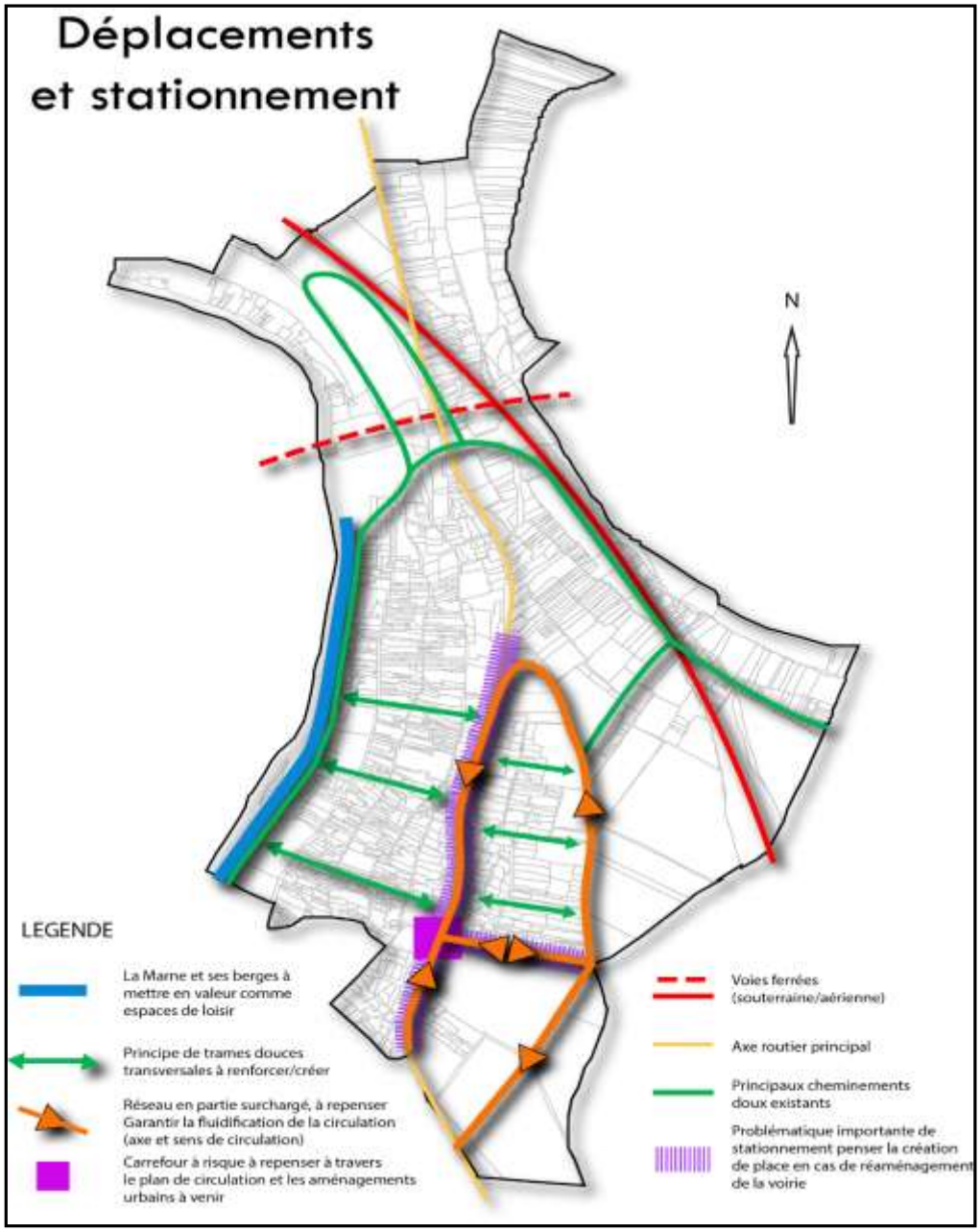
Le projet urbain devra garantir des espaces de stationnement adaptés en nombre et en localisation aux besoins de la commune, au tissu dense et en développement permanent. De plus, les projets

devront s'attacher à équilibrer l'offre en stationnement afin de ne pas saturer les espaces publics et pouvoir ainsi les orienter vers d'autres usages.

- ***Garantir la mise en place d'un réseau d'énergie adapté et adaptable aux besoins, et s'assurer de la capacité du réseau d'assainissement à gérer les nouveaux besoins***

La commune souhaite accompagner le développement de l'utilisation des énergies renouvelables en facilitant l'utilisation des équipements énergétiques correspondants et celle du mobilier urbain écologique comme l'éclairage autonome.

L'axe n°4 se trouve traduit graphiquement ci-après.



2.3.3.- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Cinq espaces ont fait l'objet d'une réflexion spécifique, en raison des enjeux stratégiques qu'ils présentaient comme zones d'extension urbaine via leur classement comme zones A Urbaniser à règlement immédiat 1AU ou en raison de l'enjeu constitué par une gestion plus sécurisante du flux des déplacements motorisés traversant la commune :

L'OAP n°1

Cette OAP, située en entrée de bourg, porte sur une superficie d'environ 19 000 m² et correspond au secteur 1AUb localisé au centre du plan de zonage. Elle est vouée à l'accueil d'un nouveau secteur d'habitations.

La zone devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble avec une densité minimale de 30 logements/ha, la création d'une desserte routière en lien avec l'OAP n°5 et d'un minimum de 30 places de stationnement publiques ainsi qu'un réseau de liaisons douces et une continuité verte.

Le schéma de principe retenu est donc le suivant :

L'OAP n°2

Ce secteur d'une emprise de 1,67 ha, se situe à l'Est du bourg et constitue le secteur 1AUb au Sud du plan de zonage.

Il est constitué de terres agricoles mais ne présente pas de contrainte spécifique notamment quant à d'éventuels risques naturels liés à la nature du sol ou des risques d'inondation par remontée de nappes.

Les principes généraux d'aménagement retenus sont :

- L'aménagement d'ensemble de la zone ;
- La création d'un secteur d'habitations avec une densité minimale de 30 logements/ha ;
- L'opération doit comporter 50% de logements sociaux ;
- L'ouverture à l'urbanisation ne pourra intervenir, qu'une fois réalisé le projet prévu par l'OAP n°1.

A partir de ces principes généraux, les orientations d'aménagement retenues sont les suivantes :

- La localisation prioritaire des logements collectifs au Nord-Est de la zone ;
- Le réseau de liaisons douces doit permettre à l'ensemble de la zone de relier l'Allée St-Jacques ;
- L'aménagement du chemin de la Haillette devra respecter les principes figurant à l'OAP n°5 ;
- La création d'une continuité verte de jardins initiatrice d'une future trame verte ;
- La réalisation d'un minimum de 30 places de stationnement publiques.

Ceci abouti au schéma d'aménagement global ci-après :

L'OAP n°3

Le secteur visé par l'OAP, occupe une superficie d'environ 6 700 m² et correspond au secteur 1AUb du plan de zonage situé au Nord du bourg.

Il a vocation à accueillir un nouveau secteur d'habitations.

Les orientations d'aménagement retenues sont les suivantes :

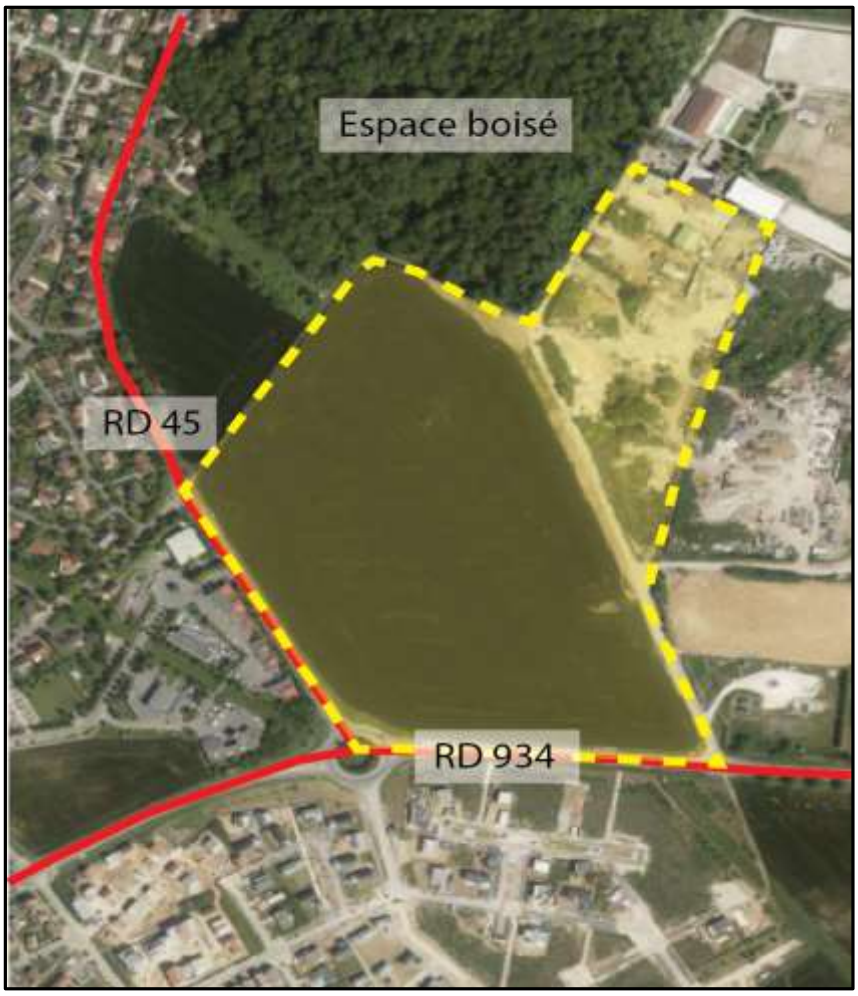
- La densité minimale de l'opération sera de 30 logements/ha ;

- La conservation d'un chemin rural existant ;

- L'instauration d'une bande de protection de 10 m dans laquelle toute construction principale ou annexe est interdite afin de protéger un boisement existant.

L'OAP n°4

Ce secteur d'une emprise de 12,6 ha, se situe au Sud du bourg en limite des territoires des communes limitrophes de Chessy et de Coupvray.



Il constitue le secteur 1AUa du règlement et de son zonage et a vocation à accueillir une zone d'activités économiques (ZAE).

Les principes généraux d'aménagement retenus sont :

- L'accès à la zone se fera soit sur la RD n°5 soit sur la RD n°934 et sera relié au chemin de la Haillette ;

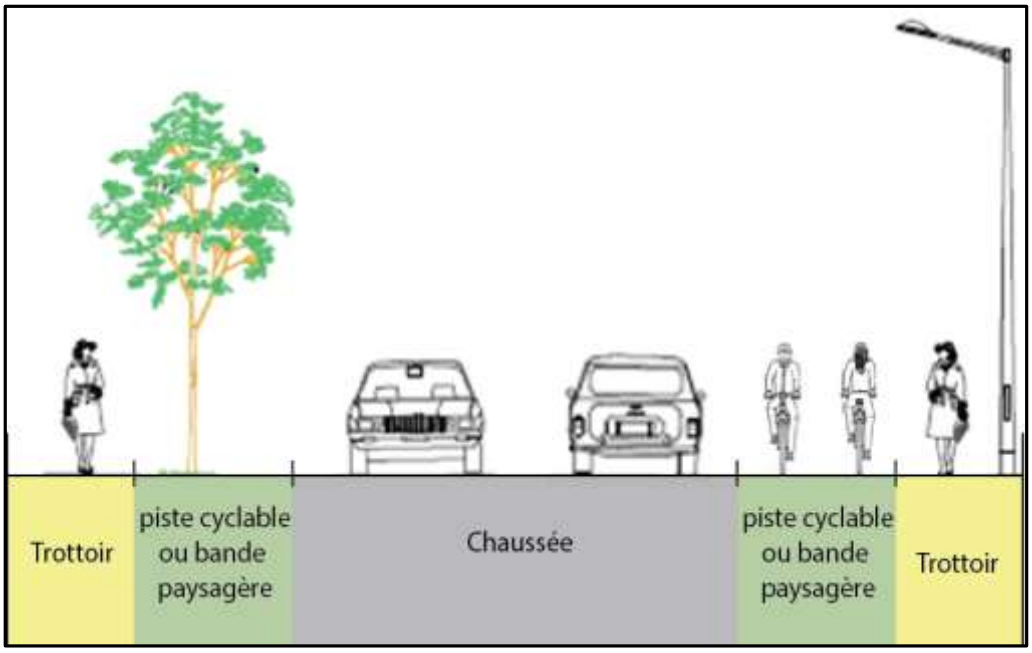
- Toutes les voiries devront comprendre des espaces pour les déplacements piétons et vélos et le réseau cyclable devra être connecté à la piste cyclable située sur la RD n°5 ;

- L'aménagement d'une liaison piétonne structurante entre l'arrêt de bus le plus proche et le parc d'activités, pour favoriser l'utilisation des transports collectifs ;

- La qualification et l'intégration de la ZAE dans son environnement, à travers un taux de végétalisation élevé du site et un traitement des limites de l'emprise du secteur de l'OAP avec la RD n°5.

A partir de ces principes généraux, les orientations d'aménagement retenues sont les suivantes :

- L'aménagement des voiries dans le respect de ce principe :



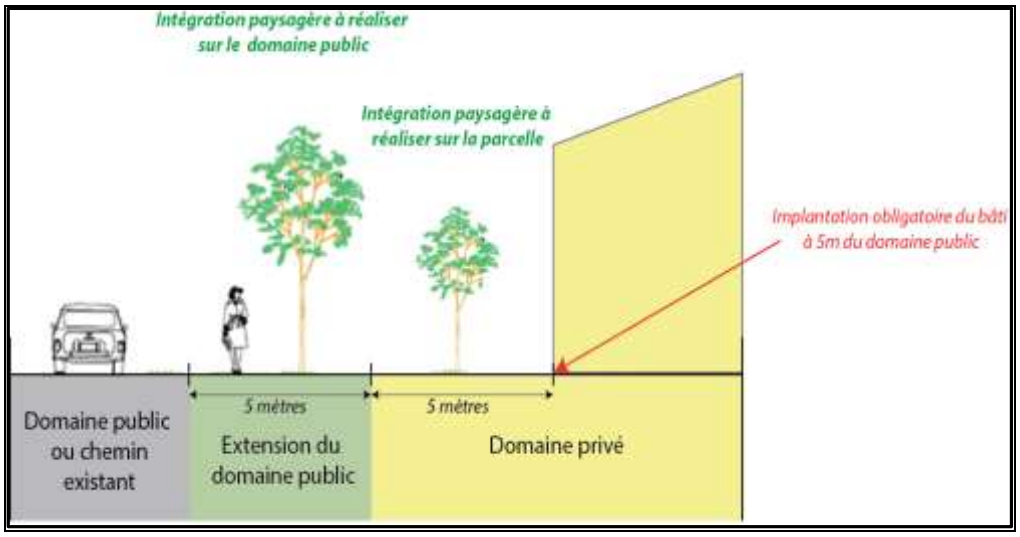
- La plantation des voiries ;

- La création d'une bande de retrait d'au moins 30 mètres par rapport à l'axe de la RD 934 aménagée comme une bande paysagère.

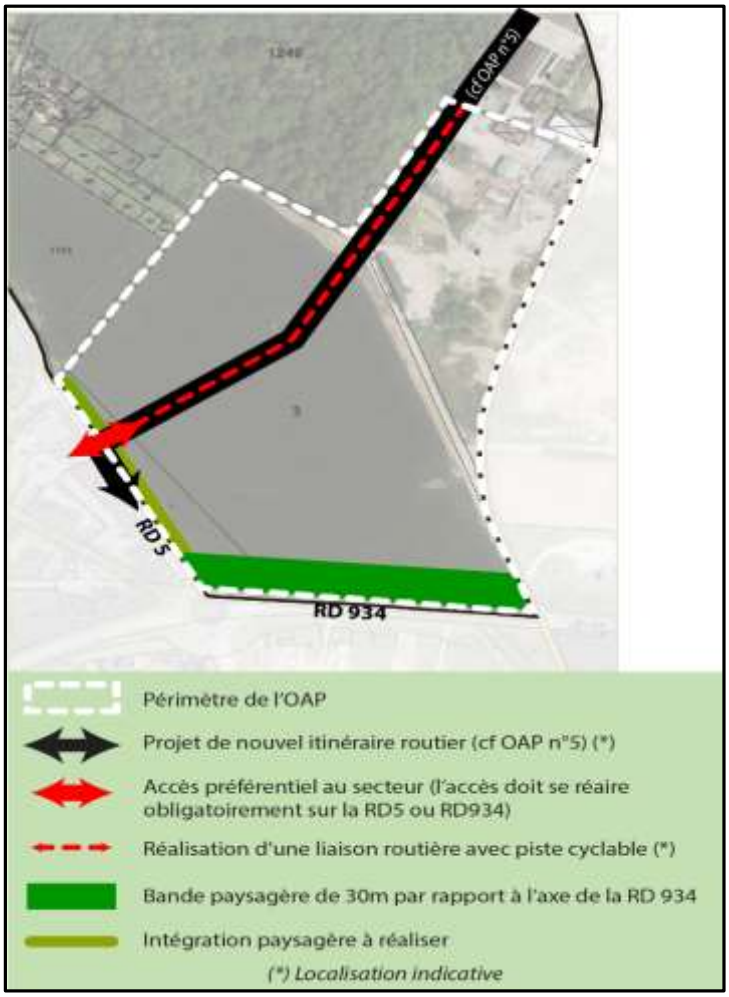
- Le participation des installations de gestion des eaux pluviales et des aires de stationnement à l'ambiance végétale à travers leur traitement paysager ;

Et plus spécifiquement concernant le traitement de la couture urbaine entre l'emprise de la future ZAE et la RD n°5, le respect des principes d'aménagement suivants : une extension du domaine public de 5 mètres, sur laquelle devra être réalisée une première intégration paysagère et une implantation des constructions en retrait de 5 mètres, par rapport à la limite de l'extension du domaine public, qui devra faire l'objet d'une seconde intégration paysagère.

Le schéma ci-dessous représente la traduction de ces principes :



Au final, la combinaison de ces principes et de ces orientations d'aménagement, conduit au schéma d'aménagement global ci-dessous :



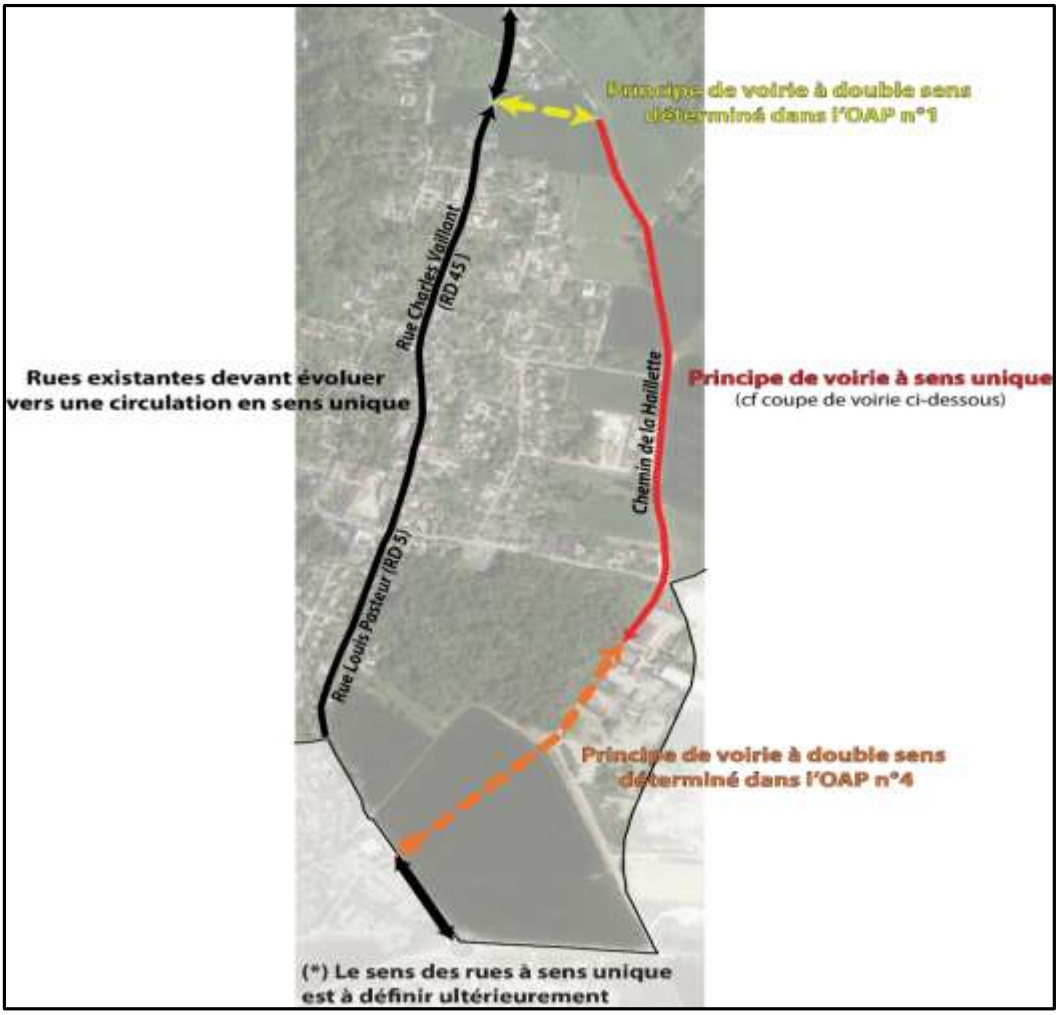
L'OAP n°5

En réponse aux difficultés générées par l'augmentation des déplacements motorisés dans le centre du village et en particulier sur les axes constitués par la RD n°5 (rue Louis Pasteur) et la RD n°45 (rue Charles Vaillant) qui servent d'axes de transit Nord/Sud comme explicité plus en amont au sein du présent rapport, la Commune a souhaité élaborer une OAP spécifique visant à résoudre au moins partiellement cette problématique.

Le projet de nouvel itinéraire routier prévoit de faire évoluer la circulation sur les rues Louis Pasteur et Charles Vaillant du double sens vers le sens unique (le sens est à définir ultérieurement).

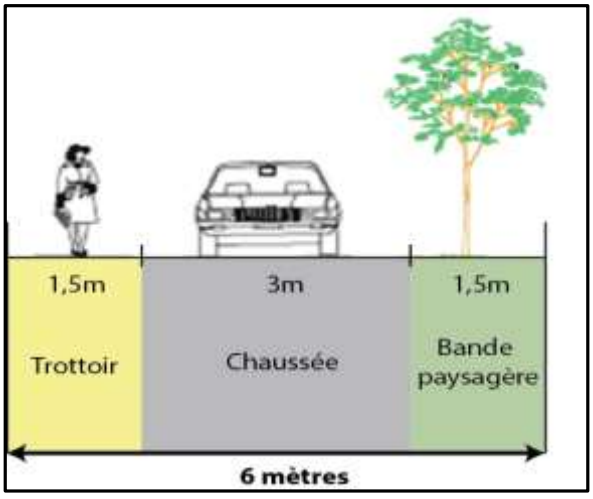
Le projet communal prévoit de faire passer le second sens de circulation par le chemin de la Haillette.

Ainsi le principe d'aménagement ci-après est retenu.



Concernant le chemin de la Haillette, ce dernier serait aménagé avec une voirie en sens unique et dans le respect des principes et du schéma suivant :

Il devra comprendre une chaussée en sens unique, un trottoir permettant les circulations douces ainsi qu'une bande paysagère pouvant reprendre des éléments existants ou en créer de nouveaux. La bande paysagère devra toutefois maintenir un accès aux parcelles cultivées le long de cet axe.



2.3.4.- Intitulé, définition des zones et règlement

Le règlement et son zonage, du projet de PLU révisé de Chalifert, délimitent quatre catégories de zones :

- Les zones Urbaines dites zones U déclinées en plusieurs secteurs (UA, UB), qui présentent comme caractéristique essentielle d'être correctement desservies en voirie et réseaux divers, au regard des projets envisageables ;

- Les zones A Urbaniser dites zones AU, qui correspondent aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à court, moyen (1AUa et 1AUb) ou long terme (2AUb), en fonction de la capacité suffisante des voies et réseaux publics pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone ;

- les zones Agricoles (A), qui doivent être protégées en raison du potentiel agronomique, biologique ou économiques des terres agricoles ;

- les zones Naturelles (N) divisées en 5 secteurs, qui doivent être protégées en raison de leur richesse écologique ou paysagère ou en raison d'une nuisance particulière ou de la nécessité de prévenir un risque notamment naturel.

Les prescriptions et les limites des zones décrites ci-après, sont la traduction réglementaire du parti d'aménagement retenu.

2.3.4.1.- La Zone Urbaine (U)

Les dispositions de l'article R.151-18 du code de l'urbanisme prévoient que : *« peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».*

La zone U recouvre l'ensemble des espaces bâtis et urbanisables de la trame urbaine de la commune.

Le règlement prescrit au sein de cette zone, vise à assurer à la fois la préservation de la trame urbaine existante, des éléments du bâti et le maintien du caractère du village, tout en recherchant une densification adaptée, rendue obligatoire en particulier par les orientations règlementaires du SDRIF ainsi qu'une mixité sociale de l'habitat.

Par ailleurs, bien qu'essentiellement à vocation d'habitat résidentiel, cette zone présente également une mixité fonctionnelle, d'équipements et d'activités constituant le noyau de centralité de la commune qu'il convient de conforter.

A ce titre, les principales dispositions réglementaires concernant toute la zone U portent sur :

- La détermination d'un coefficient d'emprise au sol maximal de 40% à 60% de la superficie de l'unité foncière ;

- L'instauration de règles en vue de l'intégration harmonieuse des nouvelles constructions dans le paysage urbain environnant, en respectant notamment les typologies architecturales des bâtiments en terme :

- ✓ De traitement, rythme et composition des façades,
- ✓ De typologie des toitures,
- ✓ D'harmonie par rapport aux volumétries existantes,

- ✓ De rythme et de proportions des ouvertures,
- ✓ De nature des matériaux.
- ✓ De limitation de la hauteur des clôtures à 2 m.

- Une hauteur des constructions limitée à R+1 +C soit 10 ou 11 m ;

- La présence de règles destinées à imposer le stationnement des véhicules sur la parcelle ;

- L'autorisation des constructions liées aux destinations « commerce et activité de service » (en dehors de la sous destination « commerce de gros » qui n'est pas adaptée au centre du village) et « équipements d'intérêt collectif et services publics » et des sous-destinations « bureaux » et « centre de congrès et d'exposition » ;

- L'imposition de la réalisation de 25% de logements sociaux lors de la création d'un ensemble bâti de plus de 8 logements ;

- L'introduction de règles visant à favoriser : la performance énergétique des constructions, la prise en compte du développement et de la mobilité durable, de la préservation de l'environnement et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle ;

- L'obligation du maintien des plantations existantes ou leur remplacement par des plantations d'essences locales.

La zone U est divisée en deux secteurs.

***Le secteur UA**

Le secteur UA correspond au centre du village et à son bâti ancien dont les caractéristiques architecturales et urbaines sont à préserver.

En application de l'objectif du PADD de se doter des espaces suffisants pour répondre à la pression démographique, en s'appuyant sur le tissu existant et plus particulièrement sur le centre- bourg, le contour du secteur UA épouse le tissu bâti existant et vise à contenir l'urbanisation future dans la trame urbaine, en ne laissant comme possibilité de construction qu'une densification en comblement des espaces interstitiels et en réhabilitation de bâtiments en vue de la création de logements.

Le PADD émet également l'ambition de préserver l'architecture du centre bourg, ainsi l'objectif recherché dans l'urbanisation des derniers espaces libres de ce secteur, est de faire en sorte que les futures constructions et les réaménagements de bâti existants, s'inscrivent de manière cohérente et harmonieuse dans le tissu bâti actuel, cela se traduit notamment par des règles d'implantation différentes du secteur UB.

Ainsi afin de préserver les caractéristiques du bâti ancien et notamment le front bâti sur la rue, le règlement impose qu'une partie au moins des constructions principales soit implantée à l'alignement sur un minimum de 5 mètres (ou sur toute la largeur si le front du terrain est inférieur à 5 mètres).

Pour le même objectif, une hauteur minimale de la façade sur voie est définie : 4 mètres.

***Le secteur UB**

Le secteur UB correspond à une zone urbaine de moyenne densité, à fonction résidentielle, constituée très majoritairement d'un habitat sous forme de maisons individuelles.

Il est situé dans la continuité du secteur UA et couvre la partie urbanisée du village correspondant à son développement urbain récent.

Comme pour le secteur UA, et ce en application de l'objectif du PADD de se doter des espaces suffisants pour répondre à la pression démographique en s'appuyant sur le tissu existant, le contour de la zone UB épouse la délimitation de l'espace urbain à optimiser du SCOT et vise à contenir l'urbanisation future dans la trame urbaine, en ne laissant comme possibilité de construction qu'une densification de l'enveloppe urbaine.

Afin de préserver une harmonie dans l'implantation du bâti, toujours en retrait dans cette zone, le règlement impose un recul par rapport à l'alignement de la voie d'au moins 4 mètres, et en vue de permettre une densification des espaces bâtis et une meilleure implantation des constructions sur les propriétés, les constructions sont autorisées à s'implanter sur une limite séparative aboutissant aux voies voire des deux, dans le cas d'un terrain dont la largeur est inférieure à 13 mètres.

De plus, le règlement comprend des prescriptions d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété afin d'imposer un éloignement entre deux constructions principales.

Par ailleurs, pour répondre à l'objectif du PADD de préserver les franges boisées et de limiter les possibilités d'urbanisation dans ces endroits, le règlement du secteur UB impose un recul de 10 mètres par rapport à la zone Naturelle pour toutes les constructions.

Enfin, il est instauré un coefficient de biotope de 35%.

2.3.4.2.- La Zone A Urbaniser (AU)

L'article R.151-22 du code de l'urbanisme prévoit que : *« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. (…) ».*

Le projet de PLU, arrêté le 23 janvier 2018, a délimité trois secteurs AU, deux à règlement immédiat : 1AUa et 1AUb, répartis pour ce dernier sur 3 sites différents du Nord au Sud de la Commune, éloignés de plusieurs centaines de mètres chacun, et un à règlement différé : 2AUb.

***<u>Le secteur 1AUa</u>**

Le secteur 1AUa a pour objet de répondre à l'ambition du PADD de favoriser l'accueil de structures économiques sur le territoire, à travers la création d'une zone à vocation uniquement d'activités, identifiée dans le SCOT, il s'agit donc d'un besoin déterminé à l'échelle intercommunale.

Il fait l'objet de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°4 présentée ci-avant.

L'aménagement de ce secteur s'opère sous la forme d'une ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) baptisée « Clos des Haies Saint-Eloi » ressortant de la compétence de la Communauté

d'Agglomération Marne et Gondoire, et dont la concession d'aménagement a été octroyée à la SEM Aménagement 77.

A la date d'arrêt du présent projet de PLU, seul le dossier de création était approuvé.

Depuis, le dossier de réalisation l'a également été le 1er octobre 2018, soit postérieurement à la clôture de l'enquête publique.

Par conséquent, le projet de règlement du secteur, résumé ci-après, n'a pu intégrer que les grands principes et non parfois le détail de la composition urbaine finalisée.

Le règlement a pour objectif d'encadrer les destinations qui seront admises dans la zone sans toutefois créer un frein économique à son développement.

Ainsi sont autorisées les constructions et installations des destinations :

- ✓ « Commerce et activités de service » puisque cette zone doit pouvoir accueillir des activités comme l'hébergement hôtelier, les restaurants… Toutefois les « commerces de gros » sont limités à 5000 m² de surface de plancher et les surfaces commerciales liées à la sous destination « artisanat et

commerce de détail » sont limitées à 1000 m². Ces restrictions permettent de limiter le poids de l'activité commercial sur cette zone dont ce n'est pas la vocation principale ;

- ✓ « Equipement d'intérêt collectif et services publics » car rien ne justifierait de ne pas accepter la réalisation de bâtiments publics, notamment des locaux techniques ;
- ✓ « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » afin d'autoriser l'industrie et les bureaux qui peuvent être deux destinations dominantes dans l'occupation de cette zone. Les entrepôts sont autorisés mais limités à 5000 m² de surface de plancher puisque la zone n'a pas vocation à accueillir de centre logistique de grande ampleur ;
- ✓ « Exploitation forestière » puisque cela correspond à une activité existante sur la zone.

Volumétrie et implantation des constructions :

La zone se situe en entrée de ville par rapport à la RD 5, ainsi son intégration paysagère est primordiale et doit être prise en compte. Afin de garantir un front bâti aligné par rapport à cette voie, le règlement impose un retrait de 5 mètres par rapport à l'extension du domaine public.

Par rapport aux autres emprises publiques, le retrait doit être aussi d'au moins 5 m afin de favoriser l'intégration du bâti.

Par ailleurs, afin de répondre à une servitude départementale, les constructions doivent être en retrait d'au moins 30 mètres par rapport à l'axe de la RD 934.

La hauteur maximale des constructions acceptée est de 15 mètres, ce qui permet la réalisation de bâtiments adaptés aux besoins économiques, tout en limitant des constructions qui pourraient créer un obstacle dans le paysage.

Le règlement prévoit également des prescriptions sur les volumes afin de favoriser un développement horizontal et un fractionnement volumétrique des bâtiments.

Enfin, comme en zone U des règles sont instaurées afin de favoriser l'intégration harmonieuse des nouvelles constructions dans le paysage urbain, relatives en particulier : au traitement, rythme et composition des façades, l'aspect des toitures, la nature des matériaux.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions :

Afin de répondre à l'objectif du PADD de mise en place d'emprises au sol réservées aux espaces verts, la commune a fixé un coefficient de biotope qui impose que 30% de l'unité foncière soit traité en espaces verts, sachant que les stationnements et toitures végétalisés sont inclus dans le calcul.

Toujours pour répondre à cet objectif, le règlement impose que les marges de recul soient engazonnées et plantées à raison d'au moins 4 arbres de haute ou demi-tige pour 10 mètres de façade. Cette règle permet une intégration paysagère sans pour autant créer un rideau végétal trop dense qui ne permettrait pas la visibilité des enseignes des entreprises de la zone.

Par ailleurs, le règlement fixe aussi des règles en matière d'installation des enseignes afin de veiller à leur intégration dans le paysage.

Enfin, la commune a souhaité imposer que les clôtures soient obligatoirement constituées de haies végétales champêtres ou de dispositifs à claire-voie légers de type grillage ou de panneaux de grillage rigide, doublés de plantations choisies parmi les essences locales.

Stationnement :

Le règlement précise en premier lieu que le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile puis il fixe des minima en matière de nombre de places à réaliser (y compris pour le stationnement des vélos) par rapport aux destinations, dans le respect des orientations du Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF), qui impose notamment des maximums pour les bâtiments destinés aux bureaux.

Enfin, les constructions devront respecter certaines obligations en matière de prise en compte des besoins des véhicules électriques ou hybrides, conformément à l'article L111-5-2 du code de la construction et de l'habitation.

***Le secteur 1AUb**

Ce secteur correspond aux espaces d'extension de l'urbanisation à vocation d'habitat résidentiel. Répartis sur trois espaces du Nord au Sud de la commune, ils doivent constituer les futurs quartiers d'habitations de Chalifert.

Les deux espaces les plus au Sud, entrent dans le cadre des zones À Urbaniser déjà existantes dans le PLU approuvé en 2008 et prévues dans le SCOT actuellement en vigueur.

Leur aménagement est notamment régit par les Orientations d'Aménagement et de Programmation n°1 et 2.

Le PADD prévoit également d'ouvrir à l'urbanisation un secteur agricole précis, constitué par l'espace le plus au Nord, correspondant à l'OAP n°3.

Les destinations des constructions sont identiques à celles de la zone U, à l'exception de la sous-destination « centre de congrès et d'exposition » qui aurait été inappropriée.

De même, les règles en vue de l'intégration harmonieuse des nouvelles constructions dans le paysage urbain environnant, en respectant notamment les typologies architecturales des bâtiments sont similaires à celles énoncées en zone U.

Les règles relatives au stationnement sont quant à elles identiques à celles applicables en secteur 1AUa pour leur aspect général.

Concernant la volumétrie et l'implantation des constructions, les secteurs 1AUb s'intégrant au sein ou à proximité d'un contexte urbain pavillonnaire principalement classé en UB, il est possible d'imaginer qu'une fois réalisés, ces secteurs seront reclassés dans ce secteur.

Le règlement de la zone 1AUb est donc en de nombreux points, similaire à celui du secteur UB notamment concernant la hauteur des constructions et quant au respect d'une bande de protection inconstructible de 10 m par rapport aux franges boisées.

Il en est de même concernant l'emprise au sol de l'ensemble des constructions, qui ne doit pas dépasser 40 % de la superficie de l'unité foncière tout comme en secteur UB.

La Commune a souhaité également mettre en place un coefficient de biotope qui impose que 35% de l'unité foncière soit traités en espaces verts, sachant que les stationnements et toitures végétalisés sont inclus dans le calcul.

Il est rappelé que dans le PADD, la Commune affiche le projet d'organiser l'ouverture à l'urbanisation des zones AU. Ainsi une programmation a été mise en place entre l'OAP n°1 et l'OAP n°2 afin d'éviter une réalisation en même temps qui ne serait pas opportune pour les équipements de la collectivité (réseaux, capacité de l'école…).

Le secteur de l'OAP n°2 ne sera ouvert à l'urbanisation qu'après que l'autorisation administrative du dernier permis de construire de l'OAP n°1 ait été donnée.

Enfin, des éléments spécifiques sont traduits dans les OAP notamment concernant le taux de logements locatifs sociaux à réaliser sur ces différents secteurs 1AUb.

Ainsi, si le projet communal prévoit que 25% des logements à réaliser soient des logements sociaux, la Commune a fait le choix de favoriser l'implantation de ce type de logements à proximité du bourg et des commerces qui devraient s'y implanter, et donc d'imposer 50% de logements sociaux sur l'OAP n°2 et de n'en imposer aucun sur l'OAP n°1.

Il importe de noter d'ores et déjà, que la suppression des OAP n°1 et 3 mentionnée par la Commune dans ses réponses au PV des observations qui interviendra dans la suite du rapport, entraîne de facto la suppression des deux secteurs 1AUb situés les plus au Nord du territoire communal et leur reclassement en zone Naturelle ou Agricole.

***<u>Le secteur 2AUb</u>**

Le secteur 2AUb est une zone d'urbanisation future qui sera principalement destinée à l'habitat.

L'ouverture de ce secteur à l'urbanisation dans les prochaines années, après modification du PLU à approuver, dépendra de l'évolution démographique de la commune ainsi que de l'urbanisation effective des secteurs 1AUb.

Toutefois signalons que dans son mémoire en réponse aux avis des Personnes Publiques Associées (PPA) joint au dossier d'enquête publique, la Commune prévoit la suppression de ce secteur 2AUb et son reclassement en zone Agricole ou Naturelle.

2.3.4.3.- La Zone Agricole (A)

L'article R.151-22 du code de l'urbanisme dispose que : « *peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ».*

La préservation des espaces agricoles identifiés par le PPEANP et leur exploitation est un des objectifs du PADD, cette zone vise à y répondre.

La zone agricole (A) recouvre donc la majeure partie du territoire communal affecté aux exploitations agricoles de culture et d'élevage

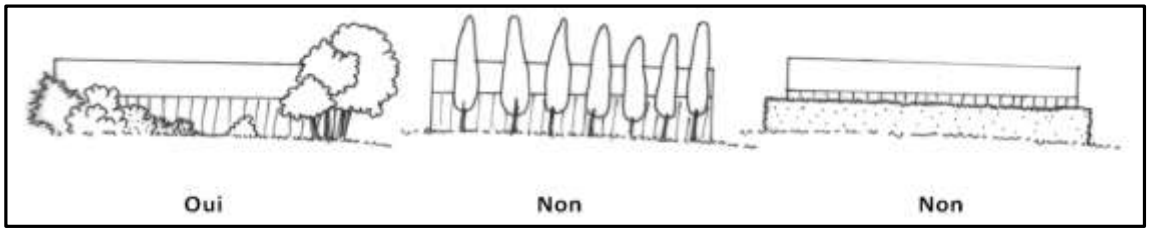
Ce classement a pour objet d'assurer la préservation de ces espaces de production et des paysages, leur mise en valeur et de lutter contre l'étalement urbain notamment à proximité immédiate du tissu urbain existant.

Ainsi, au sein de la zone A, seuls sont autorisés les bâtiments liés à l'activité agricole, ainsi que les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, conformément à l'article L151-11 du code de l'urbanisme et les changements de destination vers le commerce et activités de services ou vers d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire pour les ensembles de constructions identifiés sur le document graphique.

Afin de répondre à l'objectif du PADD de préserver les franges boisées, le règlement impose un recul de 50 mètres par rapport à la zone Naturelle.

Par ailleurs, la hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres au faîtage afin de permettre la réalisation de bâtiments nécessaires à l'activité agricole sans pour autant atteindre au paysage et aux cônes de vue identifiés dans le SCOT.

En outre, plutôt que de règlementer les aspects extérieurs des constructions, il a été privilégié d'imposer que les constructions soient accompagnées de plantations favorisant leur insertion dans le paysage conformément aux illustrations suivantes.



Le règlement impose également que les plantations existantes soient maintenues ou remplacées.

2.3.4.4.- La Zone Naturelle (N)

Les dispositions de l'article R.151-24 du code de l'urbanisme prévoient que : *« Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues ».

Il s'agit d'une zone qui répond à divers enjeux communaux évoqués dans l'orientation 1 du PADD qui vise à protéger les qualités et les sensibilités environnementales et paysagères du territoire communal.

Elle comprend ainsi les boisements, les espaces qui ne sont ni destinés à l'urbanisation ou à l'agriculture, mais également quelques espaces agricoles identifiés comme des espaces naturels et forestiers à préserver dans le SCOT, c'est particulièrement le cas pour les espaces identifiés comme des points de vue prioritaires.

Elle abrite aussi un secteur d'urbanisation diffuse due à l'accueil originel d'habitats légers de loisirs en lien avec la présence de la Marne.

La zone N comprend 5 secteurs spécifiques :

***Le secteur Ni**

Il correspond aux espaces inondables identifiés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

***Le secteur Nzhi**

Ce secteur recouvre les zones humides du marais de Lesches, classées en zone Natura 2000 et/ou au sein du périmètre de l'arrêté de protection de biotope des Marais de Lesches, en espaces inondables dans le PPRI ou en zone humide de classe 2.

Il s'agit donc de l'espace le plus sensible du territoire de Chalifert en ce qui concerne l'environnement et fait à ce titre, l'objet d'une protection renforcée du point de vue règlementaire.

***Le secteur Nr**

Il abrite une urbanisation diffuse située sur les bords de Marne où la Commune souhaite laisser la possibilité aux habitations existantes de réaliser des extensions et des annexes.

A ce titre, le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

A noter que certaines constructions sont situées dans la zone inondable, la possibilité de réaliser une annexe ou une extension peut alors être interdite par le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

Toutefois au regard du contenu des avis des PPA et consciente d'un risque d'incohérence dans les règles applicables sur ce secteur, la Commune propose dans son mémoire en réponse à ces dernières, de supprimer les secteurs Nr situés en zones inondables afin de ne faire apparaître que le seul zonage Ni.

***Le secteur Ne**

Ce secteur entre dans le cadre d'une prise en compte du tourisme dans le projet communal. En effet la commune souhaite valoriser la tour Taratte et pourrait, pour ce faire, réaliser des aménagements dans ce sens : stationnement, accueil…

Le secteur Ne constitue un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) au sens de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme.

***Le secteur Nt**

Il constitue comme le secteur Ne, un STECAL et entre lui aussi dans le cadre d'une prise en compte du tourisme dans le projet communal, à travers la poursuite de la valorisation des bords de Marne en permettant d'assurer la pérennité d'une activité de restauration-cabaret existante.

Le règlement vise donc à permettre l'extension modérée des constructions à destination de restauration.

D'une manière générale, le règlement de la zone N n'autorise que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière et les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13 du code de l'urbanisme.

Ainsi le règlement interdit, dans la zone N, toutes les constructions et installations en dehors :

- ✓ Dans toutes les zones et secteurs, en dehors de la zone Nzhi, des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, conformément à l'article L151-11 du code de l'urbanisme et selon les conditions fixées par cet article. Dans la zone Ni et les secteurs Nri il est précisé que ces constructions et installations doivent être en conformité avec le règlement du PPRI.
- ✓ Dans le secteur Ne, des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs s'ils ont pour objet la mise en valeur de la tour Taratte. Il s'agit en effet de l'objet de ce secteur.
- ✓ Dans le secteur Nt, de l'extension des constructions à destination de restauration puisqu'il s'agit de l'objet de la zone. Toutefois ces extensions sont limitées à 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU afin de limiter l'artificialisation des espaces dans un milieu naturel et de répondre aux prescriptions du SCoT.
- ✓ Dans les secteurs Nr, des annexes et extensions des habitations existantes, conformément à l'objet de ces secteurs.

  Toutefois, afin de limiter l'artificialisation des sols dans des espaces naturels et pour répondre aux prescriptions du SCOT, le règlement limite ces extensions et annexes à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, avec un maximum de 40 m² d'emprise au sol.

De plus, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 20 % de la superficie de l'unité foncière pour les secteurs Nr et Ne et 40% dans le secteur Nt.

Enfin, le règlement impose également que les plantations existantes soient maintenues ou remplacées.

Certaines des zones ou secteurs mentionnés ci-avant, sont concernés par des servitudes liées à l'arrêté préfectoral n°99 DAI 1 CV 048 en date du 12 mars 1999 qui précise les secteurs du territoire communal affectés par le bruit lié aux infrastructures de transports.

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

Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets n° 95-20 et 95-21 du 9 janvier 1995.

Il en de même concernant les emprises des lignes ferroviaires n°070000 de Noisy-le-Sec à Strasbourg-Ville et n°226310 correspondant au raccordement d'interconnexion Nord-Sud (Ligne à Grande Vitesse) qui génèrent par ailleurs d'autres servitudes spécifiques.

Elles sont également soumises à l'application de plusieurs autres Servitudes d'Utilité Publique (SUP) dont les principales sont :

- le tracé d'une infrastructure de télécommunication (PT3) le long de la RD 934 ;
- le tracé d'une liaison aérienne de transport électrique 225 KV n°1

  Orsonville-Villevaudé ;
- La détermination d'une zone spéciale 109 carrières d'alluvions et d'un périmètre de recherches minières ;
- les périmètres de protection rapprochée (13m) et éloignée (40m) à compter de l'ouvrage, constitué par l'aqueduc de la Dhuys, désormais propriété de Val d'Europe Agglomération.

2.3.4.5.- Les dispositifs de « sur-zonage » spécifiques

- <u>Emplacement réservé</u>

Dans le cadre de l'organisation et de l'anticipation du développement à long terme de la commune, un espace avait été identifié en emplacement réservé (ER) au profit de cette dernière, d'une superficie de 2842 m2, destiné à la réalisation d'une place publique intégrant des aires de stationnement.

Toutefois depuis l'arrêt du projet de PLU si l'on se réfère au mémoire en réponse de la Commune aux PPA, figurant à l'enquête publique, il est envisagé par cette derniere de le supprimer sur sa partie boisée soit l'essentiel de son emprise.

- <u>Eléments paysagers et patrimoniaux identifiés au titre des articles L.151-19 et L .151-23 du code de l'urbanisme</u>

Si aucun édifice n'est inscrit ou classé, plusieurs bâtiments participent à l'identité communale comme le château qui est aujourd'hui l'école :

Le lavoir ou la Tour Taratte :

En matière de patrimoine, mentionnons également la présence de trois calvaires situés à la croisée de chemins et particulièrement bien valorisés dans le paysage.

De même, un sujet végétal présente un intérêt patrimonial et/ou paysager car constituant le premier arbre à l'entrée Sud du village, élément important du paysage à l'entrée du bourg.

Le souhait de la Commune est que le développement de l'urbanisation n'entrave pas la préservation de ce patrimoine mais au contraire soit un prétexte à sa valorisation.

Par conséquent, le projet de PLU a prévu en complément de leur identification au sein du rapport de présentation pour la majorité d'entre eux et au plan de zonage, que le règlement impose que ces éléments patrimoniaux soient conservés et qu'en cas de dégradation ou de destruction, ils soient reconstruit à l'identique pour les éléments bâtis et que l'élément végétal soit prioritairement conservé et que, dans le cas contraire, il soit remplacé par une espèce identique.

- <u>Espaces Boisés Classés (EBC) au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme</u>

L'emprise précise des principaux boisements existants, notamment ceux inscrits dans le périmètre du PPEANP, ont été classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

L'objectif de ce classement est d'assurer une protection optimale de la couverture boisée tant en raison des enjeux environnementaux qui la caractérise que des enjeux paysagers que peuvent présenter ces boisements.

En effet, un tel classement a pour conséquence d'interdire tout changement de la destination forestière du sol et de soumettre à Déclaration Préalable les coupes et abattages sauf dans les cas suivants s'il est fait application :

- ✓ des dispositions du livre I du Code forestier ;
- ✓ d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;

ou

- ✓ les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre National de la Propriété Forestière.

C'est au total une emprise de **71,70 ha de boisements, qui fait l'objet d'une identification au titre des EBC à** l'échelle du territoire communal.

- <u>Secteur délimité au titre de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme (STECAL)</u>

Selon l'article L.151-13 du code de l'urbanisme : *« Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorises :*

1° Des constructions ;

(…) Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone (…)

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. »

Les secteurs répondant à cette définition, dans le cas du projet de PLU Chalifert, correspondent comme mentionné ci-avant aux secteurs **Ne et Nt**, qui **représentent une superficie de 0,48 ha** soit 0,3% du territoire communal.

- <u>Construction identifiée au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme</u>

L'article L.151-11 du code de l'urbanisme prévoit :

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

[…]

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites ».

Sur ce fondement, la Commune a désigné dans son projet de PLU au sein de la zone agricole, un bâtiment occupé actuellement par un centre équestre dont la pérennité sur les dix prochaines années n'est pas pleinement assurée car situé en limite du secteur 1AUa appelé à recevoir la future zone d'activités économiques.

L'ensemble de bâtiments pourra donc évoluer le cas échéant dans sa destination, en fonction des aménagements réalisés dans le cadre de la création de ladite zone d'activités, en accueillant du commerce, des activités de services ou d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, l'habitat n'étant pas autorisé.

- <u>Secteur soumis à l'application des articles L.111-6, L111-7 et L.111-8 du code de l'urbanisme</u>

L'article L111-6 du Code de l'Urbanisme stipule :

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

L'article L111-7 du même code précise les exceptions à ce principe non aedificandi notamment en faveur des services publics.

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

Dans le cas de Chalifert, les règles susmentionnées trouvent à s'appliquer au droit du linéaire de la RD 934, classée par arrêté préfectoral, route à grande circulation.

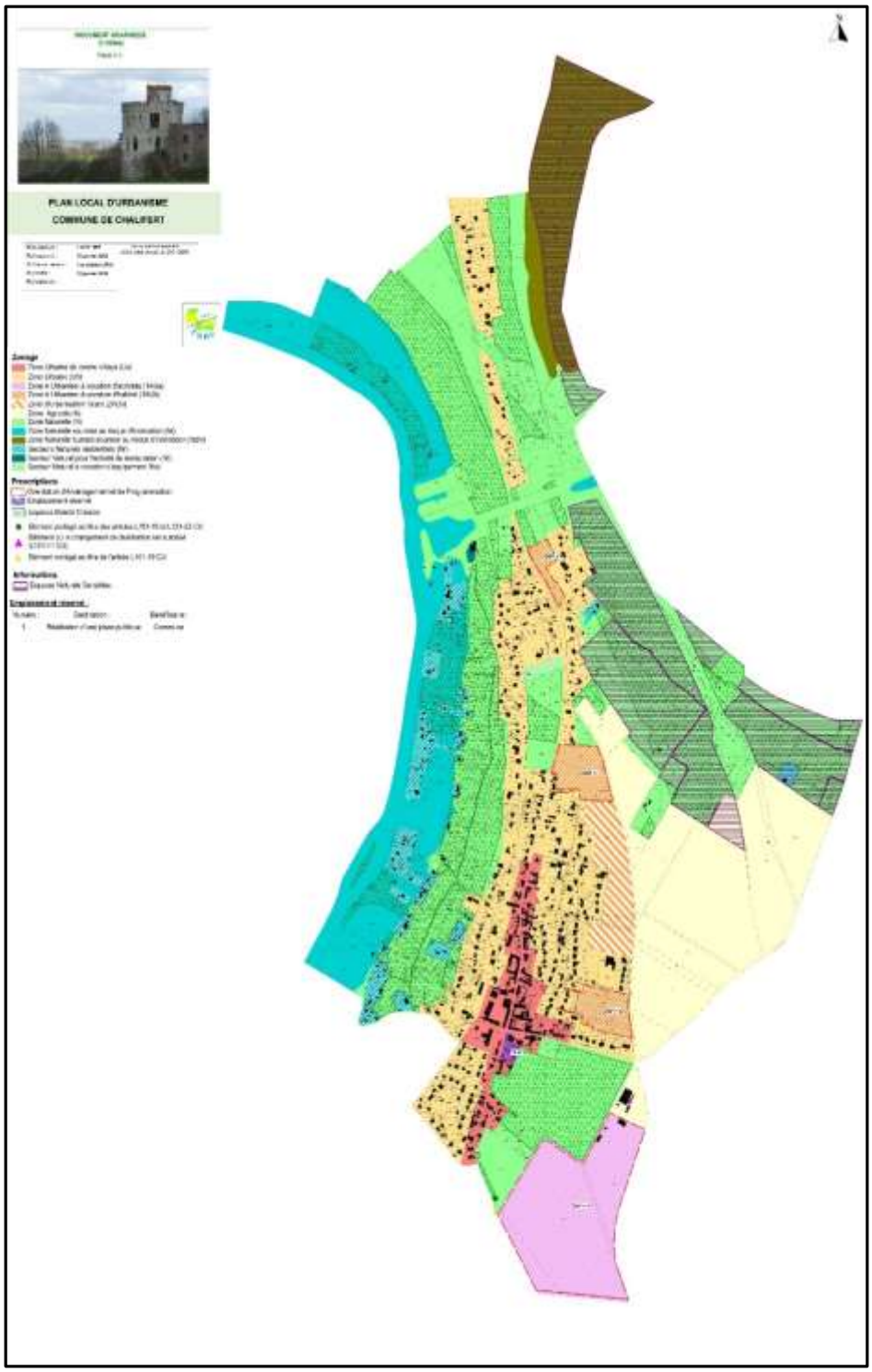
Elles concernent exclusivement une partie de l'emprise foncière classée en secteur 1AUa au projet de zonage du règlement, destinée à accueillir une Zone d'Activités Economique réalisée sous la forme d'une ZAC comme mentionné précédemment.

Cette emprise foncière se situe en limite Sud du territoire communal avec Chessy et Coupvray, jalonnée à l'Est par des espaces agricoles, au Sud par la RD 934 et à l'Ouest par le tissu urbain de Chessy et ne présente pas d'intérêt patrimonial particulier ni de sensibilité paysagère ou environnementale forte notamment en matière faunistique ou floristique.

La dérogation au principe d'interdiction des constructions, fondée sur l'article L.111-8, s'appuie sur l'instauration d'une OAP (n°4) et de prescriptions spécifiques au sein du règlement du secteur 1AUa, visant à la réalisation d'un parc d'activités paysager permettant une bonne intégration paysagère des constructions

et une performance environnementale caractérisée (développement des modes doux, qualité architecturale, végétalisation des parcelles…).

Au final le zonage du règlement s'établit de la façon suivante :



2.3.4.6.- Le tableau de la répartition des surfaces, réceptivité, densité urbaine modération de la consommation foncière et évaluation d'incidences Natura 2000

A) Tableau des surfaces

La superficie totale de la commune de 241,47 ha se répartit de la façon suivante dans le projet de PLU :

ZONES	SECTEURS	SUPERFICIE (en ha)	
LES ZONES URBAINES	Ua	8,07	47,54
	Ub	39,47	
LES ZONES A URBANISER	1AUa	13,00	21,55
	1AUb	4,60	
	2AUb	3,95	
LES ZONES AGRICOLES	A	30,79	30,79
LES ZONES NATURELLES	N	90,52	141,59
	Ni	32,23	
	Nzhi	12,03	
	Nr	6,32	
	Nt	0,12	
	Ne	0,36	

Au regard des surfaces définies dans le PLU actuellement en vigueur, les zones Urbaines s'accroissent de 0,60 ha et les zone A Urbaniser de 0,68 ha soit 1,28 ha en termes d'emprise.

A l'inverse, les espaces agricoles stricts sont réajustés et leur emprise progresse légèrement passant de 28,52ha à 30,79 ha.

Cette progression s'explique par l'ajustement du zonage du projet de PLU, à l'occupation des sols, entraînant conséquemment une réduction de la surface des zones naturelles « strictes », qui ajouté à la progression des zones U et AU passent de 245,21 à 241,47 ha.

Précisons que si la progression de la superficie des zones U et AU est minime, celle-ci était compatible avec le SCOT Marne, Brosse et Gondoire en vigueur lors du lancement de la procédure de révision du PLU mais que ce SCOT est devenu depuis le 1er janvier 2017, incompatible avec le SDRIF en raison d'un potentiel d'urbanisation excessif au regard des orientations de ce dernier, justifiant sa révision en cours à la date de rédaction du présent rapport.

B) Réceptivité

Le PADD prévoit un développement démographique calqué sur les dynamiques passées en prenant en compte l'évolution de la demande.

Le diagnostic permet d'établir que la croissance annuelle moyenne était supérieure à 4% entre 1968 et 1990, de 2,7% en moyenne dans les années 1990 mais que depuis le début du XXIe siècle elle est de 1,2/1,4%, ce qui s'explique par le fait qu'aucune nouvelle zone fut ouverte à l'urbanisation.

Or la proximité de Disneyland Paris et du Val d'Europe mais surtout des infrastructures de transport (gares TGV et RER, axes routiers…), rendent le secteur toujours attractif avec une demande importante de logements qui pourrait être renforcée par la création de la ZAE au Sud de la commune.

Le projet de Chalifert inscrit dans le PADD prévoit donc l'accueil progressif d'habitants à moyen terme (15 ans environ) et l'anticipation des dynamiques d'extension urbaine des environs.

Le souhait communal est que la croissance soit plus importante dans les prochaines années sans pour autant atteindre les taux d'avant 1990.

Ainsi pour 2033, le scénario de développement démographique retenu est celui d'une croissance annuelle moyenne de 2,5%, ce qui devrait accroître la population d'environ 765 habitants par rapport aux 1270 présents en 2015.

Le scénario prend en compte le desserrement des ménages. En effet la taille des ménages devrait diminuer à Chalifert comme elle le fait de façon générale (vieillissement la population, familles monoparentales…), cela risque notamment de s'accentuer avec la création de logements collectifs et peut-être aussi de logements sociaux.

Ainsi, l'hypothèse fixe une diminution de 0,2 point pour 2033, ce qui correspond à la diminution des 15 dernières années. La taille moyenne des ménages devrait donc être de 2,3 personnes/ménage/logement en 2033.

Dès lors, 60 nouvelles résidences principales sont nécessaires pour maintenir la population à son niveau actuel, auxquelles s'ajouteront 333 logements pour accueillir les 765 habitants supplémentaires.

Le projet de PLU retient donc un objectif de construction de 393 logements.

C) Densité urbaine

La construction de ces logements doit intervenir en priorité dans l'espace urbanisé existant avant de pouvoir étendre l'urbanisation.

Ainsi, le potentiel de densification des zones urbaines a été étudié et deux types d'espaces sont recensés :

- ✓ **Les potentiels de densification :** ils correspondent aux « espaces libres dans l'enveloppe urbaine » ou aux « espaces interstitiels ». Ce sont généralement les propriétés non bâties situées dans les zones urbaines, donc dans les « espaces urbanisés à optimiser ». Le potentiel dans ces espaces est de 2,9 hectares. Une rétention foncière continuera d'exister sur ces secteurs dans les 15 prochaines années, on applique ainsi une rétention d'environ 20% ainsi qu'une densité de 18 logements/ha, le potentiel est donc de **42 logements environ** dans ces espaces.
- ✓ **Les potentiels de division des propriétés déjà bâties** : 45 logements potentiels ont été recensés. Toutefois il est évident que ce phénomène ne sera pas général, une rétention de 70% étant prise en compte, le potentiel retenu n'est que de **13 logements**.

Au total, le potentiel de densification des zones Urbaines est donc de 55 logements.

Auquel il convient d'ajouter **les 145 logements en voie de réalisation sur la période 2019/2020** dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain en centre-bourg.

D) Extension urbaine et lutte contre l'étalement urbain

Les potentiels dans l'espace urbanisé à optimiser ne sont pas suffisants pour accueillir le projet démographique communal. Ainsi le PADD prévoit de poursuivre le projet d'urbanisation des espaces voués à l'urbanisation désignés par le SCOT.

Pour le logement, cela concerne 8,5 hectares. Sur ces derniers, le SCOT impose **une densité brute de 30 logements par hectare** (n'incluant pas les espaces verts, voiries principales …). Ce calcul sera appliqué au cas par cas lors du projet.

Sur le fondement de cette densité, **le potentiel sur les espaces voués à l'urbanisation désignés par le SCOT est de 204 logements,** ce qui est suffisant pour répondre au projet démographique pour 2033.

Il est prévu un échelonnement de cette extension urbaine : 4,60 hectares sont classés en zone à urbaniser dès l'approbation du PLU), soit un potentiel de 110 logements.

Les 3,90 hectares restants sont classés en zone d'urbanisation future (2AUb), soit un potentiel de 94 logements.

Enfin, Le projet de PLU comprend également une extension urbaine de 13 hectares destinée à la réalisation d'une zone d'activités, objet de l'OAP n°4.

Consommation de l'espace prévue par le PLU	**21,5 hectares**
✓ Dont pour l'activité économique	13 hectares
✓ Dont pour l'habitat	8,5 hectares
✓ Dont espaces non repérés comme voués à l'urbanisation au SCoT	/
✓ Dont espaces inclus dans le PPEANP	/
✓ Dont espaces non constructibles dans le PLU approuvé en 2008	0,8 hectare

E) Evaluation d'incidences Natura 2000

La commune de Chalifert abrite sur son territoire un secteur intégré, depuis 2006, au réseau écologique européen Natura 2000.

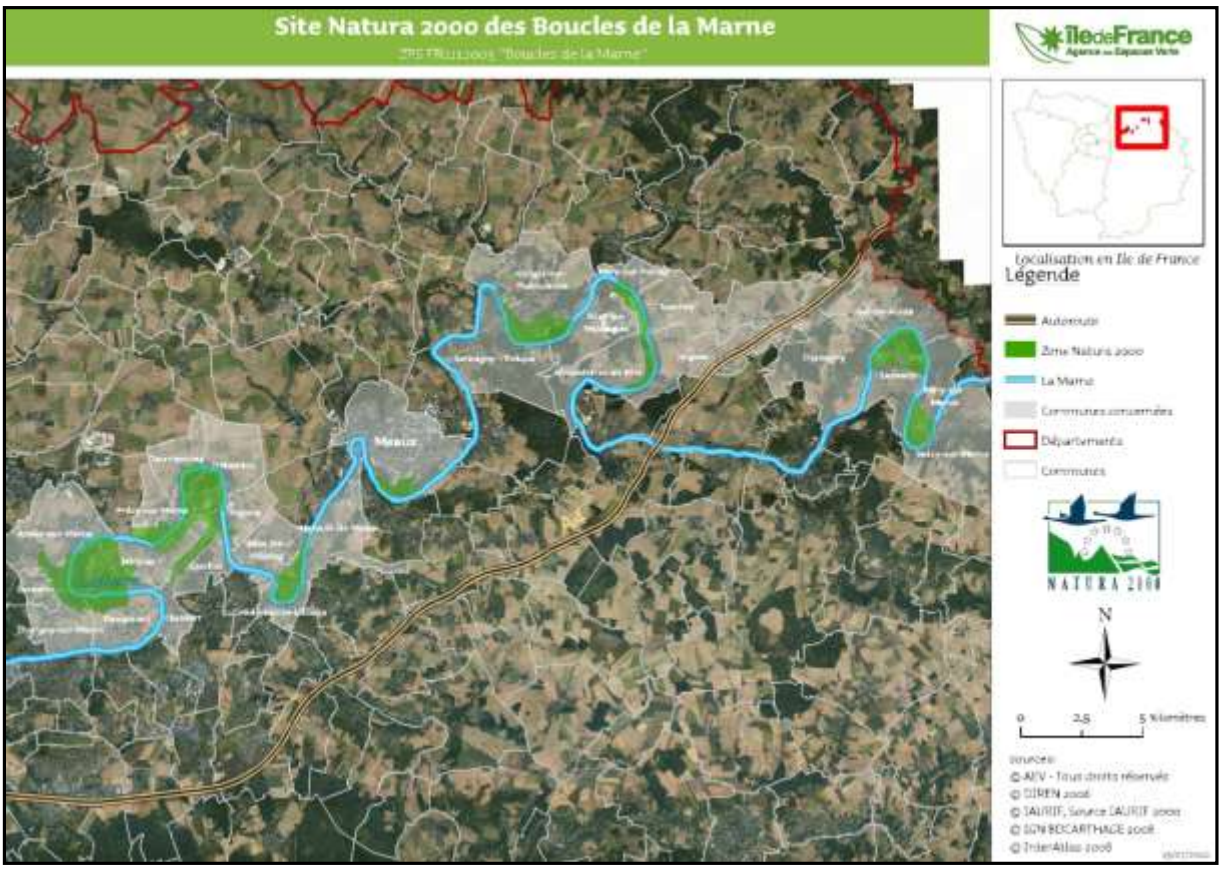
Il s'agit de la Zone de Protection Spéciale (ZPS) « Boucles de la Marne » constitutif du site Natura 2000 n°FR1112003, classée au titre de la directive communautaire Oiseaux n°79/409/CEE du Conseil du 2 avril 1979, modifiée par la directive n°2009/147/CE du 30 novembre 2009.

Sur une surface de 2 641 hectares, la ZPS des Boucles de la Marne couvre 2,7 % des surfaces classées en zone Natura 2000 au sein de la région Île-de-France.

L'intérêt de cette ZPS dans le réseau francilien est majeur car avec 35 % de surface en eau et huit entités s'étirant sur plus de 45 kms, elle permet de prendre en compte l'écosystème « vallée » dans son ensemble et ainsi de favoriser un maximum la cohérence et l'efficacité des actions de gestion et de protection engagées.

Le réseau de zones humides notamment offre de nombreux sites favorables, interdépendants du point de vue de leur utilisation par l'avifaune nicheuse, hivernante ou migratrice.

Alors que le réseau francilien est principalement forestier (70 % de forêt), cette ZPS apporte, avec sa diversité de milieux, un cortège d'espèces qui vient enrichir le réseau Natura 2000 francilien et renforcer sa représentativité. La Gorgebleue à miroir, le Milan noir ou encore l'OEdicnème criard y ont des effectifs d'importance régionale. Elle est aussi un chaînon dans le corridor écologique plus vaste formé par la Marne et participe à ce titre à la trame bleue du SRCE.



(Emprise globale de la zone Natura 2000 « Boucles de la Marne »)

Ce site Natura 2000 abrite au total plus de 252 espèces d'oiseaux dont 12 espèces d'intérêt communautaire figurant aux annexes de la directive, parmi lesquelles 7 sont jugées en grand danger de disparition si aucune mesure de conservation et de restauration de leurs milieux de vie (reproduction, repos, nutrition) n'est engagée à court terme.

Au sein de ces sept espèces figurent notamment par ordre d'urgence d'intervention :

- ✓ Le blongios nain se reproduisant dans les roselières, de plus en plus rares au sein des boucles comme dans l'ensemble de l'Europe ;

- ✓ La sterne pierregarin et la mouette mélanocéphale, menacées par l'enfrîchement des îlots de nidification, couplé à une fréquentation humaine de plus en plus accrue à proximité des lieux de reproduction ;
- ✓ L'oedicnème criard menacé lui aussi par la disparition progressive de ces lieux de nidification (fermeture progressive des pelouses rases et des friches de recolonisation des carrières) ;
- ✓ Le butor étoilé utilisant ces mêmes roselières comme zones d'hivernage.

La vulnérabilité du site porte sur sa richesse ornithologique qui est menacée par la proximité de centres urbains denses (Meaux, Ville nouvelle de Marne-la-Vallée) qui génèrent une pression d'utilisation forte de certaines boucles (Jablines, Meaux) qui jouent alors un rôle récréatif important..

L'urbanisation s'étend chaque année, encerclant progressivement les boucles et augmentant la fréquentation et la fragmentation de l'espace.

La lutte contre le mitage et la préservation des continuités écologiques sont donc primordiales pour conserver la fonctionnalité des écosystèmes de la ZPS.

Par ailleurs, l'un des enjeux identifié par le Document d'Objectifs (DOCOB) du site réside dans le maintien et la conservation dans un bon état écologique des zones humides et dans la mise en place de pratiques de gestion qui soient favorables aux espèces.

L'entité concernant directement le territoire communal est celle du « Marais du Refuge » dit **« Marais de Lesches »,** situé principalement sur les communes de Lesches et Jablines.

Il est occupé par une chênaie-frênaie mésohygrophile à hygrophile, des peupleraies et ponctuellement par des saulaies et aulnaies marécageuses. Il s'agit de boisements relativement récents ayant recolonisé d'anciennes prairies humides ou des coupes de peupleraies.

L'urbanisation de Chalifert dans les zones identifiées d'extension urbaine, est éloignée du secteur de marais. La trame actuelle est déjà importante et l'impact majeur réside dans la fréquentation et la pollution du site notamment par les eaux usées.

Le marais est séparé du bas de coteau par une parcelle cultivée, faisant office de zone tampon contre un potentiel ruissellement pollué.

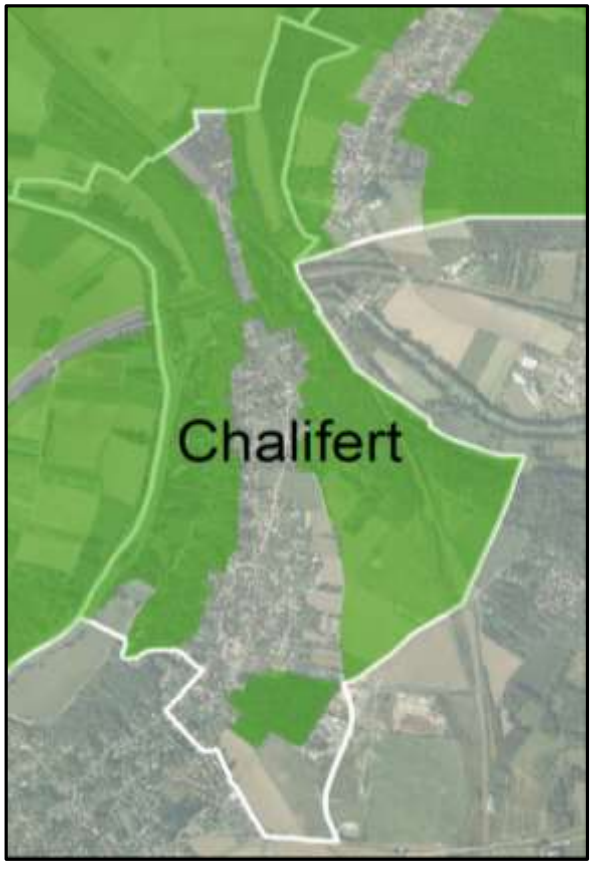
Cette situation ainsi que le règlement et son zonage du projet de PLU, offrent diverses dispositions d'évitement ou de réduction des impacts notamment de préservation de ces espaces vis-à-vis de l'urbanisation.

De plus, le projet de développement urbain concerne le Sud du territoire alors que les enjeux environnementaux sont plutôt concentrés sur la partie Nord de Chalifert.

Dès lors, le rapport de présentation du PLU ne prévoit aucune incidence de ce dernier sur le site Natura 2000, au titre de l'évaluation des incidences qui doit être réalisée lorsqu'un site Natura 2000 est inclut en tout ou partie, au sein du territoire d'une commune élaborant un projet de PLU.

Il est rappelé aussi qu'un arrêté préfectoral de protection de biotope du 23 septembre 1987, porte protection du site écologique formé par le « Marais du Refuge » sur le territoire des communes de Lesches, Jablines et Chalifert dont le périmètre est strictement identique à celui du site Natura 2000 susmentionné.

Enfin, il est également rappelé qu'une **superficie conséquente du territoire communal est incluse dans le PPEANP Marne et Gondoire** approuvé le 14 mars 2014.



2.4 – COMPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE

Le dossier du projet de Plan Local d'Urbanisme révisé de Chalifert mis à disposition du public durant toute la période d'enquête, comportait :

➡ **Le dossier technique du projet de PLU comprenant :**

- **Les pièces rédactionnelles :**

1. **Le rapport de présentation, incluant la liste de(s) emplacement(s) réservé(s)**
2. **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables**
3. **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation**
4. **Le règlement**
5. **Le résumé non technique prévu à l'article R.123-8 du code de l'environnement**
6. **Le bilan de la concertation prévue à l'article L.300-2 (ancien) du code de l'urbanisme**
7. **L'étude prévue par l'article L.111-8 du code de l'urbanisme (Loi Barnier/amendement Dupont)**
8. **Le mémoire en réponse de la Commune aux avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et Consultées**

- **Les documents graphiques :**

9. **Le plan de zonage d'ensemble de la commune, incluant l'emplacement réservé, à l'échelle 1/3000ème**

- **Les annexes :**

10. **Les annexes informatives**
11. **La liste des Servitudes d'Utilité Publique**
12. **Le plan des Servitudes d'Utilité Publique à l'échelle 1/3000ème**
13. **L'arrêté préfectoral 09 SEPR/DDEA n°605 du 27 novembre 2009 portant approbation d'un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'inondation (PPRi) de la vallée de la Marne d'Isles-les-Villenoy à Saint-Thibault-des-Vignes, l'extrait de la carte de zonage réglementaire relatif à la commune de Chalifert et le règlement dudit PPRI**

➡ **Les autres pièces jointes au dossier :**

14. **Les avis de l'Etat et des Personnes Publiques Associées et/ou Consultées**
15. **L'avis délibéré n°2018-33 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe), en date du 17 mai 2018**
16. **Les publications légales et une affiche**

17. Les extraits du registre des délibérations du Conseil Municipal du 1er octobre 2015 prescrivant la révision du PLU en vigueur, du 30 juin 2017 relatif au débat sur le PADD, du 23 janvier 2018 arrêtant le projet de PLU et tirant le bilan de la concertation

18. La Décision de Monsieur le 1er Vice-Président du Tribunal Administratif de Melun n°E18000060/77 du 18 mai 2018 désignant Monsieur Jean-Luc RENAUD comme Commissaire-Enquêteur

19. Le registre d'enquête (version papier) coté et paraphé.

Avis sur le dossier :

Le dossier d'enquête publique, comportait sur le principe, toutes les pièces réglementaires prévues à l'article L.151-2 du code de l'urbanisme relatif au contenu d'un projet de Plan Local d'Urbanisme.

Les nombreux plans, documents graphiques, représentations photographiques en couleur figurant au rapport de présentation apportent une illustration utile et complémentaire à la bonne intelligence des textes.

De plus le rapport de présentation, d'agréable lecture en raison d'une présentation soignée, se révèle exhaustif quant à son contenu notamment en ce qui concerne le diagnostic socio-économique de la commune, les formes bâties, ou les espaces naturels dont la trame verte et bleue.

Il cherche utilement à procéder à une comparaison avec les éléments contenus dans le document d'urbanisme actuellement en vigueur notamment en matière d'évolution des surfaces urbanisables.

Par ailleurs, le contenu du résumé non technique apparaît comme très explicite concernant l'objet de l'enquête publique et les grandes orientations du PADD.

Toutefois, le Commissaire-Enquêteur note certaines redites et comme l'Etat ou la MRAe, des insuffisances dans le contenu du rapport de présentation notamment quant à une analyse plus précise des potentiels de densification, l'évaluation environnementale ou la compatibilité du projet de PLU, en particulier avec le SDRIF.

Enfin, concernant ledit rapport, des erreurs comme la mention du projet de Parc Naturel Régional des Boucles de la Marne et de l'Ourcq, abandonné il y a plus de 15 ans et qui ne figure plus dans les orientations du SDRIF, devront être corrigées avant l'approbation du document.

Le Commissaire-Enquêteur note également que le PADD ne présente pas un schéma spatial (cartographique) d'ensemble, illustrant les différents axes du projet d'aménagement retenu.

Enfin, le Commissaire-Enquêteur retient une inadaptation de certaines légendes graphiques comme celle relative aux « Espaces Boisés Classés » fondés sur l'article L.113-1 afin d'éviter tout risque de confusion avec les espaces identifiés au titre des articles L.151-19 et 23 du même code ou celles des secteurs Nt et Ni d'une couleur bleue quasi similaire, risquant d'entraîner à l'avenir des difficultés d'interprétation.

Cet avis sur la forme et le contenu du dossier, ne préjuge pas des conclusions motivées et de l'avis final du Commissaire-Enquêteur, qui pourront conduire à une modification partielle du dossier avant son approbation finale.

3 - DEROULEMENT DE L'ENQUETE

3 .1 - MODALITES DE L'ENQUETE

Désigné en qualité de Commissaire-Enquêteur (CE) par Décision n°E18000060/77 du 18 mai 2018, de Monsieur le 1er Vice-Président du Tribunal Administratif de Melun, aux fins de conduire la présente enquête publique, je suis entré en contact très rapidement avec les Services de la Mairie Chalifert afin de fixer les modalités de l'enquête.

Toutefois en raison d'un avis défavorable de l'Etat et de plusieurs personnes publiques sur le projet de PLU arrêté, il a été convenu postérieurement à cet entretien, d'un commun accord entre la Commune et le CE, de décaler la date initialement envisagée de début de l'enquête afin de permettre à la Commune de formuler des réponses aux observations émises par les PPA, et de les présenter à l'enquête publique sous la forme d'un mémoire, offrant ainsi la plus grande transparence vis-à-vis du public en terme de modifications envisagées par rapport au projet de PLU arrêté.

Les lieux mis à ma disposition à l'occasion de mes permanences, constitués alternativement par une salle de réunion et la salle du Conseil Municipal situées au rez-de chaussée de la mairie, à proximité immédiate de l'accueil, ont permis une réception du public dans des conditions optimales d'accessibilité pour les éventuelles personnes à mobilité réduite, de confort et de confidentialité.

Lors de cet entretien ont également été définies les modalités de transmission du dossier lors de la clôture de l'enquête ; celui-ci m'ayant été remis postérieurement.

Tous documents écrits complémentaires notamment constitués par le PLU actuellement en vigueur, des plans cadastraux, le dossier de réalisation de la ZAC du « Clos des Haies Saint-Eloi » correspondant au secteur 1AUa du projet de PLU révisé, ont été mis à ma disposition et reproduits, ce qui a facilité ma compréhension du projet et des demandes du public et des Personnes Publiques Associées (PPA) .

3.2 - INFORMATION EFFECTIVE DU PUBLIC

Conformément aux règles en vigueur relatives à la publicité des enquêtes publiques, l'avis annonçant cette enquête a fait l'objet :

- d'un affichage extérieur aux lieux et places habituels répartis sur l'ensemble de la commune du 6 juin au 6 août 2018.

Le Commissaire-Enquêteur a pu vérifier lui-même le bon affichage de la tenue de l'enquête dans le respect des conditions matérielles réglementaires en vigueur (taille des affiches, couleur…).

- d'une insertion dans les journaux suivants :
  - La Marne, publiés les 13 juin et 4 juillet 2018
  - Le Parisien, publiés les 14 et 30 juin 2018.

Monsieur le Maire de Chalifert a adressé au Commissaire-Enquêteur, postérieurement à la clôture de l'enquête, une attestation d'affichage et de publication presse en date du 14 août 2018, attestant du bon accomplissement de ceux-ci (pièce jointe n°1).

Toutefois, il est à noter qu'une erreur de date s'étant glissée dans la publication, à travers la mention de la date de clôture de l'enquête au vendredi 6 août alors qu'il s'agissait en réalité du lundi 6 août, et le CE l'ayant décelé, il a souhaité en accord avec la Commune, que la date de clôture de l'enquête intervienne bien le lundi 6 août, date de sa dernière permanence, et non le vendredi 3 août, et a proposé à cette dernière d'assurer une permanence téléphonique que celle-ci n'a toutefois pu organiser.

Cependant, des membres du public ont pu déposer leurs observations le vendredi 3 août et faire de même et rencontrer le CE, le lundi 6 août.

- d'une annonce sur le site internet de la commune : http://www.chalifert.fr

De surcroît, la publicité de l'enquête publique a bénéficié également d'une distribution dans toutes les boites aux lettres de la commune, du bulletin municipal faisant état en première et pleine page dans son édition de juillet 2018, de la tenue de l'enquête.

3.3- CONCERTATION PREALABLE

Dans le respect de l'article L.300-2 (ancien) du code de l'urbanisme, la délibération du Conseil Municipal de Chalifert du 1er octobre 2015, prescrivant la révision du PLU en vigueur, a fixé les modalités d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Cette concertation a été prévue de la manière suivante :

- La tenue d'expositions et réunion publique destinées à l'information de la population tout au long de la procédure ;
- La mise à disposition d'informations sur le site internet de la ville et dans le journal communal ;
- La réalisation de plaquettes d'information ;
- L'ouverture d'un cahier de remarques et de recommandations.

Ainsi sur le fondement des modalités fixées, une réunion publique a été organisée le jeudi 21 septembre 2017, où il a été exposé le diagnostic, les orientations du PADD, le zonage et 3 des 5 OAP.

Cette réunion a rassemblé environ 45 habitants.

Le bilan de la concertation et l'arrêt du projet de PLU révisé, ont fait l'objet d'une délibération en date du 23 janvier 2018.

Enfin, conformément à l'article L.153-12 du code de l'urbanisme, un débat avait eu lieu au sein du Conseil Municipal sur les orientations générales du PADD, lors de sa séance du 30 juin 2017.

3.4 - DEROULEMENT DE LA PROCEDURE.

L'enquête prescrite par arrêté n°18-19 du 5 juin 2018 de Monsieur le Maire de Chalifert, s'est déroulé normalement du jeudi 28 juin 2018 à 14h, au lundi 6 août 2018 à 17h inclus, soit pendant une durée de 40 jours consécutifs.

Durant cette période, le dossier d'enquête (version papier) ainsi que le registre à feuillets non mobiles (version papier), paraphé par le Commissaire-Enquêteur, ont été tenus à la disposition du public en mairie, aux heures habituelles d'ouverture des bureaux, soit :

- Du lundi au vendredi de 8 h 30 à 12 h et de 14 h à 17 h
- Le samedi de 9 h à 12 h

Ainsi que lors des permanences du Commissaire-Enquêteur.

Par ailleurs, conformément aux nouvelles dispositions issues de l'Ordonnance n°2016-1060 du 3 août 2016 susmentionnée, ratifiée par la loi n°2018-148 du 2 mars 2018, et son décret d'application n°2017-626 du 25 avril 2017, le dossier d'enquête, dans une version identique à celle sur support papier (hormis le contenu du registre papier), et le registre d'enquête, dans leur version électronique, ont été tenus 7 jours /7 et 24h/24 à la disposition du public durant strictement la même période, sur le site internet de la commune : http://www.chalifert.fr avec un lien dédié.

De plus un poste informatique libre d'accès, permettant la consultation du dossier et la formulation d'observations sur le registre électronique, a également été mis à disposition du public durant toute la durée de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie et lors des permanences du Commissaire-Enquêteur.

Enfin, le public a pu également à défaut, adresser ses observations sur le courrier électronique de la Commune : mairiechalifert@wanadoo.fr

Le Commissaire-Enquêteur a tenu dans le cadre d'une salle de réunion ou de la salle du Conseil Municipal, situées au rez-de chaussée de la mairie à proximité immédiate de l'accueil, mise à sa disposition pour revoir le public, trois permanences aux dates et horaires suivants :

- Le jeudi 28 juin 2018 de 14h à 17 heures
- Le samedi 7 juillet 2018 de 9h30 à 12h30
- Le vendredi 6 août 2018 de 14h à 17 heures

Monsieur le Maire de Chalifert, la Secrétaire Générale et son assistante se sont tenus à la disposition du Commissaire-Enquêteur en tant que de besoin et lui ont fourni tous documents souhaités, facilitant ainsi sa compréhension du dossier.

Avant, au cours et après la clôture de l'enquête, le Commissaire-Enquêteur a effectué trois visites générales de la commune : deux en compagnie de Monsieur le Maire et l'une à titre individuel, afin de compléter sa connaissance du dossier, de mieux visualiser les choix opérés par le projet de PLU arrêté mais également de mieux percevoir les observations soulevées par le public sur certains points particuliers.

Il a par ailleurs souhaité rencontrer durant la période d'enquête et postérieurement à la clôture de celle-ci, les Services de l'Etat en particulier : la chef du Service des Affaires Juridiques de la DDT de Seine-

et-Marne et la chef de l'Unité Territoriale de Meaux ; Monsieur le Maire de Chessy, Monsieur l'Adjoint au Maire en charge de l'Urbanisme de Coupvray et les responsables du pôle aménagement-urbanisme-gestion foncière de Val d'Europe Agglomération ainsi que sur le terrain, les membres du public qui lui en avaient fait la demande.

Le CE a procédé à ces occasions à des visites complémentaires ciblées sur les lieux concernés.

3.5 - DECOMPTE DES OBSERVATIONS

Un registre d'enquête (version papier) destiné à recueillir les observations, a été ouvert par Monsieur le Maire, clos par mes soins et mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête ainsi qu'un registre électronique sans compter le courrier électronique de la Commune comme précisé auparavant.

Toutes les observations reçues par voie électronique, ont fait l'objet d'une consignation au sein du registre en version papier, par les bons soins de la Commune au fur et à mesure de leur arrivée avec copie d'information au Commissaire-Enquêteur.

L'enquête publique a donné les résultats suivants :

- **Vingt-sept** personnes se sont présentées à mes permanences ;

- **Treize observations** ont été consignées sur le registre d'enquête (version papier) soit sous forme d'écrits sur le registre lui-même, soit sous forme de courriers agrafés sur le dit registre soit sous forme d'impression des observations reçues par voie électronique.

- Aucun élu en dehors de ceux de la Commune ou aucun membre d'une association déclarée et/ou agréée pour la protection de l'environnement, ne se sont présentés lors de mes permanences.

3.6 - CLOTURE DE L'ENQUETE ET MODALITES DE TRANSFERT DU REGISTRE

L'enquête a été close le vendredi 6 août 2018 à 17 heures.

Le registre d'enquête a été signé par mes soins et conservé par devers moi ce jour, ainsi que l'intégralité du dossier d'enquête.

4 – L'ANALYSE DES OBSERVATIONS, DES COURRIERS ET DES AVIS REÇUS

4 .1 – L'ANALYSE DES OBSERVATIONS

L'ensemble des observations sont traitées dans leur ordre de consignation ou d'insertion au registre d'enquête (version papier).

Certaines observations orales généralement positives vis-à-vis du projet, n'attendent pas de commentaires de la part du Commissaire-Enquêteur mais n'en sont pas moins des témoignages intéressants dont le CE tient compte dans son avis final.

Toutes les observations ont été examinées par mes soins et portées à la connaissance de Monsieur le Maire de Chalifert, le 15 août 2018.

La Commune a apporté une réponse à ces observations et à la thématique évoquée par le Commissaire-Enquêteur par mémoire en réponse en date du 23 novembre 2018, en raison de la réflexion qu'elle voulait conduire face aux évolutions conséquentes à opérer sur le document qui sera approuvé, par rapport au document arrêté et soumis à l'enquête publique, du fait des avis défavorables émis par certaines Personnes Publiques Associées (PPA) dont l'Etat.

Les réponses de la Commune mentionnées ci-après, reprennent littéralement le contenu de celles-ci figurant dans son mémoire en réponse, joint en annexe du présent rapport (pièce jointe n°2).

1ère Observation

Monsieur Grosjean

Ce Monsieur a laissé l'annotation signée suivante sur le registre **:**

« 29/6/2018 – M. Grosjean, propriétaire de parcelles sis à Chalifert remarque : Concernant le règlement de la Zone 1 AUb, il serait souhaitable de différencier la couleur des volets par rapport aux fenêtres. En effet, la couleur des fenêtres est en général toujours blanche donc volets blancs ».

Réponse de la Commune :

« Les volets pourront être d'une couleur différente des fenêtres ».

Avis du Commissaire-Enquêteur (CE) :

Le Commissaire-Enquêteur trouve l'observation pertinente.

En effet, il peut être intéressant dans un souci de qualité architecturale du bâti nouveau, que la couleur des volets soit différente de celle des fenêtres afin de mieux souligner les ouvertures en façade, et ce d'autant plus que les volets constituent davantage aujourd'hui un élément d'animation des façades car ils sont fréquemment accompagnés de la pose de volets roulants, eux aussi souvent de couleur blanche.

Soulignons enfin que l'architecture briarde traditionnelle, se caractérise par des couleurs de volets (marron, bleue, verte…) tranchantes par rapport aux couleurs de la façade et des fenêtres.

Dès lors, le règlement de la zone U et du secteur 1AUb pourrait indiquer que les volets soient préférentiellement d'une couleur différente des fenêtres.

2ème Observation

Monsieur Yves Maurin - 6, place de la Mairie

Ce Monsieur a écrit et signé ce qui suit sur le registre :« 7.7. 2018

Je demande à protéger le bois, entrée du village tel qu'il est prévu au schéma directeur régional (particulièrement la parcelle 1849 prévu au PLU en zone Ua et non en Espaces Boisés Classés ».

Réponse de la Commune

« Conformément à l'avis de l'Etat, la partie de la parcelle 1249 classée en zone Ua sera reclassée en zone Naturelle et en Espace Boisé Classé ».

Avis du CE :

En préambule, le CE tient à rappeler que le Schéma Directeur Régional (SDRIF) ne doit pas faire l'objet d'une lecture à la parcelle car il s'agit d'un document de planification urbaine et non contrairement au PLU d'un document d'urbanisme règlementaire opposable aux tiers.

Il rappelle en effet que le SDRIF ne peut être utilisé en faisant un zoom sur tel ou tel secteur.

Or, il s'avère après consultation de la Carte Générale de Destination des Différentes Parties du Territoire du SDRIF, qu'aucun espace boisé n'apparaît à cet endroit.

Tout au plus, pourrait-on considérer dans une interprétation large, la mention sur ce document cartographique au Sud du territoire communal, d'un corridor écologique consistant en une liaison verte (V). On pourrait aussi retenir l'orientation réglementaire du SDRIF qui indique :

« Doit être assurée l'intégrité des bois et forêts :

* de plus de 0,5 hectare dans le cœur de métropole ;

* de plus de 1ha dans le reste de la région »

En effet, le boisement en question présente une superficie de plusieurs ha donc largement supérieure au seuil retenu par cette orientation règlementaire.

Une fois cette précision apportée, le CE note comme la Commune, que l'Etat dans son avis rappelle que ce boisement est identifié au SCOT comme un « espace naturel et forestier à préserver ».

Ceci appelle deux remarques de la part du CE.

D'une part, L'Etat met en avant dans ce même avis, l'incompatibilité au moins partielle dudit SCOT avec le SDRIF qui justifie sa révision en cours.

Et d'autre part, il vise essentiellement la problématique de l'emplacement réservé instauré par la Commune sur une partie de ce boisement et son classement en secteur UA, en vue de la réalisation d'une place publique intégrant des aires de stationnement, et non spécifiquement l'espace résiduel évoqué par le pétitionnaire.

Toutefois, une fois ceci précisé, le CE partage la volonté de la Commune de reclasser cet espace en zone naturelle et en EBC.

En effet, la parcelle cadastrée n°1249 (classée en UA et non EBC) et non 1849 comme indiqué par erreur par le pétitionnaire, forme un tout avec sa partie classée en zone N et en EBC.

De plus cet espace (parcelle 1249 classée en UB) est strictement limitrophe du PPEANP qui inclus la partie classée en zone N et en EBC.

Il en est de même pour son autre partie, classée elle aussi en UA (sans EBC), qui fait l'objet de l'emplacement réservé n°1.

Or bien que non classées en EBC, ces sections de parcelle et le reste de la parcelle n°1249 (classée pour sa part en EBC) constituent un élément paysager majeur dans le paysage communal car situé à l'entrée Sud du centre-bourg.

Elles constituent également de par leur caractère intégralement boisé, un réservoir de biodiversité de proximité au sein du tissu urbain aggloméré.

Il apparaît dès lors cohérent de veiller à l'intégrité de cet ensemble boisé, poumon vert du centre-bourg, qui constituera demain une coupure verte majeure entre celui-ci et la future zone d'activités, objet de l'OAP n° 4 et constitutive du secteur 1AUa

Au surcroît la section ne faisant pas l'objet de l'emplacement réservé, est limitrophe de la mairie, de l'Eglise et de l'ancien presbytère qui fait l'objet d'une identification au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme comme éléments patrimoniaux à protéger dont elle constitue l'écrin boisé.

Précisons toutefois concernant l'emprise de l'emplacement réservé, que la partie non boisée constituée par deux autres parcelles sur lesquelles est implanté un bâti, actuellement en cours de démolition, au carrefour routier central du cœur de bourg formant l'intersection entre la RD n°5 et la RD n°45, se devrait d'être conservée en ER afin de permettre un aménagement urbain qui consolide la centralité du cœur de village qui constitue l'une des orientations du PADD.

En conclusion sur le fondement de l'ensemble de ces considérations, **le Commissaire-Enquêteur est favorable au reclassement de l'intégralité de la parcelle n°1249, en zone Naturelle et en Espace Boisé Classé sur le fondement de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme, y compris pour sa section faisant l'objet de l'emplacement réservé n°1**, la partie résiduelle de ce dernier, localisée sur deux autres parcelles cadastrées B n°1037 et 1038 anciennement bâties, étant maintenue.

3ème Observation

Madame/Monsieur Grosel/Le Goaziou - 72, rue Charles Vaillant - 77144 Chalifert

Ces personnes ont indiqué ce qui suit sur le registre :« 07.07.2018

« Nous sommes propriétaires des parcelles n° 99/100 limitrophes de l'OAP n° 1 et souhaitons que la totalité de la parcelle n° 100 et une partie de la parcelle n° 99 actuellement classées en zone naturelle soit reclassées en zone urbaine (U) constructible.

Réponse de la Commune

« La parcelle n°100 et la partie de la parcelle n°99 sont intégrées dans le Plan de Protection des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains (PPEANP) de Marne-et-Gondoire adopté le 14 mars 2014. Ce plan détermine une grande partie des espaces de la commune de Chalifert qui ne peuvent être urbanisés et doivent obligatoirement être classés en zones Naturelles ou Agricoles dans le PLU. La parcelle n°100 et la partie de la parcelle n°99 seront donc conservés en zone Naturelle.

Pour rappel, une fois le PPEANP approuvé par délibération du Conseil Départemental, toute modification de son périmètre ayant pour effet d'en retirer un ou plusieurs terrains ne peut intervenir que par décret ».

Avis du CE :

Le CE après vérification du document, confirme qu'une partie de la parcelle n°99 et la totalité de la parcelle n°100 sont à la fois classées en zone naturelle et bien incluses au sein du Périmètre de Protection des Espaces Agricoles Naturels Périurbains de Marne et Gondoire adoptée le 14 mars 2014 qui couvre environ les 2/3 du territoire communal.

Il rappelle à ce titre, qu'à l'époque le projet de PPEANP a fait l'objet d'une enquête publique et espère que les propriétaires desdites parcelles ont fait connaître leur position à cette occasion.

Il rappelle que le périmètre du PPEANP ne peut inclure que des emprises foncières classées en zone naturelle ou agricole tant au niveau du SCOT qu'au niveau du PLU.

Que par conséquent si ces parcelles ont été intégrées au sein du PPEANP, c'est qu'elles figuraient déjà en zone naturelle ou agricole dans le PLU actuellement en vigueur et qu'elles ne subissent donc aucune évolution défavorable en terme de constructibilité pour leurs propriétaires.

Il souligne aussi qu'eu égard aux réponses de la commune au sein du présent procès-verbal des observations, l'OAP n° 1 constitutive du secteur 1AUa limitrophe des parcelles de ces personnes est appelée à être supprimée et le secteur reclassé en zone naturelle ou agricole assurant ainsi une continuité dans l'occupation du sol autorisée avec le classement desdites parcelles.

Enfin, le CE confirme les propos de la Commune sur le fait que toute modification du PPEANP, avec lequel le PLU doit être conforme, doit faire l'objet d'un décret interministériel en Conseil d'Etat pris par les Ministres de l'Agriculture et de l'Ecologie.

Il invite par conséquent les présents propriétaires à rester vigilants, pour participer à une éventuelle future enquête publique qui aurait pour objet la modification du PPEANP Marne et Gondoire.

En conclusion **le CE ne peut que confirmer le classement partiel ou total de ces deux parcelles en zone Naturelle.**

4ème Observation

Madame Lydie Baranton - 14, rue Pasteur - 77144 Chalifert

Cette dame a écrit et signé ce qui suit sur le registre :

« 10.7.2018

« Je désapprouve la destruction du bâtiment d'habitation de la ferme, lequel tout comme l'église et la mairie participe de l'identité propre du village.

En quelques années, on assiste à la banalisation de l'espace habité et à un bond démographique de la population, ce qui implique bétonnage et intégration dans un environnement périurbain sans âme.

Quant aux surfaces agricoles, cela signifie leur émiettement et donc à terme leur disparition….

Pourquoi ne pas les avoir dédiées à un maraîchage bio très recherché dans la région ?

Cet effacement des lieux anciens d'activité et du parcellaire qui se sont élaborés au cours des siècles fait disparaître rapidement l'aspect rural du village qui avait été préservé jusqu'à présent. En ce qui concerne les espaces naturels, le bois centre village est en partie déclassé, ce qui est en contradiction avec le Schéma Directeur d'Ile de France ; de plus, des parcelles faisant partie de cet ensemble boisé, se trouvant le long du chemin du calvaire côté Chessy ont été illégalement défrichées pour être occupées par des caravanes. Pourquoi laisser détruire ces boisements censés être protégés ? ».

Réponse de la Commune

« Le projet concernant l'ancienne ferme est complètement privé, et conforme au PLU en vigueur.

La révision du PLU n'est donc pas concernée par ce projet.

Après consultation des Personnes Publiques associées, la commune décide de limiter l'urbanisation de certaines zones afin d'augmenter significativement les espaces naturels et de réaffirmer ainsi sa volonté de préserver la qualité de son environnement.

Les OAP n°1 et n°3 sont ainsi supprimées et par voie de conséquence l'OAP n°5 également.

Conformément à l'avis de l'Etat, la partie de la parcelle 1249 classée en zone Ua sera reclassée en zone Naturelle et en Espace Boisé Classé ».

Avis du CE :

Il est indéniable que l'ensemble bâti formé par l'ancienne ferme et notamment la maison d'habitation, participait de l'identité rurale du village et en particulier du centre-bourg au même titre que la mairie ou l'église.

Le CE ne saurait se prononcer sur cette opération d'urbanisme, autorisée avant l'ouverture de l'enquête publique sur le fondement des dispositions du PLU actuellement en vigueur.

Il précise simplement **qu'une identification de ce bâti agricole ou d'une partie de celui-ci, au titre de l'actuel article L.151-19 du code de l'urbanisme anciennement L.123-1-5-7° du même code dans le PLU en vigueur, aurait permis une préservation de ce patrimoine rural traditionnel**.

Sur ce volet, le CE interroge d'ailleurs la Commune dans la suite de son rapport, sur l'opportunité d'étendre cette protection amorcée dans le projet de PLU arrêté, à d'autres bâtiments comme la mairie ou le château qui abrite désormais l'école.

Cependant même si la préservation de l'identité communale et notamment des formes et de la typologie urbaine du centre-bourg, fait partie des orientations du projet de PLU révisé, la Commune de Chalifert ne peut s'exonérer de l'application des principes généraux de l'urbanisme, contenus à l'article L.101-2 du code afférent.

Ces principes généraux issus en particulier des lois Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 et ALUR du 24 mars 2014, guident l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme qui vise à atteindre différents objectifs dont le renouvellement urbain, à travers une évolution

et une densification du tissu bâti existant afin de lutter contre l'étalement urbain, déploré d'ailleurs par l'auteure de l'observation.

Toutefois, le CE note que de prime à bord, l'opération de construction engagée dans le cœur du village, si elle va nécessairement avoir un impact sur celui-ci à travers la réalisation de 145 logements, semble présenter un caractère qualitatif notamment en terme architectural.

Par ailleurs, le risque existe effectivement d'une banalisation de l'espace habité déjà engagée depuis plusieurs décennies dans la périphérie des grandes agglomérations et sur le territoire de Chalifert lui-même au travers d'extensions urbaines pavillonnaires le long de certaines voies comme la route de Jablines.

Ces extensions participent d'un mitage du paysage et s'inscrivent difficilement dans un modèle d'urbanisme durable qui doit rechercher au contraire le maintien d'une certaine compacité.

En outre, Chalifert ne peut s'exonérer totalement de son environnement géographique et institutionnel, de par son inclusion dans l'agglomération centrale parisienne et sa proximité immédiate avec les secteurs III et IV de la ville Nouvelle de Marne –la-Vallée et plus spécialement avec le Val d'Europe.

Au-delà de ce cadre contraint et d'une volonté de croissance démographique assumée dans le projet communal, le CE note tout de même que le projet de PLU respecte scrupuleusement le PPEANP de Marne et Gondoire qui couvre les deux tiers du territoire communal, en classant les emprises foncières incluses en son sein en zone agricole ou naturelle inconstructible, limitant par là même fortement le risque d'étalement urbain.

De plus, le projet arrêté veille à la préservation du paysage, en maintenant des cônes de vues inconstructibles vers la vallée de la Marne.

Toutefois ce risque d'étalement urbain continue à exister et les avis défavorables de certaines Personnes Publiques Associées dont l'Etat, concernant une extension urbaine trop conséquente au regard des prescriptions du SDRIF, en témoignent.

A ce titre, la pétitionnaire trouvera des motifs de satisfaction à ses remarques dans **les réponses apportées par la Commune dans son mémoire en réponse aux avis des PPA et dans ses réponses au PV des observations, qui prévoit expressément ou indirectement afin d'assurer une compatibilité accrue entre le futur PLU et le SDRIF, de reclasser deux des trois secteurs 1AUb (objet des OAP n° 1 et 3) ainsi que la zone A Urbaniser à long terme 2 AUb** destinés à une urbanisation à vocation d'habitat, en zone Naturelle ou Agricole.

Enfin la personne fait observer ce qui serait un non-respect de la règle de droit, le CE n'ayant que pour mission d'émettre un avis sur le futur document d'urbanisme règlementaire, il ne peut que renvoyer l'application du respect de celui-ci à l'autorité administrative compétente.

5ème Observation (électronique)

Anne Mounic et Guy Braun

« Nous voulons dire notre désapprobation des projets de construction d'immeubles à Chalifert, et tout particulièrement au centre du village, qui en sera défiguré. On ne nous fera pas croire que les questions de circulation seront résolues et la tranquillité, assurée dans un cadre rural préservé, alors que la population va

presque doubler dans un environnement fortement urbanisé au détriment des espaces libres (champs, bois, prés, chemins, etc.).

Et le projet concernant la circulation dans le village n'a pour nous rien de convaincant : plus on multiplie les routes, plus le trafic augmente. Avec nos regrets impuissants.Cordialement ».

Réponse de la Commune

« Le programme de construction de logements en cœur village sur le site anciennement occupé par la ferme est totalement privé et répond aux règles d'urbanisme approuvées en janvier 2008.

La révision du PLU a donc également pour objectif de protéger l'environnement rural de la commune en préservant notamment le bois en cœur village désormais totalement couvert par une zone naturelle et en espace boisé classé.

Le nouveau plan de circulation reposera sur les voiries existantes ».

Avis du CE :

On se reportera utilement aux commentaires du CE contenus sous l'observation précédente.

En complément, il est certain que le retour d'expérience montre que la création d'une nouvelle infrastructure routière dans un contexte urbain ou de grande circulation, génère à moyen ou long terme un engorgement de cette voie de communication, dès lors qu'il n'existe pas ou peu de mode de transport alternatifs à coût économiquement accessible.

Toutefois dans le cas de Chalifert, l'utilisation de voiries existantes afin de diviser le flux de circulation traversant le centre du village et notamment le centre-bourg où sont présents un certain nombre d'équipements publics comme l'école, peut paraître pertinent en terme de sécurité publique et d'amélioration des circulations douces, dès lors qu'un aménagement urbain adapté serait réalisé.

Notons toutefois que la suppression des OAP n° 1, 3 et 5, éloigne quelque peu la perspective de réalisation à court terme d'une voie de contournement.

6ème Observation

M. Wermeister - Mme Davasse - Mme et M. Lefevre Patrice

Il a été porté l'observation suivante sur le registre, signée par deux des trois personnes : 25/07/2018

« Nous consultons aujourd'hui le plan du nouveau PLU.

Nous attirons votre attention sur un terrain situé au 24 rue Charles Vaillant. Une construction serait catastrophique pour la cour du 26 rue Charles Vaillant. En effet nous avons toutes nos fenêtres qui donnent directement sur ce terrain. Il serait souhaitable de visionner pour comprendre les désagréments que cela occasionnent aux nombreux propriétaires du 26.

De plus, actuellement ce terrain sert d'entrepôt, nous avons pu lire que les entrepôts étaient interdits, les dépôts de déchets de toutes natures également.

De plus, l'artisanat est toléré sous conditions de non salubrité, sécurité et nuisances et qui actuellement n'est pas respecté.

Cordialement ».

Réponse de la Commune

« Le terrain situé au 24 rue Charles Vaillant est situé en zone Ua (il l'était déjà dans le PLU en vigueur) et peut donc accueillir de nouvelles constructions dans le respect des règles du règlement de la zone Ua ».

Avis du CE :

Le CE rappelle que sa mission n'est pas de donner un avis sur des autorisations d'urbanisme, en particulier lorsque leur procédure d'instruction est éventuellement en cours sur le fondement du document d'urbanisme en vigueur.

Le CE note qu'effectivement le terrain situé au 24 rue Charles Vaillant est classé en secteur UA comme dans le PLU actuellement en vigueur, secteur qui correspond à la partie la plus agglomérée et la plus dense notamment à travers la présence d'un habitat bas caractéristique de la typologie urbaine du centre-bourg du village.

Un classement de la parcelle dans une autre zone ou un autre secteur apparaitrait donc inapproprié au vue de sa localisation en cœur de bourg, le projet de PLU révisé n'apportant d'ailleurs aucun changement au zonage actuel de la parcelle en question.

De plus, le Commissaire-Enquêteur s'est enquis auprès de M. le Maire de la nature de la construction projetée à cet endroit et de son implantation sur la parcelle.

Il ressort de ces échanges et de la consultation par le CE des futures règles s'imposant au secteur UA, que l'implantation prévue d'une nouvelle construction interviendrait à l'alignement de la voie publique et sur une profondeur voisine de la construction existante, conservant ainsi le cœur de parcelle en espace libre non bâti ménageant notamment les vues depuis la propriété de ces personnes.

La réalisation de cette construction d'une volumétrie limitée serait même potentiellement susceptible d'améliorer l'environnement visuel offert aujourd'hui à ces riverains, en raison de la présence de ces dépôts déplorés par les personnes, grâce aux obligations de traitement des espaces libres contenues dans le projet de règlement du secteur UA.

A titre accessoire, le CE indique que des dépôts de toute nature constituent des déchets au sens du code de l'environnement et que la police administrative des déchets relève pour l'essentiel selon ce même code, du Maire de la Commune.

En conclusion, le CE souhaite le maintien du terrain numéroté au 24, rue Charles Vaillant en secteur UA, au regard de sa localisation en cœur de bourg au sein d'un tissu urbain continu.

7ème Observation (électronique)

Madame Copoix, - Résidente de la Commune

« Monsieur le Maire,

Je trouve le projet de ZAC du Clos des Haies Saint Eloi tout à fait favorable au développement économique de la commune.

Cependant, je souhaitais attirer votre attention sur le règlement de la zone du PLU concernant ce projet et l'OAP associée (zone 1AUa du règlement et OAP n°4) :

- Vous prescrivez un retrait « minimum et maximum » de 5 m le long de la RD5.

Je pense que prescrire un retrait minimum (et non minimum ET maximum) qui permette de faire des reculs et des avancées dans la façade, éviterait une certaine monotonie le long de la RD5.

- Les aires de stationnements affectées aux véhicules motorisés ne peuvent pas être « supérieures à 1 place de stationnement par tranche de 55 m² de surface de plancher destinée aux bureaux ». Il me paraîtrait plus opportun de ne pas limiter le nombre de places de stationnement pour ne pas risquer de stationnements sauvages sur la voie publique, en cas de manque de places.

- De plus, la marge de recul végétalisée le long des voiries à créer, pourrait permettre l'implantation de stationnements pour les activités du secteur tertiaire. Cordialement ».

Réponse de la Commune

« La remarque est pertinente. Nous limiterons la prescription à 5 m MINIMUM.

Le PLU doit être compatible avec le PDUIF qui prescrit des ratios précis par rapport aux places de stationnement ».

Avis du CE :

Le CE tout comme la Commune, trouve l'observation pertinente et pense que le retrait doit être au minimum et non au maximum de 5 mètres le long de la RD 5.

En tout état de cause, au vu du dossier de réalisation de la ZAC du « Clos des Haies Saint- Eloi », ce retrait des constructions sera très largement supérieur depuis la RD 5 et la RD 934 permettant un traitement végétal qualitatif de l'opération et la réalisation de cheminements pour les circulations douces.

Au surcroit, il apparaitra dans la suite de ce rapport et dans les conclusions motivées du CE, que ces principes d'aménagement de la zone d'activité seront traduit dans l'OAP n° 4 correspondante, dans le règlement et le zonage du secteur 1AUa.

La pétitionnaire vérifiera également lors de la réalisation de la ZAC, que les espaces situés après l'espace paysager au droit des voies RD n°5 et n°934, accueillera des aires de stationnement pour les activités, conférant eux aussi un caractère très aéré à l'aménagement de ce secteur.

Au sujet du nombre de places de stationnement par surface de plancher de bureaux, le CE confirme qu'afin d'assurer une parfaite compatibilité du futur PLU avec le PDUIF, celui-ci se doit de respecter des normes précises fixées par ce dernier au regard de la distance séparant le secteur d'avec une station de transport collectif.

Celle-ci existant au droit de l'opération envisagée (ZAC du Clos Saint Eloi), il ne peut être envisagé une absence de limite du nombre de places de stationnement comme le propose la pétitionnaire.

Concernant le PDUIF, le CE précise également que la compatibilité du PLU avec ce dernier doit être renforcé concernant le stationnement des vélos.

8ème Observation (électronique)

Rosa Ketty et Morice Jérémy

« Bonjour, Avec mon conjoint, nous sommes propriétaires d'une maison dans le bas de Chalifert, située en zone Nr.Nous aimerions profiter de la révision du PLU pour réaliser une extension à hauteur de 30% de la surface de plancher existante.Cette extension serait réalisée dans l'alignement de notre maison, déjà située à moins de 8m de la limite séparative, ce qui peut poser problème si nous nous tenons à ce nouveau PLU.En effet, dans l'article 2.1.b., est stipulé que les "constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Et que le retrait doit être au minimum de 8m."Mais qu'en est-il des projets d'extensions, dont les maisons existantes sont déjà situées en dessous de cette distance?Ne pourrait-on pas prévoir une exception aux extensions sous condition qu'elles soient bien réalisées dans l'alignement de la maison existante ?Compte tenu des terrains tout en longueur et particulièrement peu larges situés dans le bas de Chalifert, ce nouveau PLU rendrait impossible les extensions à de nombreux riverains du vieux chemin de Meaux.
Je vous remercie sincèrement de l'attention que vous porterez à notre demande.Cordialement,Mme ROSA Ketty et M. MORICE Jérémy ».

Réponse de la Commune

« Nous proposons de supprimer toute règle de recul en zone Nr dans la mesure où seul seront autorisé les agrandissements n'excédant pas 30% de la surface de plancher existante ».

Avis du CE :

Après sa visite des lieux, le CE trouve justifiée la demande des pétitionnaires de supprimer la marge de retrait des 8 mètres des constructions par rapport aux limites séparatives latérales.

En effet, bien que ce secteur constitue à l'origine une urbanisation diffuse de l'espace naturel, la taille des parcelles et la caractéristique des constructions existantes de très faible surface de plancher et d'une hauteur généralement limitée à un simple rez-de-chaussée, peuvent permettre une extension qui sera par définition très modérée des constructions existantes sans que cela ne porte atteinte au caractère d'ensemble de ce secteur des bords de Marne.

Et ce d'autant plus, que cet espace demeurera très largement boisé puisque classé en zone naturelle et que les coteaux sont identifiés en EBC au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

Pour ces raisons, ce secteur de la commune gardera donc son aspect paysager actuel quand bien même une légère extension des constructions seraient autorisée, dès lors qu'elle ne s'applique qu'aux constructions existantes à la date d'approbation du futur PLU révisé.

Toutefois, en raison du risque d'inondation qui concerne la partie basse de ce secteur qui fait l'objet d'un PPRi, le CE juge indispensable que les secteurs Nr localisés au sein des zones inondables du PPRi soient supprimés et reclassés en secteurs Ni où est applicable le règlement du PPRI en matière de construction.

9ème Observation

JF Chapelle - 155 rue de la Pompe - 75116 Paris

Ce monsieur a envoyé un courrier Recommandé avec AR daté du 29 juillet 2018, adressé à Marne et Gondoire, 1 rue de l'Etang, CS 20069 Bussy Saint Martin 787603 Marne la Vallée cedex 3, qui a été agrafée

au registre, puis à la suite d'une visite en mairie, une annotation manuscrite a été ajoutée en fin de ce courrier, se poursuivant ensuite sur le registre.

Il est littéralement repris ci-après :« Le 29 juillet 2018 - R avec AR - Concerne : Révision du PLU -Section B La Bourgogne Parcelles 221,223,224, et 895 - Propriété en indivision Guillaud Chapelle

Messieurs,

Dans le cadre de la prochaine révision du POS/PLU, nous souhaitons attirer votre attention sur le classement du terrain que nous possédons en indivision Guillaud Chapelle situé en section B à la Bourgogne-Chalifert (parcelles 221, 223, 224 et 895 environ 7255 m²)

Les parcelles sont actuellement classées en espaces boisées classés (NDa)

Nous nous sommes intéressés au schéma de cohérence territorial (SCOT)

La protection et le renforcement de la trame verte

Ces milieux subissent de nombreuses pressions qui limitent l'expression e leur potentiel écologique. L'état initial de l'environnement a rappelé que l'urbanisation rapide du territoire en frange de l'agglomération parisienne a nécessité la construction d'infrastructures majeures de transport qui ont eu un impact direct sur la biodiversité. Ce phénomène artificiel de morcellement de l'espace remet en cause l'intégrité écologique des milieux et affaiblit progressivement les populations. Les objectifs suivants s'inscrivent dans la logique de protection des espaces naturels et plus particulièrement de préservation et de renforcement des continuités écologiques dans le Scot :

- Préserver la biodiversité à l'échelle de tout le territoire, y compris en zone urbaine et pour cela maintenir voire recréer les continuités écologiques qui permettent les échanges entre les espèces. Cela concerne plus particulièrement les échanges entre les grands espaces boisés au sud et la Marne au nord qui présentent une richesse très importante. La biodiversité est une dimension essentielle du vivant. Elle est garante de la productivité des écosystèmes et de leur capacité d'adaptation et d'évolution face au changement global. Investi de valeurs symboliques, culturelles et identitaires, le patrimoine biologique est un enjeu vital à l'échelle de Marne, Brosse et Gondoire mais aussi bien au-delà dans la logique de ceinture verte régionale.
- Garantir la protection des lisières forestières menacées par l'urbanisation (forêt des Vaillières, bois de Lesches, bois de Chäalis, bois de Cligny, forêt de Ferrière)
- Organiser des interconnexions entre le maillage de la trame verte urbaine (parcs, jardins, tels que les parcs urbains de Bussy St Georges et Montevrain) et les grandes composantes naturelles et paysagères
- Réaffirmer et valoriser les espaces naturels protégés, tels que Zone Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF), Espaces Naturels Sensibles (ENS) réseau Natural 2000, arrêtés de biotope, site classé et inscrit, mais aussi les espaces naturels plus ordinaires (éléments de trame verte urbaine, bosquets en milieu agricole, etc) qui bien que non repérés ou protégés présentent un intérêt environnemental et/ou paysager.

Ce terrain ne présente pas de continuité écologique.

Par ailleurs, son classement « espaces boisé classé » n'est pas cohérent avec la réalité, ce terrain ne possédant pas d'arbres de valeur et n'est que du boisement spontané.

Le PLU révisé conserve ce terrain en espace boisé classé sans justification réelle.

Nous demandons donc de retirer l'identification en tant qu'espace boisé.

Nous ferons part de nos observations auprès de l'enquêteur le 6 août 2018.

Nous vous prions d'agréer, messieurs, l'expression de mes sentiments distingués.

(Suivi d'une signature JF Chapelle).

Suit ensuite, l'annotation manuscrite sur la lettre agrafée au registre qui se poursuit sur le registre lui- même :

« Nous demandons dons le retrait de l'EBC sur les terrains concernés et l'inscription en zone urbaine de la partie de l'emprise donnant sur la rue Saint Eloi, pour les raisons suivantes :

- Absence de sensibilité écologique (pas d'espace d'inventaire (Natura 2000, ZNIEFF, ENS ; etc.) ou bio-corridor.
- Piètre qualité du boisement spontané.
- Absence d'impact sur les cônes de vues puisque les boisements même masquent les perspectives (sachant que la partie haute le long de la RD 45 peut rester boisée).
- Desserte par les réseaux le long de la rue Saint-Eloi et la rue Charles Vaillant (RD45)
- Situation du secteur en cœur de trame urbaine permettant de limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles en frange Est de l'urbanisation.
- Défaut de justification de son inscription en EBC dans le rapport de présentation. Il semble que le zonage du précédent PLU qui avait déjà repris le zonage du POS ait lui aussi été retranscrit sans nouvelle réflexion tandis que le PLU est normalement l'expression d'un véritable projet communal. La question de cet espace en cœur de trame urbaine aurait pu être soulevée dans le cadre du renouvellement urbain et de la densification avant de prévoir la conservation de tout cet espace agricole en limite d'urbanisation.

La Commune a scrupuleusement observée les prescriptions du SCOT qui mériteraient d'être actualisés sur ces points dans le cadre de sa révision.

03.08.2018 ».

(Signature) JF Chapelle

Réponse de la Commune

« L'article L113-1 du Code de l'urbanisme définit les Espaces Boisés Classés : « Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements ». Ainsi il n'y a pas de qualité de boisement permettant de classer ou non un EBC.

Le secteur étant boisé, rien ne justifie de retirer la protection EBC sur ces parcelles. Inversement le PADD prévoit de « préserver les qualités et les sensibilités environnementales et paysagère du territoire communal », ce qui justifie de laisser classer les secteurs boisés en EBC ».

Avis du CE :

Le CE pense également qu'il y a lieu de maintenir une identification particulière de protection sur ce boisement au moins à court et moyen terme.

En effet, quand bien même le SCOT n'identifierait pas spatialement ce boisement, les orientations mentionnées par le pétitionnaire lui-même indiquent : « Réaffirmer et valoriser…aussi les espaces naturels plus ordinaires (éléments de trame verte urbaine, bosquets en milieu agricole, etc…) qui bien que non repérés ou protégés présentent un intérêt environnemental et/ou paysager ».

Or le boisement en question présente un intérêt paysager du fait de sa situation en rebords de plateau dominant la vallée de la Marne, à proximité immédiate d'un cône de vue identifié dans le rapport de présentation du PLU.

De plus, il constitue un bosquet de taille conséquente, entouré de deux espaces agricoles et se situe également à proximité immédiate de l'un des éléments identifiés pour sa valeur patrimoniale au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, constitué par la Tour Taratte qui fait l'objet d'un STECAL visant à valoriser cette dernière comme équipement culturel.

Cependant, il est tout de même rappelé que le SCOT Marne, Brosse et Gondoire est actuellement en cours de révision en raison de son incompatibilité avec le SDRIF.

Par ailleurs, bien que n'étant pas inventorié ou identifié au titre d'un classement de protection quelconque, il n'en demeure pas moins situé à proximité immédiate d'espaces inclus dans le PPEANP et sert très probablement de point-relais pour la faune sauvage entre le plateau agricole et la vallée de la Marne ainsi qu'entre les différents espaces boisés situés à proximité.

Le déclassement de ce boisement et son ouverture à l'urbanisation serait d'autant moins approprié à l'heure actuelle, au vu de l'évolution du zonage du PLU à l'issue des réponses apportées par la Commune aux avis des PPA, qui va se traduire par le reclassement en zone agricole ou naturelle de l'emprise foncière constitutive de l'OAP n°1 faisant face au boisement susmentionné ce qui confortera certainement son rôle écologique dans les déplacements de la faune sauvage.

Enfin, il est justement rappelé par la Commune et de jurisprudence administrative constante, que l'identification de boisements en EBC est indifférente, de la superficie de l'espace boisé puisque cette identification peut concerner un seul arbre isolé, et de la qualité du boisement.

Un espace non boisé pouvant même être identifié en EBC, afin d'être créé comme le prévoit les dispositions de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

Toutefois, une évolution à long terme de ce boisement pourrait être envisagé si le futur SCOT Marne, Brosse et Gondoire ouvrait à nouveau la possibilité d'une extension urbaine sur l'emprise de l'actuelle OAP n°1 dans une logique d'aménagement d'ensemble.

Dans ce cas, l'ouverture à l'urbanisation pourrait ne concerner qu'une partie limitée de cet ensemble afin d'assurer une parfaite intégration paysagère des futures constructions et plutôt probablement dans la partie Sud de ce dernier afin de limiter encore l'impact visuel.

A ce titre, la Commune pourrait réfléchir à une identification dudit boisement non en EBC mais sur le fondement des articles L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme.

Enfin, le CE rappelle que les dispositions de l'article L.113-3 du code de l'urbanisme prévoient que :

« 1° L'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé en application de l'article L. 113-1 ;2° L'Etat peut accorder au propriétaire une autorisation de construire

sur une partie du terrain classé en application de l'article L. 113-1 n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, à titre de compensation de la cession du surplus »

Dès lors, un projet commun pourrait peut-être émerger à l'avenir entre la Commune et le pétitionnaire, dans le cadre d'un aménagement qualitatif d'ensemble de ce secteur de la commune.

10ème Observation

M. Rémi Thomas - 25, rue Louis Braille - 77144 Chalifert

Ce Monsieur a écrit ce qui suit sur le registre :

« Cher Maire,

« Je me permets d'inscrire ma demande au sein du livre des requêtes présent, concernant le PLU et notamment concernant le principe d'aménagement de l'OAP n°2.

Je suis propriétaire de la parcelle n° 1047. Aussi, je constate que la zone verte « continuité de jardins » est implantée en périphérie de l'OAP sauf derrière mon jardin.

Nous aimerions, (mes voisins et moi-même) que la continuité verte soit prolongée en périphérie des parcelles limitrophes soit 1261, 1258 et 1271.

La parcelle 1261 constitue un bosquet boisé très agréable et répond à votre définition de « continuité verte ».

Je requiers donc que la totalité de la périphérie de l'OAP soit constituée de la « continuité verte » afin de respecter la logique et dynamique de développement.

Veuillez agréer, Monsieur le Maire, mes sincères salutations ».

Suivi d'une signature R. Thomas et d'une autre signature illisible.

Réponse de la Commune

« Nous sommes d'accord au prolongement de cette continuité verte ».

Avis du CE :

Le CE partage l'interrogation et la demande des riverains concernées dont M. Thomas.

En effet, il comprend difficilement pourquoi toutes les limites séparatives latérales de l'emprise de l'OAP n° 2 constitutive d'un des secteurs 1AUb, font l'objet d'un traitement en continuité verte alors que les limites avec les parcelles 819 et 1293 ne font pas l'objet d'un traitement en continuité verte.

Et ce d'autant plus qu'après visite sur les lieux, il apparaît au CE que certaines constructions actuelles se situeraient à l'avenir à proximité immédiate de nouvelles constructions réalisées dans le cadre de l'aménagement de ce secteur 1AUb.

Le CE tient à souligner que la demande formulée par les riverains ne résulte en rien d'une approche défensive vis-à-vis du projet contenu dans l'OAP n° 2, ceux-ci trouvant tous légitime la réalisation d'un lotissement sur cette emprise mais souhaitent toutefois que ce dernier se réalise en harmonie urbaine et paysagère avec le tissu bâti existant, ce qui peut sembler une demande légitime.

En outre, grâce à cette visite sur les lieux, le CE a pu noter la présence d'éléments végétaux notamment de bosquets ou d'arbres de grand développement, pouvant constituer naturellement la continuité verte manquante en particulier au niveau de la parcelle n°1261.

De plus, ces sujets végétaux existants pourraient constituer les espaces verts de la future opération d'aménagement dans une logique de pré-verdissement.

Enfin, eu égard au contenu de l'OAP n° 2 qui affiche la vocation piétonne de sentes existantes reliant l'emprise foncière de l'opération projetée et l'allée St-Jacques, il y aurait lieu notamment au regard de la jurisprudence récente du Conseil d'Etat sur l'opposabilité des OAP, de s'assurer pleinement de cette vocation en instaurant sur ces ruelles ou du moins sur celle n'appartenant pas à la Commune, un Emplacement Réservé au profit de cette dernière aux fins de confortation de leur vocation de cheminement piéton.

En conclusion, Le CE souhaite donc le prolongement de la continuité verte au droit des parcelles n°819 et 1293 en intégrant notamment à celle-ci le bosquet présent sur la parcelle n°1261.

11ème Observation

M et Mme MUGNIER (électronique)

« Bonjour,Concernant le projet OAP 2, nous demandons que la création de la continuité verte de jardin prévue et jouxtant la parcelle 1401 soit prolongée sur la parcelle 1261.Cette création prévue et interdisant toute implantation de bâtiments principaux protègerait du vis à vis les parcelles 1047-1293 et 1402.Bien cordialement
M Me Mugnier ».

Réponse de la Commune

« Nous sommes d'accord au prolongement de cette continuité verte ».

Avis du CE :

On se reportera utilement à l'avis du Commissaire-Enquêteur sous l'observation précédente, la demande étant strictement similaire.

12ème Observation

M et Mme MUGNIER (électronique)

« Bonjour, au vu du schéma d'aménagement de l'OAP n°2, il semblerait que la parcelle 1401, dont nous sommes propriétaires, passe en zone UBb.Pourriez-vous nous le confirmer sachant que c'est ce que nous souhaitons.
Merci de prendre notre demande en considération. *PS: le 6 aout 2018 étant un lundi et non pas un vendredi nous sommes dans les délais règlementaires pour faire notre requête.Bien cordialement,M et ME Mugnier ».

Réponse de la Commune

« En effet la parcelle n°1401 est classée en zone Ub dans la révision du PLU. A noter qu'il n'y a plus qu'une seule zone Ub ».

Avis du CE :

Le CE ne peut que confirmer la réponse de la Commune, la parcelle n°1401 est classée dans son intégralité en secteur UB constructible, sous réserve du respect des dispositions règlementaires afférentes à ce secteur.

13ème Observation

M. Parot Marc - 8, allée Saint Jacques - 77144Chalifert

Ce Monsieur a écrit et signé ce qui suit sur le registre :

« Chalifert, le 06/08/2018

« Monsieur le Maire,

« Sur le plan d'aménagement et de programmation n° 2, on peut voir que la création d'une continuité verte de jardins est inexistante au niveau des parcelles 1261,1258 et 1271.

Ne pourrait-on pas pour le bien être, la tranquillité et l'intimité des propriétaires attenants à ces parcelles ainsi qu'aux futurs propriétaires de la zone aménagée, rejoindre les deux zones de continuité verte ? Cette extension aurait d'autre part le mérite d'apporter un peu plus de verdure et ainsi un peu plus de fraicheur en période de forte chaleur, phénomènes de plus en plus fréquents.

Souhaitant vous avoir convaincu du bien-fondé de ma demande, veuillez Monsieur le Maire, agréer mes sincères salutations ».

Réponse de la Commune

« Nous sommes d'accord au prolongement de cette continuité verte ».

Avis du CE :

On se reportera utilement à l'avis du CE sous l'observation n°10, l'observation étant identique.

Thématiques complémentaires du CE :

En complément des observations du public, susmentionnées et de celles formulées par les Personnes Publiques Associées dans leur avis, le Commissaire-Enquêteur (CE) souhaite interroger la Commune sur l'opportunité de compléter les éléments patrimoniaux remarquables identifiés par le PLU au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

En effet, le public met fréquemment en avant dans ses observations écrites ou orales, le souhait de préserver l'identité rurale de la commune et le CE constate également qu'à priori, le seul bâti identifié à ce titre est formé par l'Eglise, les autres étant des croix.

Ces éléments ne mériteraient–ils pas d'être complétés par la mairie elle-même et sa place ou d'autres bâtiments communaux comme l'ancien château et le cas échéant d'autres bâtis anciens. Par ailleurs, d'éventuels arbres remarquables non classés en EBC, pourraient également être identifiés sur le fondement de ce même article.

Réponse de la Commune :

« Le projet de révision de PLU prévoit la protection, grâce à cet article de : l'arbre à l'entrée du bourg, la tour Taratte, le lavoir situé ruelle Canet, le calvaire à l'angle de la rue Charles Vaillant et du Chemin de la Haillette, le presbytère, la mairie, l'église et la maison de l'éclusier ».

Avis du CE :

Le Commissaire-Enquêteur prend bonne note de la réponse de la Commune

Il tiendra compte de cette réponse dans ses conclusions motivées et dans son avis final.

Enfin, le Commissaire-Enquêteur entend résumer les avis que les différentes Personnes Publiques Associées ou Consultées ont tenus à émettre, en réponse au projet de PLU que la Commune de Chalifert leur a adressé, dans le respect des dispositions du code de l'urbanisme.

4 .2 – L'AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Le résumé des avis figurant ci-après, n'intègre bien évidemment que les avis reçus par la Commune sur le projet de PLU, d'autres Personnes Publiques bien que destinataires du projet, n'ayant pas souhaité se prononcer.

*** L'avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI)**

La CCI émet un avis favorable en soulignant la réalisation d'un diagnostic économique de qualité, complété de 3 recommandations :

- Une meilleure démonstration de la compatibilité du projet de PLU avec le Document d'Aménagement Commercial du SCOT Marne, Brosse et Gondoire.

- Une affirmation au sein du PADD de la vocation purement économique et non commerciale de la ZAE prévue en zone 1AUa.

- L'apport d'un complément au PADD afin de mentionner la présence d'un cabaret comme élément pouvant participer à la valorisation touristique et de loisirs du secteur et justifiant par la même la mise en œuvre d'un secteur Nt dédié à cette activité.

Par ailleurs au niveau réglementaire, la CCI suggère d'autoriser en zone UA les constructions à usage d'entrepôts à condition que ces dernières soient le complément d'une activité autorisée dans la zone et en fixant un plafond de surface de plancher.

***La Chambre de Métiers et de l'Artisanat**

La Chambre de Métiers et de l'Artisanat émet en date du 23 février 2018, un avis favorable tacite moyennant des observations et remarques.

Elle note la volonté de développement économique de la commune et des réflexions tournées vers la redynamisation du centre-ville auxquels elle est favorable.

A ce titre elle souhaite que dans le règlement pour les zones urbaines accueillant des artisans, le nombre de places de stationnement soit cité pour l'usage artisanal.

***La Région Île-de-France**

La collectivité régionale indique que le projet de PLU : « s'accorde globalement avec les grandes orientations du projet spatial régional défini par le Schéma Directeur ».

Elle note que le projet de PLU souhaite mettre en place une démarche progressive d'ouverture des zones « AU », l'objectif étant de maintenir le caractère villageois du centre-bourg (secteur UA) et à préserver les espaces agricoles tout en prévoyant des extensions urbaines.

Elle considère toutefois que le projet gagnerait à envisager une meilleure mixité fonctionnelle à l'échelle des futurs quartiers et à préciser la synergie entre la ZAE au sud de la Commune et l'offre existante en particulier sur le secteur du Val d'Europe.

A ce titre, la programmation de cette zone d'activité mériterait d'être d'avantage détaillée quant à la possibilité d'y créer des logements, sous condition.

De même si elle intègre une composante commerciale le projet devrait être précisé afin d'éviter toute concurrence avec le commerce de centre-bourg existant ou futur.

Elle remarque également qu'une OAP est dédiée à la thématique des problèmes de circulation routière dans le bourg et souhaite qu'il soit veillé à minimiser les impacts des futures voieries et espaces publics sur le paysage et l'environnement. Au titre de ces remarques thématiques, la Région rappelle tout d'abord que la Commune fait partie de l'entité « agglomération centrale » qui regroupe 414 communes franciliennes. Puis elle indique que conformément au secteur d'urbanisation préférentiel identifié dans le SDRIF, le règlement du projet de PLU prévoit une zone à urbaniser à vocation d'activités économiques de 13 ha intégrée comme Zone d'Activité Commerciale (ZACom) au sein du Scot Marne, Brosse et Gondoire. **Cette urbanisation qui fait l'objet de l'OAP n° 4 située en entrée de ville nécessite selon la Région, un traitement qualitatif en raison de son caractère contigu avec les communes limitrophes de Chessy et de Coupvray**. Par ailleurs la région souligne que les continuités vertes identifiées par le SDRIF passent notamment par le secteur agricole et qu'au regard de l'emplacement de la zone 2AUb en bordure de ces espaces, le projet de PLU gagnerait à apporter un soin particulier au traitement des franges.

En ce sens **la réalisation de l'emplacement réserve n° 1 interroge la collectivité régionale quant à sa localisation sur un actuel secteur boisé**. En matière de transport et déplacement, la région indique qu'une attention toute particulière devrait être portée à la réalisation des OAP n° 1 et 3.

Par ailleurs, la croissance démographique attendue nécessiterait de prévoir des stations de co-voiturage et de contribuer à la promotion des modes de transports alternatifs à la voiture pour renforcer les liaisons vers la gare de Chessy., par exemple en valorisant le développement d'itinéraires cyclables depuis le bourg vers ladite gare et le maillage des cheminements doux notamment en centre-ville.

Par ailleurs, la Région retient que le projet de PLU est également cohérent avec les objectifs régionaux en matière de création de logements et **note le souhait de la commune de diversifier son offre pour favoriser un véritable parcours résidentiel et sa volonté de s'inscrire dans le respect à terme du taux de 25 % de logements social** afin de répondre aux obligations de la loi SRU modifié par la loi ALUR.

***L'avis du Conseil Départemental de Seine-et-Marne et de Seine et Marne Environnement**

La Collectivité départementale émet un avis favorable au projet de PLU, sous réserve de la prise en compte de plusieurs remarques ayant essentiellement trait à la voierie départementale.

Le Conseil Départemental note que le projet de PLU contient cinq OAP qui impactent la voierie départementale sachant que l'OAP n° 5, a des conséquences sur les autres OAP. Concernant cette OAP n° 5, le département souligne que le projet a été conçu en concertation avec lui mais qu'il appelle des remarques concernant **la sécurisation du carrefour RD n° 5/desserte sud de la future ZAE et sur la mention sur les plans de l'itinéraire de principe des liaisons douces**.

Concernant l'OAP n° 1, le département souhaite qu'un certain nombre d'ajouts soit effectué au niveau cartographique, soit au niveau rédactionnel. Ces ajouts portent sur la localisation des itinéraires vélos, la création d'un stationnement public visiteurs, la définition de fonctionnement de voieries (voies à sens unique, stationnement, plantations…). Il demande également de positionner les premiers accès riverains ou de voies de desserte à plus de 50 mètres des carrefours et de faire figurer la sécurisation et la visibilité de l'entrée de bourg en amont du carrefour sur la RD 45.

Le Département souhaite également que soit rappelé que les aménagements routiers seront à la charge de l'aménageur et qu'ils devront être conçus en concertation avec la Direction des Routes du Département.

Enfin il est demandé an sein de cette OAP de localiser et de préciser la largeur de la trame verte périphérique.

Concernant les OAP n° 2 et 3, le Département considère que ces OAP ont un contenu trop succinct au regard de l'article R 151 -6 du Code de l'Urbanisme et qu'il y a donc lieu de les préciser tant au niveau cartographique qu'à l'écrit concernant notamment les principes de desserte et les accès projetés des constructions. Comme pour l'OAP précédente, la Collectivité départementale souhaite également la mention de la trame verte périphérique.

Par ailleurs, le Département considère également que l'étude d'entrée de ville (RD 934) ne répond pas au contenu de la circulaire n° 96-32 du 13 mai 1996 qui a pour objectif de définir les éléments urbains et paysagers visant à garantir un aménagement sécuritaire et qualitatif et attire par conséquent l'attention de la Commune sur une possible fragilité juridique du projet de PLU au regard de l'article L.111-8 du Code de l'Urbanisme. Il conviendrait selon lui de définir des principes d'aménagement de desserte, d'accès, d'arrête des transports collectifs, ou de continuité des itinéraires.

Il y aurait lieu de privilégier un périmètre d'étude ne se limitant pas aux seules limites communales notamment afin de traiter les futures franges urbaines avec le bâti existant en vis-à-vis sur la commune de Chessy, ou les aménagements à venir sur celles de Coupvray.

Par ailleurs, la Collectivité départementale note qu'il n'était fait nulle part mention du projet de contournement de Chalifert dont l'étude d'opportunité réalisée en 2012 par le Département en concertation avec les collectivités locales a permis d'identifier un tracé Est qui se raccorde, au sud, au carrefour RD 934/ voie d'accès au Boulevard circulaire et, au nord, sur la RD 45. Par conséquent il est demandé que soient exposés les enjeux de ce contournement.

En outre, il est demandé que soient mentionnées les prescriptions réglementaires d'isolement acoustique dans le périmètre de la RD 934 classée Route à Grande Circulation

Enfin, le Département souhaiterait que les zonages respectifs entre la zone agricole A et la zone naturelle N correspondent plus complètement à la réalité.

Seine-et Marne Environnement pour sa part **émet un avis favorable** au projet de PLU en notant que la Commune a préservé les zones humides dans son document d'urbanisme. Toutefois concernant le zonage

Nzhi correspondant aux zones humides du marais de Lesches, il serait intéressant d'ajouter dans le règlement que les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux ne pourront se réaliser que s'ils ne portent pas atteinte à la préservation de ceux-ci et permettre un retour du site à l'état naturel.

***La Communauté d'Agglomération de Marne-et-Gondoire**

Par délibération en date du 26 mars 2018, la Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire (CAMG) donne un **avis favorable** au projet de PLU l'assortissant de plusieurs remarques relatives au rapport de présentation, aux OAP et au règlement.

Concernant le rapport de présentation, elle souhaite que soient actualisées les données concernant l'intercommunalité et que soient vérifiées les superficies affichées concernant les zones 1AUb, et que soient prévus les besoins en équipement de proximité au vu du nombre conséquent de constructions programmées et que soit mentionnée l'interdiction des commerces de plus de 1000 m² sur la zone 1AUa, car celle-ci ne fait pas l'objet d'une ZACom.

Concernant l'OAP n° 2, la Communauté d'Agglomération préférerait que soit mentionnée la mention de logements collectifs et **que la protection de la trame verte soit mieux assurée à travers l'interdiction de l'implantation des bâtiments principaux dans une bande de huit mètres par rapport aux limites Nord, Ouest, et Sud de l'OAP**.

Concernant le règlement, **la CAMG souhaiterait que soit précisée la gradation des aires de stationnement par tranche de surface de plancher destiné aux bureaux**. De même elle souhaiterait que soit précisé la nature du coefficient de biotope et également s'il s'agit d'espaces verts en pleine terre. Elle souhaiterait que la préconisation d'un maintien d'un passage sous clôture ne soit pas appliquée qu'à la seule zone N, mais également à la zone A et éventuellement AU. Enfin, elle souhaiterait que la recommandation d'utilisation prioritaire d'essences locales soit transformée en obligation.

Dans un second avis, en réponse aux avis des Personnes Publiques Associées et joint à l'enquête, la Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire souligne que l'Agence Routière Territoriale a fait part dans le cadre d'un courrier à destination de son Président, en date du13 mars 2013, des inconvénients d'un raccordement de la voierie desservant la future zone d'activités de Chalifert sur le giratoire de Chessy situé sur la RD 934. Elle précise également qu'un accès direct sur la RD 934 en amont du giratoire ne pourrait pas constituer une réponse complète aux enjeux de circulation notamment en matière d'augmentation de risque accidentogène.

Par ailleurs la CAMG indique que le projet d'aménagement de Chalifert via notamment l'OAP n° 5 permettant de redéfinir le fonctionnement viaire global de la Commune a fait l'objet d'échanges multiples avec la Commune de Coupvray, EpaMarne, Val d'Europe Agglomération, afin d'assurer la cohérence du global de ce schéma à court et moyen terme et que le projet d'aménagement répond à une accessibilité à court terme tout en intégrant la réalisation future du contournement de Chalifert par la ZAC de la Dhuis sur le territoire de Coupvray. Elle précise qu'une étude de circulation locale sera menée au deuxième semestre de 2018 pour confirmer les études précédentes et affiner les préconisations.

Enfin concernant l'aménagement de la ZAC constitutif de l'OAP n° 4, elle rappelle que celle-ci comporte une liaison piétonne structurante entre l'arrêt de bus le plus proche et le parc d'activités pour permettre une desserte en transport collectif. Par ailleurs, ce projet réalisé sous la forme d'une concession d'aménagement

par Aménagement 77 comportera un Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAPE) qui encadrera l'aménagement des parcelles privées pour assurer la cohérence globale du nouveau quartier. Enfin la CAMG confirme que la zone d'activités pourra accueillir des industries soumises à autorisation au titre des ICPE mais que ces installations se situeront en arrière des constructions constitutives des façades de l'opération sur la RD 5 et la RD 934 et qu'en tout état de cause les établissements soumis au régime ICPE s'implanteront avec un recul suffisant par rapport à toute habitation.

***Val d'Europe agglomération**

La Communauté d'Agglomération du Val d'Europe formule **deux observations**.

La première venant en appui des demandes des Communes de Chessy et de Coupvray concerne les modalités de desserte de la future zone d'activités à travers la création d'une voie nouvelle qui aura pour conséquence de reporter le trafic induit par cette zone sur la RD 5.

Selon elle ce projet ne devrait intervenir qu'après une réflexion globale associant les communes de Chessy, Coupvray et ses services.

Elle souhaiterait en effet que **soient envisagées deux solutions alternatives** soit un raccordement direct de cette nouvelle voie sur le giratoire situé sur la RD 934 soit une **mutualisation de la desserte des deux zones d'activités contiguës de Chalifert et de Coupvray avec un raccordement au carrefour de la RD 934**.

La seconde observation a trait à la possibilité pour la future zone d'activités de Chalifert d'accueillir des établissements soumis à autorisation au titre des ICPE compte tenu de la proximité des habitations de la Commune de Chessy, de n'autoriser que des activités soumises au régime de la déclaration ou à défaut de prévoir un recul suffisant des installations par rapport aux dites habitation.

***La Commune de Chessy**

La Commune de Chessy émet un **avis défavorable** en l'état sur le projet de PLU en raison de trois aspects :

- d'une part la création de la voie nouvelle mentionnée dans l'avis précédent en demandant à disposer d'une étude de circulation spécifique pour en mesurer les effets,

- d'autre part, **au sujet du traitement paysager le long de la RD 5 sur lequel la Commune demande que les clôtures fassent obligatoirement l'objet de la plantation d'une haie végétale d'essences locales doublée ou non intérieurement de grillage non visible du domaine public**.

- de même, les règles prévues par le projet de PLU ne permettent pas, selon la collectivité voisine, d'assurer une cohérence d'ensemble de la zone en raison d'un risque de grande diversité des formes, matériaux et couleurs retenue possibles pour les constructions.

Toutefois, la Commune de Chessy note que certaines de ces remarques préalables à l'arrêt du projet de PLU ont bien été prises en compte notamment concernant l'OAP n° 4 grâce à un élargissement des accotements qui permettra la création d'un cheminement piéton et la plantation d'arbres d'alignement mais non la réalisation de la piste cyclable mentionnée dans l'OAP.

***La Commune de Coupvray**

La Commune note que l'enjeu majeur dans le cadre de l'élaboration du PLU de Chalifert concerne le réseau routier, notamment afin de repenser ce réseau en lien avec le développement urbain pour limiter les conflits

d'usage. Par ailleurs l'OAP n° 4 porte sur la création d'une zone d'activités qui doit être reliée au maillage existant soit sur RD 5, soit sur la RD 3. Toutefois, **les choix à opérer par la Commune de Chalifert ne saurait faire abstraction des projets de développement des communes voisines en particulier de ceux de Coupvray qui projette la création d'une zone d'activités en lisière Est contigu à celle envisagée par Chalifert sur son territoire. A ce titre, la Commune de Coupvray demande qu'une réflexion globale soit menée sur la cohérence, la coordination et la complémentarité à établir entre ces deux zones d'activités limitrophes en matière d'intégration paysagère, de réseaux d'assainissement et de desserte routière pour laquelle concernant cette dernière, il y aurait lieu de privilégier une solution de raccordement au carrefour à feux de la D 934 qui permettrait de desservir les deux zones d'activité**s.

***La Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF)**

La CDPENAF émet quant à elle un **avis défavorable** sur le projet de PLU, **au regard de l'insuffisante préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.**

A ce titre, **elle demande de réduire la consommation foncière qui apparait surdimensionnée notamment à travers le reclassement en zone A du secteur 2 AU** ainsi qu'un reclassement des secteurs agricoles et naturels afin de correspondre à la réalité du terrain.

Par ailleurs, **elle souhaite également que le règlement du secteur Nr soit modifié afin d'interdire les extensions et annexes sur ce secteur soumis aux prescriptions du PPRi**.

A l'inverse, la Commission a rendu un avis favorable sur la création du STECAL Nt et sur le projet de règlement des zones A et N, à l'exception du secteur Nr susmentionné.

***La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAE)**

La MRAE a adressé à la Commune un avis délibéré adopté le 17 mai 2018 dans lequel elle souligne les principaux enjeux à prendre en compte dans l'évaluation environnementale du projet de PLU, à savoir :

- La contribution du PLU communal à l'atteinte des objectifs de réduction de la consommation d'espaces naturels
- La protection des milieux naturels
- La préservation du paysage
- La prise en compte des risques de nuisances.

Au vu du dossier la MRAE a souhaité émettre un avis ciblé sur l'évaluation environnementale menée, notamment sur la conformité du contenu du rapport environnemental inclut dans le rapport de présentation.

Si la MRAE considère que le rapport de présentation répond à l'ensemble des obligations du code de l'urbanisme, elle juge toutefois que certains éléments de ce rapport ne sont pas abordés de façon suffisamment approfondie. **Il en est ainsi de l'absence de démonstration de la compatibilité du PLU avec le SDRIF** en sachant que le SCOT Marne, Brosse et Gondoire avec lequel le PLU doit être compatible au titre de l'article L.131-4 du Code de l'Urbanisme, fait lui-même l'objet d'une révision en vue de sa mise en compatibilité avec ledit SDRIF.

Il en est de même concernant le PDUIF.

Par ailleurs le rapport de présentation encoure d'autres critiques.

Les enjeux environnementaux propres à orienter les choix d'aménagement ne sont pas suffisamment caractérisés au sein de l'Etat Initial de l'Environnement et l'analyse des incidences ne permet pas de conclure de façon convaincante à une bonne prise en compte des enjeux environnementaux par le document d'urbanisme. En outre, les indicateurs retenus ne sont pas rattachés aux objectifs du PLU inscrits dans le PADD, les OAP ou le règlement, les rendant peu opérants.

S'agissant plus particulièrement des objectifs de développement se traduisant par les projets d'urbanisation, la MRAE estime que :

- les enjeux environnementaux à prendre en compte dans le cadre de la réalisation de ces projets ne sont pas identifiés ;

- l'analyse des incidences sur l'environnement est insuffisante, et ne permettent pas d'apprécier la pertinence des mesures proposées dans le cadre du principe Eviter, Réduire et Compenser (ERC),

La MRAE note en particulier que s'agissant de l'étalement urbain, la consommation d'espace n'est pas justifiée au regard de ses incidences environnementales, reposant sur les seuls possibilités d'extension urbaines offertes par le SCOT. De même la nécessité d'ouvrir 8,5 ha à l'urbanisation repose sur le fait que les potentiels de densification ne permettent que la réalisation d'un nombre limité de logements. Or, le calcul de cette capacité se fonde sur une densité de 18 logements par hectare qui n'est pas justifié au regard de la densité existante au sein de l'espace bâti de la commune. En outre, **s'agissant de l'OAP n° 3 sa localisation à proximité immédiate d'une ligne très haute tension n'apparait pas justifiée** au regard des enjeux sanitaires notamment en termes d'exposition au champ électromagnétique. Par ailleurs la MRAE aurait aimé que les éléments de l'étude d'impact de la ZAC du « Clos des Haies Saint Eloi » correspond à la ZAE soient utilisés dans le cadre de l'élaboration du présent PLU.

De plus le rapport de présentation ne démontre pas que le projet communal respecte les objectifs de capacité d'augmentation des densités de 10 % fixées par le SDRIF, ni d'établir que les choix effectués sont compatibles avec les dispositions du SDRIF s'appliquant « aux secteurs de développement à proximité des gares » ainsi qu'aux pastilles d'urbanisation préférentielle et à la présence d'un massif boisé de plus de 100 ha.

En outre, la MRAE indique que le rapport de présentation ne fait pas ressortir les critères qui ont été pris en compte pour élaborer des dispositions règlementaires visant à répondre de façon satisfaisante aux enjeux de préservation de l'environnement. Enfin l'autorité environnementale note qu'il est difficile d'appréhender les raisons pour lesquelles : seules les zones humides du marais de Lesches bénéficie d'une protection règlementaire alors que l'EIE fait état d'autres enveloppes de zones humides sur le territoire communal ; le règlement de PLU autorise certaines constructions en zone inondable du PPRI et que certains terrains identifiés au SCOT en Espace Naturel et Forestier à préserver ont été inscrits en zone urbaine afin notamment de permettre la réalisation d'une place publique intégrant des aires de stationnement.

En conclusion, la MRAE recommande de compléter le rapport de présentation par des analyses visant à établir ou renforcer la bonne prise en compte de l'environnement notamment sur certains secteurs, en particulier au niveau de l'OAP n° 4 et sur le projet de zone d'activités.

*__L'Avis de l'Etat__

L'Etat émet un **avis défavorable** au projet de PLU avec le motif principal qu'il présente une incompatibilité avec le SDRIF.

Tout d'abord l'Etat soulève le fait que **si le projet de PLU est compatible de façon générale avec les orientations du SCOT de Marne, Brosse et Gondoire, certains points restent à préciser**, corriger ou compléter afin qu'il le soit pleinement avec l'ensemble des orientations et prescriptions dudit SCOT. Il en est ainsi de la bonne délimitation du zonage entre zone urbaine, agricole ou naturelle pour certains terrains identifiés au SCOT en « espace naturel et forestier à préserver » qui ont été inscrits en secteur UA ou UB du projet de PLU, **et en particulier d'un emplacement réservé pour la création d'une place publique avec des aires de stationnement localisée au sein d'un bois situé en entrée de ville**.

Mais surtout le SCOT Marne, Brosse et Gondoire fait actuellement l'objet d'une révision pour sa mise en compatibilité avec le SDRIF approuvé le 27 décembre 2013. Or, le projet de PLU ne s'assure pas dans le rapport de présentation de sa compatibilité avec le SDRIF sur les dispositions du SCOT qui seraient appliquées alors qu'elles sont incompatibles avec ce dernier et donc illégal selon l'Etat. Par ailleurs, l'Etat note que le chiffre retenu de 18 logements par hectare pour le calcul de la capacité de logements à créer en densification dans le tissu existant parait bien faible et est donné sans justification par rapport à la densité actuelle du tissu bâti de Chalifert. Ceci nécessite donc un complément permettant de justifier un tel chiffrage. **Le rapport de présentation devrait donc être complété et devrait démontrer que le projet communal atteint les objectifs de capacité d'augmentation des densités de 10 % au sein du tissu bâti par rapport à l'Espace Urbanisé de Référence à la date d'approbation du SDRIF**.

L'Etat souligne également que le rapport de présentation ne répond pas à l'ensemble des obligations de l'article R 151-3 du Code de l'Urbanisme relative au PLU soumis à évaluation environnementale en raison de la présence d'un site Natura 2000 sur le territoire communal. Et se fondant sur l'avis de la MRAE demande la prise en compte des préconisations ou des remarques émises par l'Autorité Environnementale.

Par ailleurs, l'Etat souhaite également que le rapport de présentation soit complété afin de démontrer la compatibilité du projet de PLU avec le Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI) approuvé le 7 décembre 2015.

L'Etat souhaite que la Commune complète le rapport de présentation et le règlement concernant la problématique du bruit et les mesures d'isolation acoustique particulières à prendre pour les constructions nouvelles situées à proximité des lignes SNCF : Paris-Meaux et de LGV Est.

De plus, le rapport de présentation devrait être complété sur le fondement de l'article L.151 du Code de l'Urbanisme afin de faire figurer l'inventaire des capacités de stationnement des véhicules motorisés et des vélos.

Le rapport de présentation devrait également être complété ou le règlement corrigé afin d'expliciter la raison pour laquelle s'applique une règle différente entre les destinations de construction en particulier en faveur des « constructions à destination d'équipements collectifs et de services publics » en matière de hauteur et d'implantation de ces dernières.

En outre, concernant la prise en compte des déplacements doux si celle-ci est bien appréhendée dans les OAP, elle devrait selon l'Etat se traduire par la délimitation d'emplacement réservé afin de renforcer les liaisons afférentes notamment en bords de Marne.

Plus spécifiquement sur l'incompatibilité du projet de PLU avec le SDRIF si le projet communal s'inscrit dans l'ordre de grandeur du potentiel d'extension urbaine que lui autorise le SDRIF, la localisation d'une

partie des zones AU, située en dehors des limites permises par le SDRIF, font que le projet n'est pas compatible avec ce dernier, et devra pour l'être, supprimer certains secteurs d'urbanisation nouvelle en particulier la zone 2AUb ainsi que les zones 1AUb situées au nord de la commune correspondant aux secteurs des OAP n° 1 et 3 qui, par conséquent devraient être supprimés, en les reversant en zones A ou N. A l'inverse, l'Etat souligne la bonne prise en compte par le projet de PLU du PPEANP par un classement des terrains concernés en zone A ou N

En effet, la Commune faisant partie des communes de « L'Agglomération centrale », à l'horizon 2030 aucune extension d'urbanisation n'est possible pour ces communes.

Toutefois le SDRIF identifie concernant Chalifert, un « secteur de développement à proximité des gares » qui permet une extension de l'urbanisation de 5 % de l'espace urbanisé communal dans un rayon de 2 kms autour de la gare de Marne-la Vallée-Chessy mais ce en cas de continuité urbaine. Par ailleurs, le SDRIF identifie environ trois quarts d'une pastille de « secteurs d'urbanisation préférentielle » d'une capacité de 25 ha et qui devraient prévoir une densité moyenne de 35 logements par hectare. Or, selon l'Etat la localisation des zones 1AUb du Nord de la commune ainsi que la zone 2 AUb trop distante des périmètres mentionnés ci-avant ne leur permet pas de bénéficier du potentiel d'urbanisation offert par ceux-ci. De plus, le projet de PLU devrait être complété par la matérialisation sur le plan de zonage de la lisière de protection de 50 mètres des massifs boisés de plus de 100 ha ce qui devrait entraîner à tout le moins une réduction voire une suppression pleine et entière de la zone 1AUb située dans cette lisière au nord de la Commune. De plus la suppression de cette zone 1AUb est également demandée par l'Etat au titre de la bonne prise en considération de la ligne stratégique de transport électrique 225kV n° 1 d'Orsonville à Villevaudé qui la survole partiellement.

En outre l'Etat invite la Commune à revoir ses objectifs de production de logements sociaux afin de se conformer au taux de 25 % du parc de résidences principales en logements sociaux dès lors que la Commune en raison de son projet démographique entrera dans le cadre de l'obligation du respect de ce taux fixé par la loi SRU. En effet, le taux de 25 % mentionné dans le projet de PLU arrêté ne permettra pas de répondre à cette obligation, sachant que c'est un taux de 62,5 % dans les nouvelles opérations d'aménagement qui devrait être retenu afin d'assurer le respect par la commune de ces futures obligations en la matière.

Enfin, l'Etat demande à la Commune de corriger le règlement du projet de PLU afin d'assurer sa compatibilité avec les normes fixées par le Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France (PDUIF) sur deux points : la création de locaux à vélos et la réalisation d'un nombre maximal de places de stationnement par/surface de plancher de bureaux.

Il demande de même au niveau du règlement de réduire le rayon d'implantation des logements lié à une exploitation agricole afin de mieux préserver les espaces agricoles et d'ajouter une marge d'inconstructibilité de 5 mètres le long des berges de la Marne et des différents cours d'eau traversant la Commune afin d'assurer une pleine compatibilité du PLU avec le SDAGE « Seine-Normandie » approuvé le 7 décembre 2015.

Enfin, l'Etat demande l'ajout d'un certain nombre d'annexes dont celles relatives aux servitudes d'utilité publique comme le PPRI, des plans d'assainissement et d'eaux pluviales, l'arrêté de création ainsi que la carte de périmètre de la ZAC du « Clos des Haies Saint Eloi » correspondant à la zone 1 AUa ainsi que la liste de l'ensemble des parcelles concernées par le PPEANP de Marne-et-Gondoire.

*__**L'Institut National de l'Appellation et des Origine (INAO)**__

L'INAO émet un **avis défavorable** en date du 24 avril 2018, dans lequel il précise que la Commune de Chalifert est située dans les aires géographiques des AOC « Brie de Meaux » et « Brie de Melun » mais sans qu'il n'y soit recensé d'activité en lien avec cette production.

Elle relève pour justifier son avis que les objectifs démographiques sont très ambitieux avec une augmentation de la population de plus de 30 % entraînant la construction à l'horizon 2032 de 333 logements, développement urbain qui se fera essentiellement aux dépens des espaces agricoles, y compris pour son développement urbain à vocation économique.

L'Institut rappelle que le prélèvement de plus de 21,5 ha de terres agricoles soit près de 9 % du territoire communal, contribuerait à menacer profondément et durablement l'économie agricole dans un secteur fortement impacté par le développement urbain qui entrainera une atteinte à des terres délimitées pour les productions fromagères susmentionnées. De plus l'INAO souligne que les ambitions de développement urbain sont en décalage avec la réalité de la dynamique communale et repose sur des éléments justificatifs peu pertinents tant à l'échelle du territoire communal, du SCOT ou du SDRIF.

***Le Centre Régional de la Propriété Forestière d'Ile de France et du Centre**

Le CRPF émet un avis en date du 25 mai 2018 dans lequel il souhaite que soit ajouté au PADD deux objectifs supplémentaires visant d'une part à encourager l'usage du bois comme énergie en substitution à une énergie fossile en se fondant sur l'article L.101-2-7° du code de l'urbanisme, d'autre part à préserver les déplacements desservant les parcelles boisées afin de permettre la récolte et le transport des bois.

De plus, le CRPF souhaite que le règlement concernant les EBC soit plus précis afin d'éviter les ambiguïtés.

En complément, le CRPF joint une note élaborée par ses soins, sur la prise en compte des espaces boisés dans les documents d'urbanisme qui plaide en faveur de la non-instauration de zonage spécifique de protection en faveur des espaces boisés sauf pour les arbres ou haies isolés et cas particuliers.

***La SNCF**

Dans son avis, la SNCF rappelle tout d'abord que la Commune est traversée par les emprises de deux lignes ferroviaires :

-070000 Ligne de Noisy-le-Sec à Strasbourg-Ville du Pk 32+906 au Pk 33+462

-226310 Raccordement d'interconnexion nord-sud (LGV) du Pk 27+109 au Pk 28+115 –

Elle note que ces emprises ferroviaires ne sont pas toutes matérialisées sur le plan de servitude des SUP et souhaite que le plan soit complété en conséquence.

Elle tient à rappeler qu'il est nécessaire de la consulter systématiquement avant la délivrance des permis de construire ou d'aménager jouxtant la plate-forme ferroviaire et ce sur le fondement de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme et de l'article L.2231-5 du Code des Transports qui prévoit une servitude interdisant la construction de bâtiments à moins de deux mètres de la ligne légale du chemin de fer.

Elle rappelle également que lorsque l'emprise ferroviaire est située en limite d'un espace boisée classé, la végétation conservée sur les talus du domaine public ferroviaire ne peut être qu'au plus arbustive pour éviter tout désordre lié à la survenue d'évènements météorologiques exceptionnels.

*** L'Association AVEN du Grand Voyeux**

Cette association à caractère environnemental note que les zones humides ont bien été prises en compte par le projet de PLU. Néanmoins un secteur identifié comme Zone AU recoupe un secteur déterminée par la DRIE comme zone humide potentielle. Elle demande à ce titre que ces secteurs

identifiés comme potentiellement humides et pour lesquels les projets d'urbanisation sont mentionnées fassent l'objet d'un diagnostic de zone humide. Sous le respect de cette réserve, l'Association émet un avis favorable au projet.

***L'Avis de RTE**

Dans son avis le Réseau de Transport d'Electricité confirme que le territoire de Chalifert est traversé par un ouvrage de très haute tension (supérieure à 50.000 volts) constitué par la liaison aérienne 225kV n° 1 d'Orsonville à Villevaudé, ce qui justifie ses demandes de compléments à apporter au projet du document d'urbanisme communal afin que cette entité puisse effectuer les opérations de maintenances et de réparations nécessaires à l'entretien et au bon fonctionnement de cet ouvrage.

Ainsi RTE rappelle que d'éventuels travaux de construction au sein de l'OAP n° 3 correspondant à la zone 1AUb située au nord de la commune devra tenir compte de la présence de l'ouvrage électrique susmentionné.

Au niveau règlementaire, le gestionnaire du réseau de transport d'électricité demande l'ajout à l'article 2 des zones et secteurs A, N, UB et 1AUb, relatif aux occupations et utilisations du sol soumis à des conditions particulières, des termes suivants :

« Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ ou techniques »

Et à l'article 10, (hauteur des constructions) des termes suivants :

« *La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques »*

Enfin, une note d'information relative contenant des recommandations concernant la réalisation de travaux à proximité des ouvrages électriques est jointe à l'avis.

Les autres Personnes Publiques Consultées n'ont pas émis d'avis.

La Commune a tenu à répondre à ces avis, préalablement à l'ouverture de l'enquête publique, par un addendum sous la forme d'un mémoire en réponse, joint au dossier d'enquête publique.

Elle prévoit ainsi (de) :

- compléter l'évaluation environnementale présente au sein du rapport de présentation notamment afin de mieux justifier le projet urbain et les dispositions règlementaires visant à répondre de façon satisfaisantes aux enjeux de préservation de l'environnement.

- démontrer la compatibilité du projet de PLU avec le SDRIF concernant les potentiels d'urbanisation et leur périmètre respectif ;

- compléter ou modifier le rapport de présentation et/ou le règlement pour mieux justifier de la compatibilité du projet de PLU avec le SDAGE, le PGRI, le PDUIF,

- démontrer la compatibilité du projet de PLU avec le Document d'Aménagement Commercial du SCOT ;

- maintenir la zone 1AUb situé au nord de la Commune correspondant à l'emprise de l'OAP n° 3

- supprimer afin de renforcer cette compatibilité, la zone 2 AUb et la reclasser en zone A.

- conserver l'OAP n° 3 et de justifier la densité de 18 logements par hectare utilisée dans le calcul des potentiels de densification ;

- modifier ou compléter partiellement les OAP n°1, 2 ,3 et 5 dans le but d'une meilleure compréhension et d'une intégration partielle des demandes formulées par les diverses personnes publiques notamment d'indiquer au sein de l'OAP n° 4 que l'accès à la future ZAE sera possible via celle de Coupvray ;

- supprimer les secteurs Nr au sein des zones inondables du PPRi et interdire par conséquent les annexes et les extensions sur ces secteurs ;

- compléter le règlement afin de renforcer la protection des zones humides à travers l'obligation de réalisation d'une étude « zone humide » avant toute création d'une surface imperméabilisée de plus de 1.000m² au sein des enveloppes présumées de zones humides de classe 3 telles que définies par la DRIEE ;

- réaliser une étude de déplacement concernant la voierie de contournement du bourg et de desserte de la future zone d'activités 1AUa ;

- étudier l'harmonisation urbaine de la future zone d'activités avec le tissu urbain limitrophe de la Commune de Chessy dans le cadre de la réalisation du dossier d'approbation de la ZAC du « Clos des Haies Saint-Eloi » correspondant à la zone 1AUa ;

- supprimer l'emplacement réservé n° 1, correspondant à la réalisation d'une place publique et d'aires de stationnement sur le bois situé au sud de la Commune et reclasser son emprise en zone N ;

- adapter si nécessaire le périmètre des EBC ;

- modifier le règlement afin d'ajouter la marge de 5 mètres d'inconstructibilité le long des berges des cours d'eau ;

- réduire le rayon d'implantation des logements liés à une exploitation agricole au sein de la zone A de 100 à 50 mètres ;

- modifier le PADD afin de faire apparaître la suppression de la zone 2 AU et les flèches de principe du schéma de circulation ;

- confirmer l'objectif de production de 25 % de logements sociaux dans les nouvelles opérations ;

- refuser la création d'emplacements réservés afin de renforcer la mise en œuvre des liaisons douces en bords de Marne ;

- compléter les annexes comme demandé par les différentes PPA.

Fait à Provins, le 4 décembre 2018

Le Commissaire-Enquêteur

Jean-Luc RENAUD

ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE AU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME REVISE DE LA COMMUNE DE CHALIFERT (77144)

PARTIE N°2

AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

1 - OBJET DE L'ENQUÊTE

La Commune de Chalifert est une commune rurale située dans la partie Nord-Ouest du département de la Seine-et-Marne entre les villes de Lagny-sur-Marne/Thorigny-sur-Marne et de Meaux et est limitrophe des communes de Jablines, Lesches, Dampmart, Coupvray et Chessy.

Elle appartient à l'aire urbaine de Paris, l'arrondissement de Torcy, au canton de Lagny-sur-Marne et à la **Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire regroupant 20 communes dont une majorité du secteur III de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée, et comptant environ 102.000 habitants et est limitrophe du Val d'Europe,** secteur IV de la ville nouvelle.

Elle est également intégrée au périmètre d'intervention de l'Etablissement Public d'Aménagement (EPA) Marne.

La commune est distante d'environ 30 km de Paris-Notre-Dame et est desservie et traversée par plusieurs Routes Départementales (RD).

D'une part, **la RD n°934 en marge Sud de son territoire, reconnue comme voirie principale d'intérêt régional par le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF)** qui met la commune, directement ou indirectement, en liaison avec le réseau routier magistral de l'Ile-de-France : Francilienne à l'Ouest, autoroute A4 à l'Est ou au Sud.

D'autre part, **les RD n° 5 et 45, axes de développement du bourg et de transit Nord/Sud** important dans la mesure où ils établissent une liaison relativement directe entre la Route Nationale n°3 au Nord de la Marne et la RD n°934.

Par ailleurs, Chalifert est également desservie par 4 lignes de transports collectifs et bénéficie de sa proximité avec les gares Transilien ligne P de Meaux de Lagny/Thorigny et des gares RER et TGV de Chessy, la Ligne à Grande Vitesse traversant le territoire communal.

Elle intègre aussi un réseau de liaisons douces via la présence d'un chemin de Grande Randonnée (GR14A) le long de la Marne mais ne dispose pas de parcours cyclables aménagés et les déplacements pédestres sont rendus délicats dans le centre bourg, en raison de la morphologie urbaine, d'un réseau viaire inadapté et d'une augmentation constante du flux des déplacements motorisés.

Le territoire communal d'une superficie de 242 hectares, se **répartit entre le plateau de Brie et la vallée de la Marne** et ses coteaux, rivière susceptible de générer des inondations qui ont justifié l'instauration d'un **Plan de Prévention des Risques inondations (PPRi**) approuvé par arrêté préfectoral du 27 novembre 2009.

L'occupation du sol est à dominante naturelle puisque selon le Mode d'Occupation des Sols (MOS) de l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme d'Ile-de-France (IAU- IDF) 67% de son territoire est occupé par des espaces agricoles, forestiers et naturels, 9 % d'espaces ouverts artificialisés et 24% d'espaces construits artificialisés.

Les espaces construits artificialisés au sens du MOS de l'IAU-IDF représentaient une surface de 58 ha en 2012, auxquels s'ajoutaient les espaces ouverts artificialisés d'une superficie de 22 ha.

Cet espace urbanisé ou à dominante urbaine se présente sous la forme d'une agglomération distendue linéairement, qui se répartit de la façon suivante :

*** Le bourg ancien ou centre-bourg**, caractérisé par un habitat continu bas où la forme urbaine, l'architecture vernaculaire des bâtiments et le découpage foncier sont intimement liés.

Il abrite les édifices publics : mairie, maternelle, école, bibliothèque et église, sans autre éléments de centralité remarquables.

Du fait de sa configuration, l'étroitesse des rues principales contraint les déplacements notamment doux.

*** Les extensions contemporaines**, qui se localisent sur le plateau et les coteaux de la Marne.

- <u>Sur le plateau</u>

On distingue :

- ✓ L'habitat individuel des années 1980 dont l'organisation urbaine est celle du lotissement mais avec un alignement en front de rue rappelant celui des constructions anciennes, caractérisant la commune en un « village-rue ».
- ✓ L'habitat individuel, plus récent, qui semble s'affranchir des contraintes d'alignement au travers de l'implantation de la construction, isolée au milieu de la parcelle, aboutissant à une urbanité plus aérée laissant davantage apparaître le couvert végétal domestique des propriétés.

  Soulignons en outre, que les entités urbaines accueillant ces habitats, situées au Nord de la commune, sont discontinues en raison du maintien erratique de coupures vertes de faibles emprises et que ces entités urbaines constituées notamment par un bâti pavillonnaire diffus répartis notamment le long des routes de Jablines et Lesches, mitent considérablement les espaces boisés de ces zones.

- <u>En bords de Marne</u>

- ✓ Localisé à mi-pente et surtout en bas du coteau, ce secteur d'urbanisation est diffus et éloigné du centre bourg. Dans un environnement naturel boisé, la dominante est le tissu pavillonnaire de faible hauteur (rez-de-chaussée uniquement) avec la présence de quelques habitations de fortune. Ce secteur accueille également un équipement public de loisirs et un restaurant-guinguette qui fera l'objet pour ce dernier, d'une prise en compte spécifique par le projet de PLU.

La population légale était de 1270 habitants en 2015 avec un taux de croissance annuel moyen sur les dernières décennies de 1,86% depuis 1990, en raison de soldes naturel et migratoire tous deux positifs.

Le nombre d'emplois offerts dans la commune est extrêmement faible, puisque le recensement de 2009 fait état de 116 emplois, dont 61 occupés par des actifs résidant à Chalifert.

Par ailleurs, d'après le répertoire SIRENE au 31 décembre 2013, la commune comptait 86 entreprises.

Ce déficit en emplois est compensé par la présence limitrophe du pôle d'emploi de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée et plus particulièrement de son secteur IV, constitutif du Val d'Europe.

Enfin, le territoire communal se caractérise également par **la présence d'espaces naturels à haute valeur écologique**, qui font l'objet de plusieurs dispositifs d'identification ou de protection.

- **Un site Natura 2000 n°FR1112003 « Boucle de la Marne »,** classé au titre de la directive communautaire Oiseaux en Zone de Protection Spéciale (ZPS), représentant une superficie totale de 2641 ha réparti entre huit entités(le marais de Lesches concernant Chalifert) composées à 35% de surface en eau, s'étirant sur plus

45 km d'Ouest en Est le long du cours francilien de la rivière, abritant au total plus de 252 espèces d'oiseaux dont 12 espèces d'intérêt communautaire figurant aux annexes de la directive comme le milan noir ou le busard des roseaux ;

- **Quatre Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique (ZNIEFF**) dont trois de type I : « Les Près Humides de Coupvray », « Le Plan d'Eau de la Boucle de Jablines » et « le Marais du Refuge » caractérisées par une flore hygrophile et une faune caractéristique des zones humides, et une ZNIEFF de type II : « La Vallée de la Marne de Coupvray à Pomponne » caractérisée pour sa part par une diversité de boisements (plateaux, coteaux ou humides) ;

- **Un Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope** du 23 septembre 1987 dont l'emprise s'étend sur les communes de Chalifert, Lesches et Jablines en raison de la présence de plusieurs espèces animales ou végétales protégées et de l'existence d'une frayère à brochets qui a justifié la mise en œuvre de cet outil de protection ;

- **Plusieurs enveloppes de zones humides de classe 2 et 3**, au sens de la répartition effectuée par la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie (DRIEE), situées à la fois sur les hauts et bas de coteaux de la Marne, parfois localisées à proximité immédiate ou couvrant une partie du tissu bâti existant et sur les marais de Lesches à la limite Nord de la commune ;

- L'inclusion de la majeure partie des espaces agricoles et boisés communaux au sein du **Périmètre de Protection des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains (PPEANP) de Marne et Gondoire**.

- La Trame Verte et Bleue issue du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), prise en compte par le SCOT Marne, Brosse et Gondoire, traverse le territoire communal du Sud au Nord au travers de la Marne et ses berges (Trame Bleue) et des boisements sur la frange Est de ce dernier.

Par ailleurs, Chalifert compte certains éléments patrimoniaux vernaculaires comme un lavoir, des croix ou calvaires.

Enfin **du point de vue du paysage**, Chalifert est mentionnée dans l'atlas départemental comme figurant à la fois au sein des entités « Boucles d'Esbly » et « Chelles-Lagny » au sein des Boucles de la Marne. Ainsi en particulier, **les hauts de la commune constituent un éperon boisé au sein de la vallée de la Marne, qui s'intègre à un ensemble vaste et lointain et génère des cônes de vues en particulier au Nord de l'enveloppe urbaine du bourg**.

Au sein du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF), la commune est comprise dans l'entité « agglomération centrale » mais également dans le périmètre de la ceinture verte régionale.

Elle est couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Marne, Brosse et Gondoire approuvé le 25 février 2013, qui fait actuellement l'objet d'une révision afin d'être rendu compatible avec le SDRIF, alors même que cette mise en compatibilité devait intervenir, au regard du décret en Conseil d'État n°2013-1241 du 27 décembre 2013.approuvant le SDRIF, dans un délai de 3 ans à compter de l'approbation de ce dernier soit schématiquement avant le 31 décembre 2016.

Suivant les dispositions de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) modifiée et ses divers décrets d'application, la Commune de Chalifert a approuvé son Plan Local d'Urbanisme le 10 janvier 2008 qui sera modifié ultérieurement par délibération en date du 17 juin 2011.

Puis au vu des dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 relative à l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR), la Commune a décidé, par délibération du Conseil Municipal en date du 1er octobre 2015, de prescrire la révision dudit PLU.

Elle a arrêté son projet de PLU révisé, présentement soumis à enquête publique, par délibération du Conseil Municipal du 23 janvier 2018.

Nous préciserons que la présence sur la commune d'un site Natura 2000, a contraint celle-ci à la réalisation d'une évaluation environnementale, sur le fondement de l'article R.104-9 du code de l'urbanisme alors en vigueur, avant son annulation par l'arrêt du Conseil d'Etat n°400420 du 19 juillet 2017 en raison de l'insuffisance du champ de cette obligation, au regard des règles communautaires.

Cette évaluation environnementale est intégrée au rapport de présentation du projet de PLU.

2.– CONTENU DU PROJET

2.1.- Objectifs communaux

Le projet de Plan Local d'Urbanisme révisé comporte les objectifs issus de la délibération du Conseil Municipal de Chalifert du 1er octobre 2015, prescrivant la révision du PLU approuvé le 10 janvier 2008 et modifié le 17 juin 2011, à savoir :

- **Mettre le PLU en compatibilité avec les lois Grenelle 2 et ALUR ;**
- **Décliner le projet de territoire de Marne-et-Gondoire, en se mettant en compatibilité avec les documents supra-communaux : SCOT ; Programme Local de l'Habitat (PLH) et Périmètre de Protection des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains (PPEANP) ;**
- **Mener une réflexion sur le développement de la commune**.

2.2.- Parti d'aménagement et principales évolutions par rapport au document d'urbanisme communal actuellement en vigueur

A partir de ces objectifs initiaux, la Commune a déterminé un parti/des orientations d'aménagement dont les fondements sont (de) :

- Cadrer le renouvellement urbain du centre-bourg et renforcer la centralité du village ;
- Lutter contre la tendance à l'étalement urbain diffus en affirmant la limite de l'urbanisation du bourg sur les secteurs stratégiques ;
- Optimiser les espaces urbanisés du centre-bourg et les zones à urbaniser en périphérie, en vue du développement de l'urbanisation à vocation principale d'habitat sur ces secteurs ;
- Requalifier certaines zones A, situées en secteurs urbains dans le cadre de l'objectif susmentionné ;
- Favoriser la réalisation de la zone d'activités économiques prévue à l'entrée Sud de la commune
- Prendre en compte, du fait du développement urbain prévu, les nouveaux besoins en équipements publics.

En comparaison du PLU actuellement vigueur, les principales évolutions résident notamment au niveau des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), du zonage et de son règlement dans :

- La simplification du zonage de la zone Urbaine à travers la création de deux seuls secteurs UA et UB, regroupant les actuels sous-secteurs : UAa, UAb, UBa, UBb et UD ;
- L'encouragement à la densification du tissu urbain existant à travers la fixation de règles à cette fin (emprise au sol, hauteur des constructions…) et au reclassement du secteur UD en UB permettant une densification de cet espace ;

- La suppression du minimum parcellaire et du Coefficient d'Occupation du Sol (COS) en raison de l'application de la loi ALUR ;
- L'instauration d'un coefficient de biotope en secteur UB ;
- L'ouverture à l'urbanisation par son classement en secteur 1AUa, de l'emprise foncière faisant l'objet de l'OAP n°3 qui était classée en zone A ;
- La modification des principes d'aménagement (règlement et OAP) sur le secteur AUa devenu 1AUa ;
- L'ouverture à l'urbanisation d'une partie du secteur AUh du PLU approuvé en 2008 par son classement en secteur 1AUb et le maintien de l'autre partie en réserve foncière à long terme, à travers son classement en secteur 2AUb dont l'ouverture à l'urbanisation nécessitera une modification ou une révision du futur PLU ;
- La création d'un règlement et d'un zonage spécifique en vue de la protection des zones humides inondables (Nzhi) ;
- L'élaboration d'un projet de plan de déplacements structuré, mentionné dans les OAP n°1 et°4 et explicité dans l'OAP n°5.

Au final, les objectifs communaux et le parti d'aménagement, sont déclinés au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

2.3.- Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Le PADD constitue la trame de mise en œuvre du projet communal, les grandes orientations retenues ont été regroupées autour de **4 axes principaux qui doivent permettre à la commune de construire 393 logements neufs en vue d'accueillir 765 nouveaux habitants d'ici 2033 et d'aménager une zone d'activités, tout en préservant son cadre bâti et naturel.**

1. ***Préserver les qualités et les sensibilités environnementales et paysagères du territoire communal :***
   - ➔ Mettre en valeur le caractère végétal historique du bourg et d'accompagner son développement ;
   - ➔ Préserver les secteurs naturels 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 : en poursuivant le projet d'urbanisation des zones AU identifiées au précédent document ainsi qu'en s'appuyant sur le tissu existant et plus particulièrement sur le centre bourg ;
   - ➔ Préserver les espaces naturels et agricoles majeurs ;
   - ➔ Mettre en place un habitat diversifié. Le projet prévoit la définition d'un pourcentage minimal de 25% de logements sociaux dans le projet urbain en cours de développement ;

- ➔ Préserver l'architecture du centre bourg et permettre une diversification sur les autres secteurs ;
- ➔ Favoriser des aménagements de qualité environnementale.

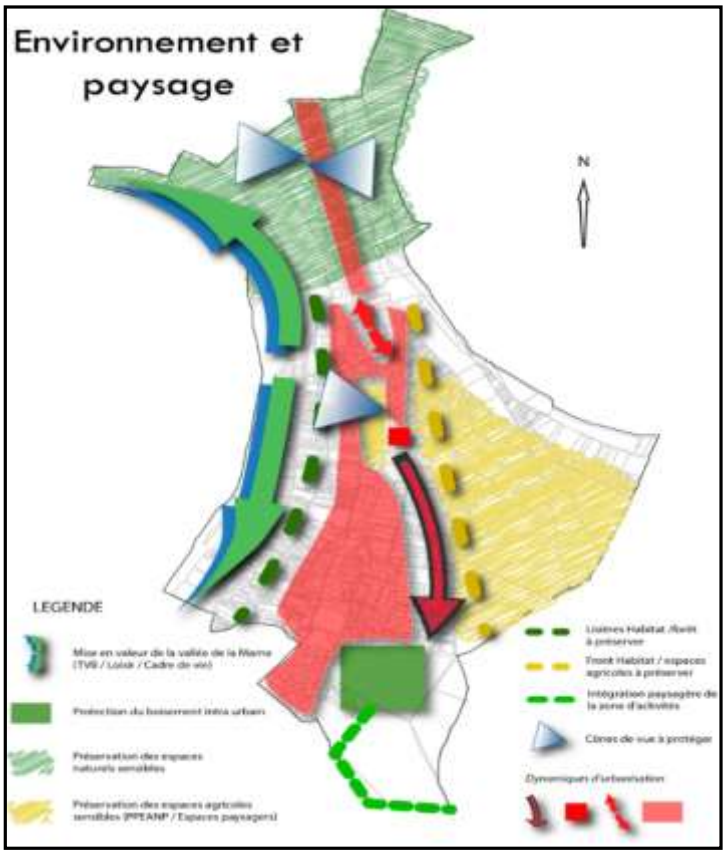
3. <u>Un tissu économique à développer en cohérence avec la place de Chalifert dans l'économie locale :</u>

- ➔ 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 leur exploitation ;
- ➔ Assurer l'équipement de chaque construction en nouvelles technologies d'information et de communication ;
- ➔ Aborder le tourisme sous différents angles s'imposant à Chalifert.

4. <u>Des espaces publics et des équipements adaptés à la demande et accessibles à tous :</u>

- ➔ Faciliter l'accessibilité et une circulation adaptées à la fonction et aux usages du site avec les objectifs d'améliorer les circulations par la création d'un plan de déplacement structuré, et de développer le maillage de cheminements doux ;
- ➔ Valoriser le centre bourg, notamment la place publique ;
- ➔ Répartir l'offre en stationnements entre l'espace public et l'espace privé ;
- ➔ Garantir la mise en place d'un réseau d'énergie adapté et adaptable aux besoins, et s'assurer de la capacité du réseau d'assainissement à gérer les nouveaux besoins.

Les orientations 1, 2 et 3, se trouvent globalement synthétisées dans le schéma ci-après :



2.4.- Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

En outre, la Commune a défini initialement des OAP sur 5 sites, présentant des enjeux stratégiques de développement urbain :

– Trois sur des secteurs 1AUb de développement urbain à vocation d'habitat (OAP n°1, 2 et 3) ;

– Une sur un secteur 1AUa destiné à recevoir une future zone d'activités économiques (OAP n°4)

– Une destinée à définir un plan de déplacement s'appuyant sur les secteurs ouverts à l'urbanisation (OAP n°5).

Toutefois, suite à l'avis défavorable rendu par l'Etat et par d'autres Personnes Publiques Associées sur le projet de PLU arrêté comme il sera explicité ci-après, la Commune a mentionné dans ses réponses au PV des observations, sa volonté de supprimer les OAP n°1, 3 et 5.

Dès lors, il ne semble pas utile aux yeux du Commissaire-Enquêteur de les présenter mais seulement les OAP n°2 et 4.

OAP n°2

Ce secteur d'une emprise de 1,67 ha, se situe à l'Est du bourg et constitue le secteur 1AUb au Sud du plan de zonage.

Il est constitué de terres agricoles mais ne présente pas de contrainte spécifique notamment quant à d'éventuels risques naturels liés à la nature du sol ou des risques d'inondation par remontée de nappes.

Les principes généraux d'aménagement retenus sont :

- L'aménagement d'ensemble de la zone ;

- La création d'un secteur d'habitations avec une densité minimale de 30 logements/ha ;

- L'opération doit comporter 50% de logements sociaux ;

A partir de ces principes généraux, les orientations d'aménagement retenues sont les suivantes :

- La localisation prioritaire des logements collectifs au Nord-Est de la zone ;

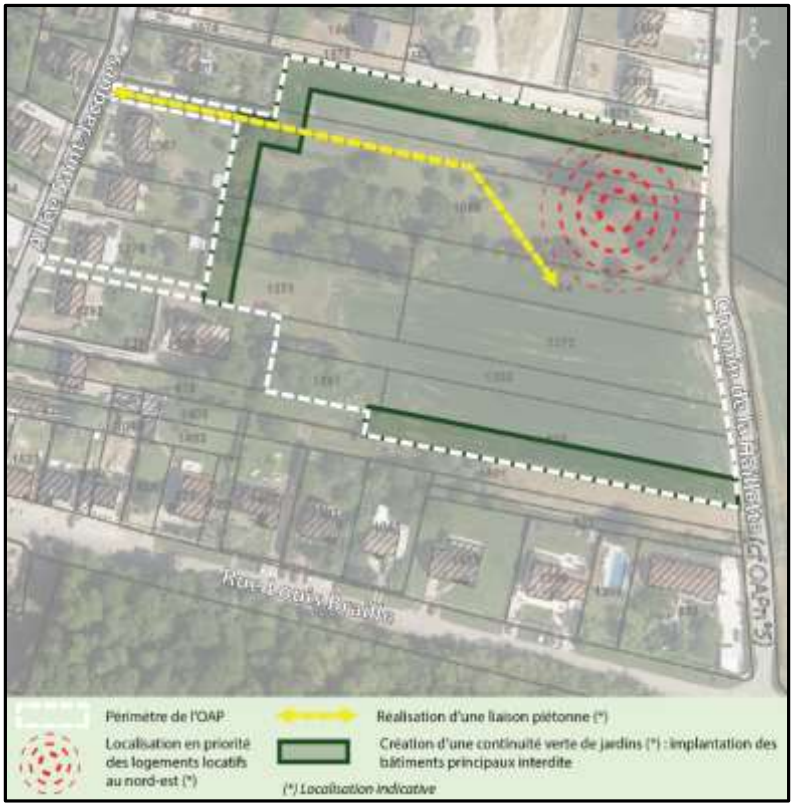
- Le réseau de liaisons douces doit permettre à l'ensemble de la zone de relier l'Allée St-Jacques ;

- L'aménagement du chemin de la Haillette devra respecter les principes figurant à l'OAP n°5 ;

- La création d'une continuité verte de jardins initiatrice d'une future trame verte ;

- La réalisation d'un minimum de 30 places de stationnement publiques.

Ceci abouti au schéma d'aménagement global ci-après.



OAP n°4

Ce secteur d'une emprise de 12,6 ha, se situe au Sud du bourg en limite des territoires des communes limitrophes de Chessy et de Coupvray et a vocation à accueillir une zone d'activités économiques (ZAE).

Les principes généraux d'aménagement retenus sont :

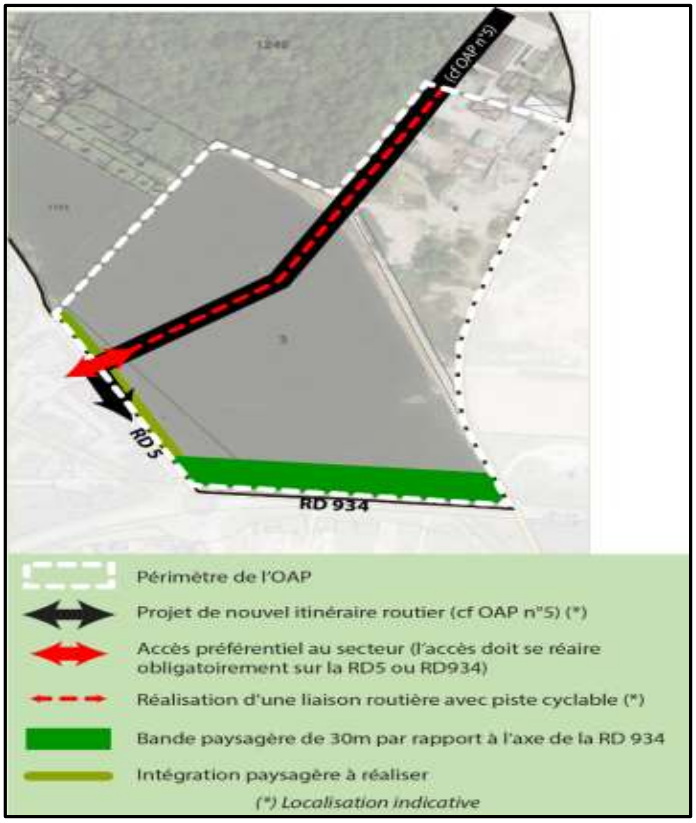
- L'accès à la zone se fera soit sur la RD n°5 soit sur la RD n°934 et sera relié au chemin de la Haillette ;

- Toutes les voiries devront comprendre des espaces pour les déplacements piétons et vélos et le réseau cyclable devra être connecté à la piste cyclable située sur la RD n°5 ;

- L'aménagement d'une liaison piétonne structurante entre l'arrêt de bus le plus proche et le parc d'activités, pour favoriser l'utilisation des transports collectifs ;

- La qualification et l'intégration de la ZAE dans son environnement à travers un taux de végétalisation élevé du site et un traitement des limites de l'emprise du secteur de l'OAP avec la RD n°5.

- La création d'une bande de retrait d'au moins 30 mètres par rapport à l'axe de la RD 934 aménagée comme une bande paysagère.

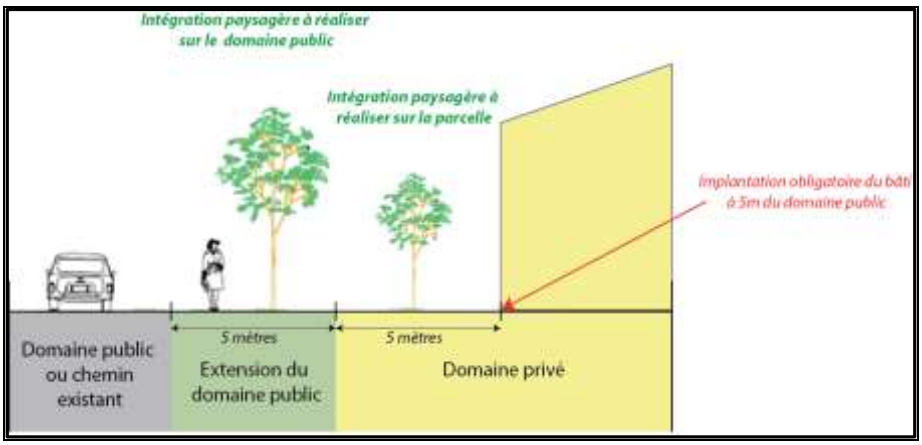


Des orientations d'aménagement complètent les principes susmentionnés :

- La plantation des voiries ;

- Le participation des installations de gestion des eaux pluviales et des aires de stationnement à l'ambiance végétale à travers leur traitement paysager ;

Et plus spécifiquement concernant le traitement de la couture urbaine entre l'emprise de la future ZAE et la RD n°5 : une extension du domaine public de 5 mètres, sur laquelle devra être réalisée une première intégration paysagère et une implantation des constructions en retrait de 5 mètres, par rapport à la limite de l'extension du domaine public, qui devra faire l'objet d'une seconde intégration paysagère.



A partir de l'ensemble de ces orientations ou principes d'aménagement, le territoire communal a été réparti, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, en quatre types de zones pouvant être subdivisées en secteurs et sous-secteurs :

- **La zone Urbaine** (U)

  Divisée en deux secteurs :

  - **UA**

  Il correspond au centre-bourg du village avec son bâti ancien dont les caractéristiques urbaines et architecturales sont à préserver ;

  - **UB**

  Il recouvre une zone urbaine de moyenne densité à fonction résidentielle, constituée très majoritairement d'un habitat sous forme de maisons individuelles.

  Il est situé dans la continuité du secteur UA et couvre la partie urbanisée du village correspondant à son développement urbain récent.

  Le PADD et le règlement vise à une densification raisonnée de ces deux secteurs.

- **La zone A Urbaniser** (AU)

  Elle se divise en trois secteurs :

  - **1AUa**

  Il a pour objet de répondre à l'ambition du PADD de favoriser l'accueil de structures économiques sur le territoire à travers la création d'une zone à vocation uniquement d'activités, faisant l'objet de l'OAP n°4 présentée ci-avant.

  L'aménagement de ce secteur s'opère sous la forme d'une ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) dite du « Clos des Hauts Saint-Eloi », ressortant de la compétence de la Communauté d'Agglomération Marne et Gondoire, et dont la concession d'aménagement a été octroyée à la SEM Aménagement 77.

- **1AUb**

Il recouvre les espaces d'extension de l'urbanisation à vocation d'habitat résidentiel. Répartis sur trois espaces du Nord au Sud de la commune, ils doivent constituer les futurs quartiers d'habitations de Chalifert.

Les règles relatives à la destination, la volumétrie, l'implantation et l'intégration harmonieuse des nouvelles constructions dans le paysage urbain environnant, sont similaires à celles énoncées en zone U, en particulier à celles du secteur UB.

- **2AUb**

Il correspond à une zone d'urbanisation future qui sera principalement destinée à l'habitat dont l'ouverture à l'urbanisation n'interviendrait que dans plusieurs années, après modification du nouveau PLU, en fonction de l'évolution démographique de la commune ainsi que de l'urbanisation effective des secteurs 1AUb.

Toutefois signalons que tant dans son mémoire en réponse aux avis des Personnes Publiques Associées (PPA) joint au dossier d'enquête publique, que dans ses réponses au PV des observations, la Commune prévoit la suppression de ce secteur 2AUb et son reclassement en zone Agricole ou Naturelle ainsi que de deux des trois secteurs 1AUb.

- **La zone Agricole** (A) :

Elle est constituée essentiellement par les espaces agricoles identifiés par le PPEANP, où seuls sont autorisés les bâtiments liés à l'activité agricole, ainsi que les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, conformément à l'article L151-11 du code de l'urbanisme, et les changements de destination vers le commerce et activités de services ou vers d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire pour les ensembles de constructions identifiés sur le document graphique.

- **La zone Naturelle** (N)

Il s'agit d'une zone qui vise à protéger les qualités et les sensibilités environnementales et paysagères du territoire communal.

Elle comprend ainsi les boisements, les espaces qui ne sont ni destinés à l'urbanisation ou à l'agriculture, mais également quelques espaces agricoles identifiés comme des espaces naturels et forestiers à préserver notamment dans le cadre du PPEANP.

Elle se divise en 5 secteurs spécifiques :

***Le secteur Ni**

Il correspond aux espaces inondables identifiés par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

***Le secteur Nzhi**

Ce secteur recouvre les zones humides du marais de Lesches, classées en zone Natura 2000 et/ou au sein du périmètre de l'arrêté de protection de biotope des Marais de Lesches, en espaces inondables dans le PPRI ou en zone humide de classe 2.

***Le secteur Nr**

Il abrite une urbanisation diffuse située sur les bords de Marne où la Commune souhaite laisser la possibilité aux habitations existantes de réaliser des extensions et des annexes.

***Le secteur Ne**

Ce secteur entre dans le cadre d'une prise en compte du tourisme dans le projet communal, à travers la valorisation en équipement culturel d'une construction architecturalement atypique.

***Le secteur Nt**

Il s'inscrit dans une volonté de valorisation des bords de Marne, en permettant d'assurer la pérennité d'une activité de restauration-cabaret existante.

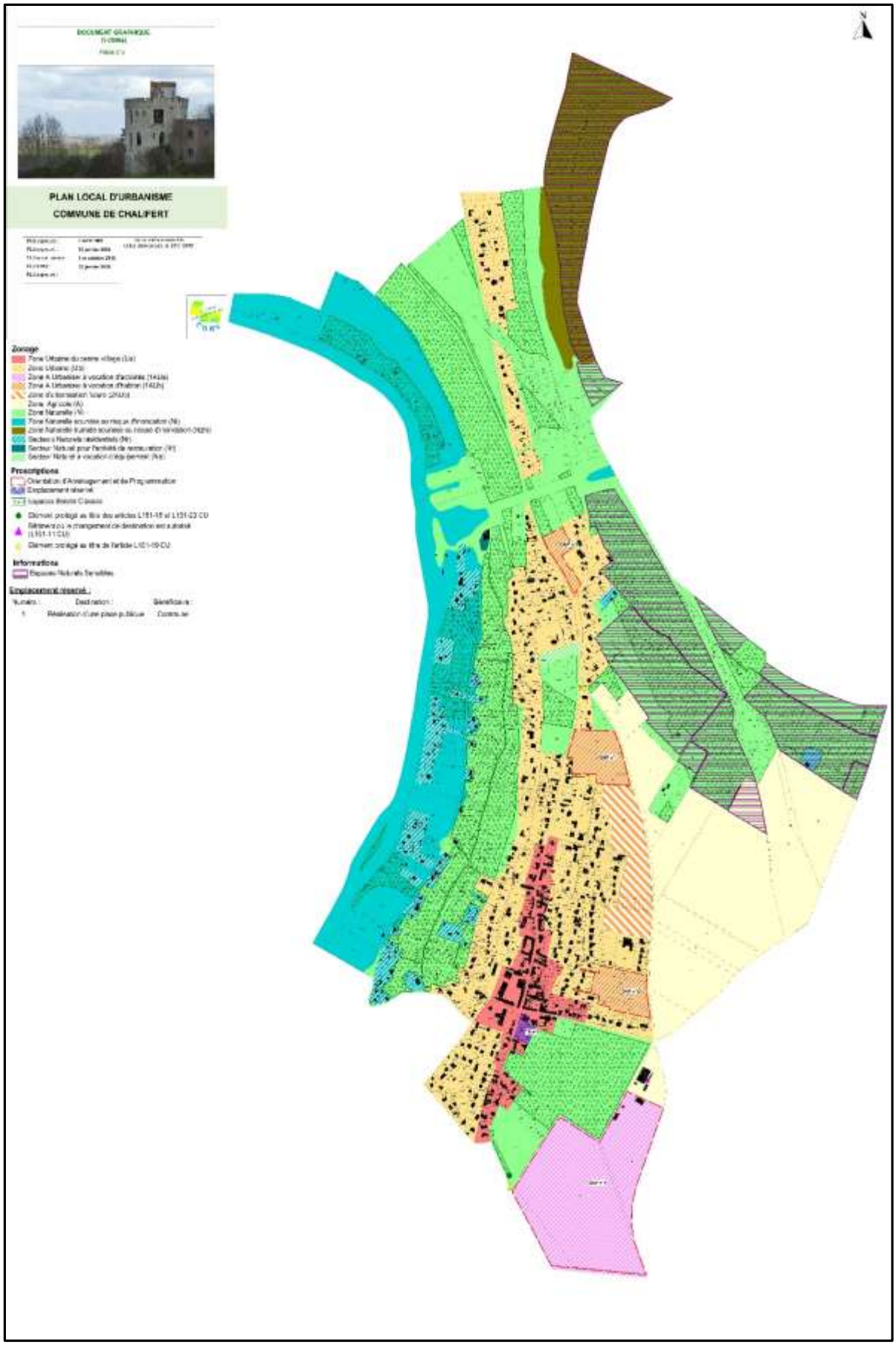
Sur ces différentes zones s'appliquent également des Servitudes d'Utilité Publique et différents « sur-zonages » constitués par :

- Un emplacement réservé destiné à la réalisation d'une place publique avec stationnement mais dont l'abandon est prévu dans le document final à approuver ;
- Des Espaces Boisés Classés, au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme ;
- Des éléments naturels ou bâtis comme un arbre remarquable ou des constructions à valeur patrimoniale, identifiés au titre des articles L.151-19 et 23 du code de l'urbanisme ;
- Des secteurs identifiés au titre des articles L.151-13 et L.111-6 à 8 du même code.

La superficie totale de la commune de 241,47 ha se répartit de la façon suivante :

ZONES	SECTEURS	SUPERFICIE (en ha)	
LES ZONES URBAINES	Ua	8,07	47,54
	Ub	39,47	
LES ZONES A URBANISER	1AUa	13,00	21,55
	1AUb	4,60	
	2AUb	3,95	
LES ZONES AGRICOLES	A	30,79	30,79
LES ZONES NATURELLES	N	90,52	141,59
	Ni	32,23	
	Nzhi	12,03	
	Nr	6,32	
	Nt	0,12	
	Ne	0,36	

Et au plan de zonage ci-après.



Sur ce projet de PLU, **quatre Personnes Publiques Associées dont l'Etat ont émis un avis défavorable**. **Cet avis défavorable concernant l'Etat se fonde principalement sur l'absence de compatibilité du document arrêté avec le SDRIF**.

Tout d'abord, l'Etat soulève le fait **que si le projet de PLU est compatible de façon générale avec les orientations du SCOT de Marne, Brosse et Gondoire**, **certains points restent à préciser, corriger ou compléter afin qu'il le soit pleinement avec l'ensemble des orientations et prescriptions dudit SCOT.**

Ensuite et surtout, **le SCOT Marne, Brosse et Gondoire fait actuellement l'objet d'une révision pour sa mise en compatibilité avec le SDRIF approuvé le 27 décembre 2013.**

Or, le projet de PLU ne s'assure pas dans le rapport de présentation de sa compatibilité avec **le SDRIF sur les dispositions du SCOT qui seraient appliquées alors qu'elles sont incompatibles avec ce dernier et donc illégales selon l'Etat**.

Plus spécifiquement sur l'incompatibilité du projet de PLU avec le SDRIF, si le projet communal s'inscrit dans l'ordre de grandeur du potentiel d'extension urbaine que lui autorise le SDRIF, **la localisation d'une partie des zones AU en dehors des limites permises par le SDRIF, constituées par un « secteur de développement à proximité des gares » et d'une pastille représentant un « secteur d'urbanisation préférentielle »,** font que le projet n'est pas compatible avec ce dernier.

Le document approuvé devrait donc pour être rendu compatible avec ce dernier, **supprimer certains secteurs d'urbanisation nouvelle en particulier la zone 2AUb ainsi que les zones 1AUb situées au Nord de la commune,** correspondant aux secteurs des OAP n° 1 et 3, en les reversant en zones A ou N.

Enfin, l'Etat note que le chiffre retenu de 18 logements/ha pour le calcul de la capacité de logements à créer en densification dans le tissu urbain existant parait faible et non justifié par rapport à la densité actuelle du tissu bâti de Chalifert.

3 - CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Le Commissaire-Enquêteur soussigné,

Après avoir pris connaissance du Projet de Plan Local d'Urbanisme révisé de la Commune de Chalifert, arrêté le 23 janvier 2018 et soumis à la présente enquête publique.

Et pris en considération :

1° - La délibération du Conseil Municipal de Chalifert en date du 1er octobre 2015, prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 10 janvier 2008 et modifié par délibération du 17 juin 2011 ;

2°- Le procès-verbal des observations et du déroulement de l'enquête, en date du 15 août 2018 ;

3°- Le contenu des registres d'enquête sous les formes papier et électronique, destinés à recueillir les observations du public, comprenant treize observations (soit sous forme d'écrits simples sur les registres eux-mêmes ou d'écrits accompagnés de courriers ou documents notamment cartographiques ;

4°- La thématique relative au patrimoine bâti, évoquée par le Commissaire-Enquêteur auprès de la Commune, en complément des observations du public ;

5°- Les observations orales recueillies par le Commissaire-Enquêteur au cours de ses permanences ;

6°- L'avis défavorable de l'Etat ainsi que de trois autres Personnes Publiques Associées ou Consultées, mais favorable ou présumées favorable des autres PPA dont la Région Ile-de-France, moyennant l'apport de modifications ou compléments ;

7°- L'avis délibéré de la MRAe n°2018-33 adopté le 17 mai 2018 ;

8°- Le mémoire en réponse de la Commune aux avis de l'Etat et des autres Personnes Publiques Associées (PPA), figurant dans le dossier d'enquête publique ;

9°- Le Dossier de Réalisation de la ZAC du « Clos des Haies Saint-Eloi » correspondant au secteur 1AUa du présent projet de PLU, approuvé par délibération de la Communauté d'Agglomération Marne et Gondoire du 1er octobre 2018 ;

10°- L'arrêté n°18-19 du 5 juin 2018 de Monsieur le Maire de Chalifert, prescrivant la mise à l'enquête publique du projet de Plan Local d'Urbanisme ;

11°- Les réponses apportées au procès-verbal des observations par la Commune, dans son courrier en date du 23 novembre 2018 ;

12°- Le contenu des entretiens conduits par le Commissaire-Enquêteur auprès des Services de l'Etat constitués par le Service des Affaires Juridiques de la DDT de Seine-et-Marne et l'Unité Territoriale de Meaux, **des Communes de Chessy, Coupvray et de la Communauté d'Agglomération Val d'Europe Agglomération** ;

13°- Le fait que les publications de l'avis d'enquête dans les journaux locaux, sur les lieux d'affichage municipaux habituels et sur le site internet de la Commune, conformément aux dispositions réglementaires ainsi que la publicité faite à la tenue de l'enquête par la Commune elle-même, sous la forme d'une pleine page dans le bulletin municipal du mois de juillet 2018 diffusé auprès de chacun des habitants, ont permis la plus grande information possible du public et ce d'autant plus qu'elle faisait suite à une concertation préalable, favorable à l' expression de la population ;

14°- La mise à disposition par voie électronique des différents documents constitutifs du dossier d'enquête relatif au projet de PLU et la possibilité du dépôt d'observations par le public sur un registre électronique, sur le site internet de la Commune via un lien électronique dédié : http://WWW.chalifert.fr, ou à défaut pour le seul dépôt d'observations sur le courrier électronique de la Commune : mairiechalifert@wanadoo.fr, pendant toute la durée de l'enquête ;

15°- La concertation préalable réalisée au cours de l'élaboration du projet de PLU avant l'arrêt de celui, notamment au travers de la tenue d'une réunion publique le 21 septembre 2017, ayant permis une expression de la population et la prise en compte de certaines demandes individuelles ou collectives ;

16°- Le contenu du dossier du projet de PLU révisé, soumis à l'enquête publique et des informations orales, visuelles ou écrites recueillies antérieurement, au cours ou postérieurement à la tenue de l'enquête publique par le Commissaire-Enquêteur, y compris lors d'entretiens ou de visites individuelles ou en compagnie de Monsieur le Maire de Chalifert et/ou de membres du public.

L'analyse qui en a été faite ;

Et compte tenu qu'à l'issue de la tenue de ladite enquête, il apparaît que :

- **Les particularités géographiques, urbaines et humaines**, au travers d'une répartition de la population entre un centre-bourg et des extensions linéaires formant un « village-rue », font de Chalifert une commune ayant conservé une identité rurale villageoise, au sein de l'agglomération centrale parisienne, en limite des secteurs III et IV (Val d'Europe) de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée ;

- **Les particularités agricoles**, en raison de la présence de terres agricoles cultivées ou de surfaces toujours en herbe (STH) ainsi que d'un centre équestre ;

- **Les particularités socio-économiques,** à travers la présence de plusieurs services marchands dont un commerce, et non marchands dans le centre-bourg ;

- Les particularités liées aux fonctionnalités urbaines, spécifiquement en matière de déplacements,

- **Les particularités paysagères**, liées à sa localisation sur un éperon dominant la vallée de la Marne, au sein d'une unité paysagère plus vaste en lien avec le plateau de Brie ;

De la commune ;

Et que :

- **Les grandes orientations du projet spatial défini par le SDRIF**, bien que devant être mieux justifié dans le rapport de présentation, et l'ordre de grandeur du potentiel d'extension urbaine offert par ce dernier, ainsi que la préservation et la valorisation des espaces boisés et des espaces en eau ;

- **La localisation des secteurs d'extension urbaine** (1AUa et b et 2AUb), correspondant globalement aux Zones A Urbaniser du PLU actuellement en vigueur, **en cohérence avec la forme urbaine de la commune, en continuité avec le tissu bâti existant**, et la présence d'une voie de circulation existante à valoriser ;

- **L'opportunité de mise en œuvre d'un plan de déplacements**, visant à réduire les difficultés liées aux fonctionnalités urbaines actuelles en particulier dans le centre-bourg ;

- **L'existence du site Natura 2000 n°FR1112003 « Boucle de la Marne »,** classé en ZPS au titre de la directive communautaire Oiseaux, de quatre ZNIEFF et d'un Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope ;

- **L'inclusion de près des deux tiers du territoire communal, au sein du Périmètre de Protection des Espaces Agricoles Naturels Périurbains (PPEANP) Marne et Gondoire se traduisant par le classement de l'intégralité de son emprise en zone naturelle ou agricole** ;

- **L'inscription globale du projet de règlement et son zonage, à l'exception de certains secteurs d'extension urbaine, dans l'esprit des lois Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, Grenelle de l'Environnement II du 12 juillet 2010 et de l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014**, en ce qui concerne la mise en œuvre d'un urbanisme durable intégrant la nécessité d'une **densification raisonnée accrue, traduite par la disparition du secteur UD présent dans le PLU actuel et son intégration au secteur UB**, et l'intégration des composantes écologiques dont la protection de la biodiversité ;

Ont bien été identifiés et prises en compte.

Et que de surcroît il apparaît également que :

- Les motifs de la délimitation générale des zones et des règles qui y sont applicables, semblent globalement pertinents sauf exception ci-après;

- **Les orientations principales du parti d'aménagement, sont adaptées à la volonté municipale de conservation du caractère du village**, en permettant une densification raisonnée, respectueuse de la morphologie urbaine existante ;

- **Les options retenues dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, sont en rapport avec les objectifs du PLU, énoncés dans la délibération du Conseil Municipal du 1er octobre 2015 prescrivant son élaboration ;**

- **Les dispositions du règlement, semblent globalement judicieuses,** au regard de la volonté de préserver la structure villageoise de la commune**, notamment au travers de la détermination d'un coefficient de biotope (mais qui reste à préciser) en secteur UB et en zone AU,** favorable au maintien de continuum écologiques entre le tissu urbain et les espaces naturels ou agricoles limitrophes, au caractère aéré du tissu urbain et à la qualité du cadre de vie des habitants actuels et futurs ;

- **Le plan de zonage arrêté, permet d'assurer globalement la préservation des espaces de respiration au sein du bourg dont au premier chef, celle du bois à l'entrée Sud du village qui constitue un enjeu majeur quant à l'identité de celui-ci** notamment en raison de la proximité immédiate de cet ensemble boisé avec le centre-bourg et notamment l'Eglise, l'ancien presbytère ou la mairie **et quant à son futur rôle de coupure d'urbanisation** entre ledit centre-bourg et la future zone d'activités économiques programmée sur le secteur 1AUa ;

- **La localisation du secteur à urbaniser 1AUb, qui fait l'objet de l'OAP n°2** et qui doit être le seul maintenu par rapport au projet de PLU arrêté si l'on se réfère aux réponses de la Commune au PV des observations, **apparaît pertinente quant au respect des limites des enveloppes d'extension urbaine offertes par le SDRIF et au regard de son caractère limitrophe du tissu bâti actuel, qui peut presque**

la faire assimiler au comblement d'un espace résiduel interstitiel entre deux urbanisations existantes ;

- Les dispositions règlementaires du projet de PLU, intègrent les préoccupations relatives à l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments ;

- **La protection des différents réservoirs de biodiversité et des continuités écologiques constitutives de la Trame Verte et Bleue, matérialisée au Schéma Régional de Cohérence Ecologique, semble avoir été globalement intégrée au projet de PLU** grâce à la mise en œuvre de zonages appropriés et de surcroît sera encore optimisée, au vu des réponses de la Commune au PV des observations entraînant un retrait important de zones d'extension urbaine ;

- **La préservation des particularités paysagères notamment des cônes de vue vers la vallée de la Marne, a été assurée** via la délimitation des différentes zones du PLU, en particulier à travers un classement de ceux-ci en zone N ;

- **La protection des zones humides**, qui constituent un enjeu écologique sur le territoire communal car localisées au sein du périmètre de la zone Natura 2000 « Boucles de la Marne » et de l'arrêté de protection de biotope du « Marais du refuge », **a été réalisée par le classement spécifique de celles-ci en secteur Nzhi**, accompagné de dispositions règlementaires adaptées ;

- **La presque totalité des boisements présents sur la commune, ont vu leur protection assurée par un classement adéquat en zone N et en Espaces Boisés Classés**, sur le fondement de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme ;

- La construction à l'architecture atypique que constitue la Tour Taratte, a été identifiée comme élément patrimonial comme d'autres éléments du patrimoine rural vernaculaire (croix), au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme et fait l'objet pour cette dernière, d'un STECAL (Ne) en vu de renforcer son accessibilité dans le cadre de sa valorisation future en équipement culturel ;

- La prise en compte des terres agricoles et de leurs rôles économique et écologique, a été assurée par un classement approprié en zone A ;

- Le maintien et le développement des services marchands comme les commerces ainsi que celui des Technologies de l'Information et de la communication, a été assuré par la mention de dispositions adaptées dans le PADD ou le règlement du projet de PLU ;

- Le seul Emplacement Réservé délimité, ayant pour objet la création d'une place publique dans le centre-bourg, reste pertinent pour l'avenir en termes d'aménagement urbain même si sa localisation partielle sur un espace boisé doit être revu ;

- Le projet de PLU intègre le risque naturel prévisible d'inondation, en respectant le **PPRi de la vallée de la Marne d'Isles-les-Villenoy à Saint-Thibault-des-Vignes**, approuvé par arrêté préfectoral

du 27 novembre 2009, à travers la totalité des zones inondables, en zones naturelles (N) inconstructible et plus majoritairement en secteur Ni, spécialement dédié à cette fin ;

- Le projet de PLU assure, notamment par un classement approprié en secteur Nzhi et en Espace Boisé Classé, la protection du site Natura 2000 n°FR1112003 « Boucles de la Marne » ;

Etant entendu cependant (que) :

- L'intégralité des avis formulés par les Personnes Publiques Associées ou Consultées, en particulier celui de l'Etat en date du 9 mai 2018, n'ont pu par définition, être intégrés dans la rédaction du projet de PLU arrêté, soumis à l'enquête publique alors que leur prise en compte, reste indispensable pour certains aspects, souhaitable pour d'autres afin d'assurer la compatibilité du PLU avec les documents d'urbanisme et de planification supra-communaux et en premier lieu le

- **L'Etat et trois autre Personnes Publiques Associées ou Consultées incluant par facilité sémantique la CDPENAF, ont rendu un avis défavorable sur le projet de PLU au regard des orientations règlementaires du SDRIF, sur le fondement d'une extension urbaine excessive**, au détriment d'espaces agricoles cultivés ou valorisés ;

- **Si le projet de PLU arrêté soumis à l'enquête publique est compatible avec le SCOT Marne, Brosse et Gondoire actuellement en vigueur**, il ressort de l'enquête et notamment de l'avis de l'Etat, que **ledit SCOT est actuellement en cours de révision afin d'être rendu compatible avec le SDRIF en raison d'un potentiel d'urbanisation excédant les capacités offert par ce dernier**, et que cette mise en compatibilité aurait dû intervenir, sur le fondement du décret en Conseil d'État n°2013-1241 du 27 décembre 2013 approuvant le SDRIF, au plus tard dans un délai de 3 ans à compter de l'approbation de ce dernier soit schématiquement avant le 31 décembre 2016 ;

- Si la carte des « grandes entités géographiques » du SDRIF identifie la commune de Chalifert parmi les communes de « l'Agglomération centrale » ou aucune extension de l'urbanisation n'est possible, les orientations réglementaires et la Carte de *Destination Générale* des différentes parties du Territoire, font tout de même figurer sur le territoire communal, « environ ¾ » de pastille « d'urbanisation préférentielle », répartis entre 3 pastilles localisées au Sud du territoire communal mais majoritairement sur les communes limitrophes de Coupvray et Chesssy, et un « secteur de développement à proximité des gares » correspondant à la gare de Marne-la-Vallée/Chessy ;

Mais que :

- **La localisation du potentiel d'extension urbaine prévue par le projet de PLU, se situe en dehors des limites permises par le SDRIF, pour les 2 secteurs 1AUb situés les plus au Nord du territoire communal et le secteur 2AUb**, en raison d'un éloignement par rapport aux « pastilles », supérieur pour certains à plus de 1,5 km et en raison de l'absence de continuum urbain avec la gare de Chessy et ce, même en retenant une interprétation souple du contenu du document de planification régional;

- **Le secteur 2AUb ne faisant l'objet d'aucun projet d'aménagement à court ou moyen terme de la part de la Commune**, quand bien même l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur ne pourra intervenir qu'après une modification du futur PLU approuvé, son classement en zone A Urbaniser apparaît peu justifiable ;

Au surcroît ;

- **Le rapport de présentation ne délimitant pas l'Espace Urbanisé de Référence, il n'est pas démontré que le projet communal atteint les objectifs d'augmentation de 10% des densités humaine et des espaces d'habitat prévus par le SDRIF**, qui identifie le bourg de Chalifert comme « espace urbanisé à optimiser » ;

- Le projet de règlement et son zonage doivent s'inscrire pleinement dans l'esprit des lois Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, Grenelle de l'Environnement II du 12 juillet 2010 et de l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014, en ce qui concerne l'obligation de densification raisonnée du tissu urbain existant et de lutte contre l'étalement urbain ;

- Le respect scrupuleux du PPEANP par le projet de PLU, au travers d'un classement approprié des emprises foncières concernées en zone A ou N, ne saurait justifier un étalement urbain excessif sur le reste du territoire communal ;

- **Seule la traduction dans les différents documents constitutifs du PLU révisé, du dossier de réalisation de la ZAC du « Clos des Haies Saint-Eloi » dont le périmètre correspond au secteur 1AUa, permettra d'assurer un traitement urbain, architectural et paysager qualitatif de ce futur espace situé en entrée de ville et contigu aux communes de Chessy et Coupvray** ;

- **L'emprise foncière, objet de l'OAP n°2 et constitutive d'un secteur 1AUb à urbaniser, abrite des bosquets et des sujets arborés qui peuvent concourir dans une logique de pré-verdissement de la future opération d'aménagement, à la constitution de la continuité verte et des espaces verts communs figurant ou mentionnés dans ladite OAP** ;

- **Le secteur 1AUb situé au Nord du territoire communal, constitutif de l'OAP n°3, est limitrophe d'un massif boisé de plus de 100 ha identifié à la Carte de *Destination Générale* des différentes parties du Territoire du SDRIF, est survolé par la ligne aérienne stratégique du réseau de transport électrique de la Région Île-de-France** 225Kv n°1 d'Orsonville à Villevaudé et accueille sur une partie de son emprise, des jardins familiaux collectifs ;

- **Le règlement du secteur Nr autorise l'extension des constructions existantes alors même qu'il est localisé majoritairement dans les zones inondables de la vallée de la Marne couvertes par le PPRi de la vallée de la Marne d'Isles-les-Villenoy à Saint-Thibault-des-Vignes, approuvé par arrêté préfectoral du 27 novembre 2009** et accroît ainsi le risque pour la sécurité publique en contradiction

avec le 4° de l'article L.101-2 du code de l'urbanisme et n'assure donc pas la plus parfaite compatibilité du PLU avec ledit PPRi ;

- L'intérêt patrimonial présenté par le patrimoine vernaculaire constitué par l'Eglise, l'ancien château, la mairie ou la maison de l'éclusier, mériterait d'être mieux reconnu par le PLU, à travers une identification sur le plan de zonage et des prescriptions de protection dans le règlement en vue de leur conservation ;

- **Le projet de PLU doit parfaire l'intégration des prescriptions du Plan de Déplacements Urbain d'Île-de-France (PDUIF**) relatives au stationnement des vélos et pour le ratio des places de stationnement pour les bureaux ;

- **L'Emplacement Réservé n°1, d'une emprise de 2842 m2, destiné à la création d'une place publique dotée d'aires de stationnement, est devenu partiellement (pour sa partie actuellement boisée constituée par la parcelle n°1249) sans objet**, sur le fondement des propositions formulées par la Commune dans son mémoire de réponse aux PPA, joint à l'enquête publique, et dans ses réponses au PV des observation figurant dans le présent rapport ;

- **La plus parfaite lisibilité et clarté des plans de zonage doit être recherchée afin d'éviter, des difficultés d'interprétation** pour les services instructeurs des demandes d'autorisations d'urbanisme et par conséquent, des risques de recours contentieux devant la juridiction administrative ;

- **Le PADD ne présente pas un schéma d'ensemble, illustrant les différents axes du projet d'aménagement retenu** ;

- L'intégralité des Servitudes d'Utilité Publique ne figure pas dans les annexes du projet de PLU ;

- La légitimité de certaines demandes formulées par le public, sous la forme des différentes observations reçues, mentionnées au sein du rapport du Commissaire-Enquêteur, méritent des réponses circonstanciées pouvant entraîner la modification partielle du projet soumis à l'enquête, sans s'affranchir des Principes Généraux de l'Urbanisme figurant à l'article L.101-2 du même code et dans l'intérêt de l'environnement et d'un urbanisme durable ;

Le Commissaire-Enquêteur recommande (que) :

1° - La prise en compte par la Commune, des indications formulées par le Commissaire-Enquêteur dans ses avis figurant sous les observations n° 2, 4, 6, 7, 8 et 10 de son rapport, ou qu'à défaut de prise en compte, leur éventuel rejet soit motivé, et que les indications figurant sous les autres observations fassent également l'objet d'un examen attentif avant l'approbation du projet de PLU révisé ;

2° - Le rapport de présentation, le PADD, les OAP, le règlement et les documents graphiques, soient le cas échéant modifiés afin d'intégrer pleinement :

- les demandes de l'Etat formulées dans son avis défavorable en date du 9 mai 2018 et le contenu de l'avis délibéré de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) adopté le 17 mai 2018, en particulier concernant l'évaluation environnementale du projet de PLU et la démonstration de la compatibilité de ce dernier avec les orientation règlementaire du SDRIF, au sujet de la capacité de densification du tissu bâti existant,

- et subsidiairement, les demandes formulées par les autres Personnes Publiques Associées, dans la mesure où cette intégration ne remettrait pas en cause l'économie générale du projet ;

3° - L'adjonction d'un document cartographique de synthèse au sein du PADD, destiné à une visualisation globale du projet communal contenu dans ledit document ;

4°- La modification du règlement en matière d'aires de stationnement pour les bureaux et la création de locaux à vélos afin d'assurer une pleine compatibilité du PLU avec le PDUIF ;

5° - L'ajout d'un complément règlementaire en zone U et AU relatif aux clôtures séparatives latérales et de fond de parcelle, pour qu'elles permettent le libre passage au moins ponctuel sur leur linéaire, de la petite faune sauvage afin de préserver les continuités écologiques, sur le fondement des dispositions de l'article R.151-43-8°du code de l'urbanisme ;

6 - L'ajout d'un complément règlementaire en zone U et AU visant à mieux définir la notion de coefficient de biotope, en particulier sur le pourcentage d'espaces libres devant être maintenu en pleine terre ;

7° - La mise en œuvre effective dans les documents constitutifs du PLU avant son approbation finale, des différentes propositions consignées par la Commune dans son document additionnel en réponse aux avis des PPA, joint au dossier d'enquête publique ;

8° - L'amélioration de la lisibilité et par conséquent de l'interprétation, du plan de zonage, grâce à une modification de la légende graphique des « Espaces Boisés Classés » afin que celle-ci, soit celle prévue à l'article A123-1 du code de l'urbanisme afin d'éviter toute confusion avec celle susceptible d'identifier un espace relevant des articles L.151-19 ou L.151-23 du même code,

9° - La différenciation accrue des légendes des secteurs Nt et Ni, d'une couleur bleue quasi-similaire, afin d'éviter toute difficulté future d'interprétation ;

10° - La suppression de l'OAP n°5 devenue pour l'essentiel sans objet après la suppression à venir des OAP n°1 et 3, et ce d'autant plus que les principes conducteurs d'un éventuel futur plan de déplacement, figurent dans les orientations et la cartographie du PADD ;

10° - La modification de l'OAP n°2 afin de faire figurer une continuité verte de jardins au droit des parcelles cadastrées n°819 et 1293, en incluant notamment le bosquet couvrant la parcelle n°1261 mais également d'identifier comme « éléments boisés dont la préservation devra être recherchée »,

les sujets arborés de grand développement présents sur la partie Nord de l'OAP notamment sur les parcelles cadastrées n°937 et 1068 ;

11° – Le maintien dans l'OAP n°2, d'un taux de plus de 25% du parc de résidences principales en logement sociaux comme figurant actuellement dans le projet de PLU arrêté afin de s'inscrire dans l'objectif de mixité sociale dans l'habitat, issu de la loi SRU, prévu au 3° de l'article L.101-2 du code de l'urbanisme fixant les Principes Généraux de l'Urbanisme ;

12° - Le renforcement des prescriptions règlementaires visant à la protection de l'arbre identifié au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 afin d'interdire explicitement sa coupe sauf pour raisons sanitaires attestées et de risque pour la sécurité publique, et de délimiter un périmètre de protection d'un rayon minimal correspondant à l'aplomb de l'extrémité des branches les plus étendues, où tout changement de la nature du sol est interdite notamment toute imperméabilisation et mouvements de sol, tels qu'affouillements ou exhaussements en dehors de ceux existants à la date d'approbation du nouveau PLU ;

13° - L'identification dans le rapport de présentation et le plan de zonage **comme « bâti remarquable », au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,** du fait de leur importance patrimoniale pour la commune, du **château (école), de l'Eglise, de la mairie et de la maison de l'éclusier ;**

14° - L'édiction de dispositions règlementaires en zone U, A et N relatives aux éléments bâtis patrimoniaux identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, visant à interdire plus strictement leur destruction et le respect de leurs caractéristiques architecturales principales, en cas de rénovation, de réhabilitation ou d'extension ;

15° - L'édiction de prescriptions réglementaires à l'article 1AUa.1 mentionnant l'interdiction des Installations Classées pour l'Environnement (ICPE) soumis à autorisation, y compris SEVESO seuil haut et bas ou à enregistrement ;

16° - La délimitation sur le plan de zonage, de la bande de protection de 50 m des lisières des massifs boisés de plus de 100ha prévue par les orientations règlementaires du SDRIF ;

17° - L'ajout dans les annexes du PLU, du périmètre et, à tout le moins, de la synthèse des dossiers de création et de réalisation de la ZAC du « Clos des Haies Saint-Eloi », correspondant à l'emprise du secteur 1AUa, conformément aux dispositions de l'article R.151-52 du code de l'urbanisme ;

18° - L'ajout dans les annexes du PLU, des Servitudes d'Utilité Publique constituées par : l'emprise de l'interconnexion TGV, le plan de zonage et le règlement en version papier du PPRi, le plan de zonage de l'assainissement et des eaux pluviales ;

19 - °La suppression partielle de l'Emplacement Réservé (ER) n°1, devenu sans objet de par les réponses de la Commune, pour sa partie boisée localisée sur la parcelle cadastrée B n°1249, l'emprise restante constituée par les parcelles cadastrées B n°1037 et 1038 pouvant être maintenue car située à l'intersection

de la RD n°5 et la RD n°45 et faisant l'objet d'un projet d'aménagement urbain contenu dans les orientations du PADD ;

20° - La création en secteur 1AUb faisant l'objet de l'OAP n°2, d'un Emplacement Réservé sur le fondement de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, correspondant à l'emprise de la sente piétonne actuelle n'appartenant pas au domaine public communal afin de conserver sa fonction de cheminement doux et la mention de cette vocation dans l'OAP susmentionnée ;

21 Le reclassement de l'intégralité de la parcelle n°1249, en zone Naturelle et en Espace Boisé Classé sur le fondement de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme ;

En conclusion, et en conséquence du résultat de cette enquête, après avoir pris connaissance du projet, visité les lieux à plusieurs reprises, procédé à des investigations et à des entretiens avec les différents acteurs concernés, compulsé et étudié différents documents, évalué et apprécié les avantages et les inconvénients du projet, et une fois énoncées les recommandations qui précèdent, le Commissaire-Enquêteur :

EMET UN AVIS FAVORABLE

au projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) révisé de la Commune de Chalifert soumis à enquête publique, **sous les réserves suivantes** :

1° - La suppression des OAP n°1 et 3 ;

2°- Le reclassement en zone Agricole (A) ou en zone Naturelle (N), de l'intégralité des secteurs 1AUb constitutifs des OAP n°1 et 3 ainsi que du secteur 2AUb, sur le fondement des réponses de la Commune au PV des observations figurant dans le présent rapport et/ou du document additionnel intitulé « mémoire de réponse aux avis des Personnes Publiques Associées », joint au dossier d'enquête publique ;

3°- La modification de l'OAP n°4 afin de faire figurer et de mentionner en tant que tel dans son volet cartographique représentant les principes d'aménagement, une voie secondaire rejoignant la RD n°5 avec un carrefour sécurisé à cette intersection, une voie principale rejoignant la RD n°934, et un espace paysager non constructible intégrant un cheminement de déplacements doux, d'une largeur minimale de 25 m depuis la limite du domaine public routier des RD n°5 et n°934, mention étant également faite des deux premiers aménagement dans le PADD ;

4°- La modification de l'OAP n°4 afin de mentionner de façon rédactionnelle ou schématique, la description de l'aménagement et du fonctionnement du carrefour sécurisé à l'intersection avec la RD n°5, et le traitement qualitatif et fonctionnel de l'espace paysager mentionné dans la réserve précédente ;

5° - La traduction dans le règlement du secteur 1AUa en tant que de besoin, du contenu des deux réserves précédentes ainsi que du dossier de réalisation de la ZAC du « Clos des Haies Saint-Eloi » ;

6° - La création sur le plan de zonage, en secteur 1AUa, de trois Emplacements Réservés sur le fondement de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, correspondant aux emprises des 3 aménagements **mentionnés dans la réserve n°3 et figurant dans le dossier de réalisation de la ZAC « du Clos des Haies Saint-Eloi » ;**

7°- La suppression des secteurs Nr situés au sein des zones inondables incluses dans le périmètre du PPRi de la vallée de la Marne d'Isles-les-Villenoy à Saint-Thibault-des-Vignes, approuvé par arrêté préfectoral du 27 novembre 2009 **et leur reclassement en secteur Ni**.

Fait à Provins,

Le 4 décembre 2018

Le Commissaire-Enquêteur

Jean-Luc RENAUD

ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE AU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME REVISE DE LA COMMUNE DE CHALIFERT (77144)

PARTIE N°3

PIECES JOINTES

ANNEXES

1 - Certificat d'affichage et de publication de Monsieur le Maire de Chalifert
en date du 14 août 2018

2-Mémoire en réponse de la Commune au PV d'enquête en date du 23 novembre 2018