

05 JUIN 2018

Date d'Arrivée du Courrier

**Conseil régional****Le Vice-président**chargé de l'écologie  
et du développement durableSaint-Ouen, le **30 MAI 2018**

Réf : .CR/PCT/DAT/N° D18-CRIDF-002840

**Monsieur Laurent SIMON**  
**Maire de Chalifert**  
**Hôtel de Ville**  
**rue Louis Braille**  
**77144 CHALIFERT**

Monsieur le Maire,

Par courrier transmis le 16 février 2018, vous avez saisi la Région pour avis sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Chalifert, arrêté par votre conseil municipal le 23 janvier 2018.

Le Schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF), approuvé par décret le 27 décembre 2013, est le cadre de cohérence des documents d'urbanisme locaux, notamment en matière d'aménagement. Il a été conçu pour garantir le caractère durable et équilibré du développement de notre région et pour mettre en place des conditions favorables à la réalisation des projets portés par les collectivités. Atteindre les objectifs du projet spatial régional nécessite un travail partagé ; chaque PLU est un élément-clé de sa mise en œuvre.

Votre projet de PLU s'accorde globalement avec les grandes orientations du projet spatial défini par le schéma directeur.

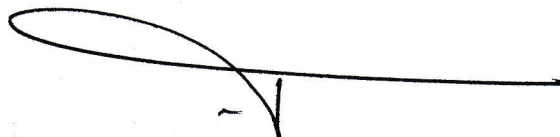
Au regard de l'évolution démographique de ces dernières décennies, je constate que vous souhaitez mettre en place une démarche progressive d'ouverture des zones « AU » définies au PLU tel qu'affichée dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD). L'objectif consiste notamment à maintenir le caractère villageois du centre-bourg (zone « Ua ») et à préserver les espaces agricoles les plus sensibles tout en prévoyant des extensions urbaines. Toutefois, votre projet gagnerait à envisager une meilleure mixité en matière de programmation à l'échelle des futurs quartiers et à préciser la synergie entre la zone d'activités économique prévue au sud de la commune et l'offre existante, notamment à l'échelle de votre intercommunalité et du secteur du Val d'Europe.

En matière de transports, pour pallier les problèmes de circulation dans le bourg, une OAP n°5 est entièrement dédiée à cette thématique. Toutefois, il conviendrait de veiller à minimiser les impacts des futures voiries et espaces publics sur le paysage et l'environnement.

Vous trouverez, jointes en annexe par grandes thématiques, des observations techniques complémentaires qui, je l'espère, contribueront à inscrire pleinement votre PLU dans le cadre de cohérence du schéma directeur.

Je vous serais reconnaissant de bien vouloir adresser aux services de la Région (Direction de l'aménagement) un exemplaire du document approuvé une fois la procédure menée à son terme.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de toute ma considération.

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, sweeping loop on the left that extends into a long horizontal line on the right, ending in a small arrowhead. A short vertical stroke descends from the horizontal line near the end of the loop.

**Jean-Philippe DUGOIN-CLEMENT**

## ANNEXE TECHNIQUE

**Référent territorial** : Marc FANCHINI, Direction de l'action territoriale,  
marc.fanchini@iledefrance.fr

### **Observations et analyse des services de la Région Île-de-France sur le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Chalifert (77)**

Population (2015) : 1 270 habitants  
Superficie : 242 hectares

La commune de Chalifert est située à une quarantaine de kilomètres à l'est de Paris sur le plateau briard, en surplomb de la vallée de la Marne, et en limite nord du secteur de développement d'Euro-Disney.

La commune fait partie de la communauté d'agglomération de Marne et Gondoire et depuis 2016 est intégrée au périmètre d'intervention de l'EPA Marne. Le conseil municipal a approuvé le PLU en vigueur le 10 janvier 2008.

Au regard de l'analyse des grandes entités géographiques du schéma directeur, la commune fait partie de l'entité « *agglomération centrale* » qui regroupe 414 communes franciliennes.

#### 1 – Qualité du projet spatial :

Le projet de PLU veille à maintenir le caractère villageois du centre-bourg de Chalifert (zone « Ua ») au travers de la préservation et de la mise en valeur de son patrimoine naturel, bâti et paysager. Dans cette perspective, la commune s'appuie notamment sur la servitude de protection des monuments historiques.

Au regard de l'évolution démographique constatée ces dernières décennies, une démarche progressive d'ouverture des zones « AU » définies au PLU est indiquée dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD). En vue de répondre au besoin de construction de logements et d'accueil d'activités économique, comme cela est précisé dans le PADD « *le potentiel sur les espaces voués à l'urbanisation désignés par le SCoT est de 204 logements* ». Toutefois, la densité d'habitat et la densité humaine estimées sont supérieures aux objectifs régionaux.

Conformément au secteur d'urbanisation préférentielle identifié par le schéma directeur régional et tel que cela est prévu dans le document actuel en vigueur, le règlement du projet de PLU prévoit une zone à urbaniser à vocation d'activités économiques de 13 hectares qui fait partie des ZACom identifiées au SCoT de Marne et Gondoire. Cette orientation d'aménagement et de programmation (OAP n°4), située au sud de la commune sur un secteur agricole résiduel, est située en entrée de ville, ce qui nécessitera un traitement qualitatif et ce d'autant plus que ce futur espace urbain, contigu à Chessy et à Coupvray, est sans continuum urbain avec le reste de Chalifert.

#### 2 – Consommation d'espace, environnement et développement durable :

Le territoire communal est marqué par un relief important et une forte présence du végétal, notamment le long de la Marne. De ce fait, les secteurs agricoles existants sont localisés à l'est de la commune et doivent être préservés. En ce sens, les continuités vertes identifiées par le schéma directeur régional passent notamment par ce secteur agricole. Au regard de l'emplacement des zones « 2AUb » en bordure d'espaces agricoles, le projet de PLU gagnerait à apporter un soin particulier au traitement des franges.

Comme cela est précisé dans le PADD, « *les franges boisées sont pour la plupart occupées par une urbanisation de maisons individuelles, et une limitation des possibilités d'urbanisation doit y être pratiquée* ». En ce sens, la réalisation de l'espace public « ER n°1 »

interroge quant à sa localisation sur un actuel secteur boisé. Le projet de PLU gagnerait à justifier davantage ce choix d'emplacement.

### 3 – Développement économique :

Concernant l'activité agricole, la commune est concernée par le Périmètre de Protection des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains (PPEANP) de Marne et Gondoire, qui détermine une grande partie des espaces de la commune comme devant être classés en zones naturelles ou zones agricoles dans le PLU. Ainsi, dans le projet de PLU, « *les espaces agricoles les plus sensibles figurent en zones inconstructibles ou zones naturelles et les autres espaces en zones agricoles* ».

La création d'une zone d'activités économiques est envisagée sur un secteur déjà délimité par le SCoT. Au regard de sa surface, la programmation de cette zone d'activités mériterait d'être davantage détaillée notamment en ce qui concerne la possibilité d'y créer des logements sous conditions car ce point spécifique figure au règlement mais n'est pas évoqué dans l'OAP (n°4) correspondante. De même, ce projet, s'il intègre une composante commerciale, mériterait d'être précisé afin d'éviter toute concurrence avec le commerce de centre-bourg existant ou futur (artisanat, commerce de détail, restauration autorisés dans le règlement de la zone 1AUa).

### 4 – Transports et déplacements :

Le PADD évoque l'importance des axes de développement du bourg et de transit Nord-Sud que sont les RD 5 et RD 45 dans la mesure où ils établissent notamment une jonction entre la RN 3 au Nord de la Marne et la RD 934 au Sud de Chalifert. Les conflits d'usage doivent ainsi être pris en compte afin d'éviter toute saturation de ce réseau existant. En vue de préserver le cadre de vie des habitants, une attention toute particulière devra être prise en compte dans le cadre de la réalisation des OAP n°1 et 3 qui sont situés le long de ce réseau et qui vont entraîner une augmentation de son usage. Toutefois, l'OAP n°5 dédiée à la thématique des déplacements a pour objectif de veiller à intégrer ces enjeux dans la mise en place d'un nouvel itinéraire routier tout en prenant en compte le trafic de transit.

La croissance démographique attendue nécessiterait de prévoir des stations de covoiturage et contribuer efficacement à promouvoir les modes de transports alternatifs à la voiture, notamment pour renforcer les liaisons vers la gare de Chessy. Aussi, le projet de PLU pourrait valoriser le développement des itinéraires cyclables depuis le bourg vers la gare, celle-ci se trouvant à moins de 3 kilomètres, et développer le maillage des cheminements doux, notamment pour les déplacements en centre-bourg.

### 5 – Logement :

Le projet de PLU prévoit la construction sur le territoire de 393 logements supplémentaires d'ici 2030, ce qui correspond à un objectif cohérent avec l'évolution démographique envisagée (croissance annuelle moyenne de 2,5% soit une augmentation de la population de 765 habitants d'ici 2030).

Le parc de logements est actuellement composé à 80% de logements individuels. Aussi, la commune souhaite diversifier son offre pour favoriser le parcours résidentiel à l'échelle de son territoire. De surcroît, la commune devant prochainement dépasser les 1 500 habitants, elle devra atteindre 25% de logement social au sein de son parc afin de répondre aux obligations de la loi SRU en la matière. Dans cette perspective, elle vise un taux de 50% de logements sociaux dans l'opération programmée dans l'OAP n°2, et 25% dans les OAP n°1 et 3 et généralise ce principe à toute opération visant à créer plus de 8 logements dans le tissu existant.