



PRÉFET DE SEINE-ET-MARNE

Direction départementale des territoires  
Service territoires, aménagements  
et connaissances  
Pôle stratégie et planification territoriale  
Unité planification territoriale nord

Affaire suivie par : Lionel SAMSON  
Téléphone : 01 60 32 13 40  
Télécopie : 01 64 34 26 28  
[lionel.samson@seine-et-marne.gouv.fr](mailto:lionel.samson@seine-et-marne.gouv.fr)

Torcy, le 9 mai 2018

le sous-préfet de Torcy

à

Monsieur le Maire de Chalifert  
Rue Louis Braille  
77 144 CHALIFERT

**Objet** : Avis de l'État sur le projet de PLU arrêté de la commune de Chalifert  
**Références** : STAC 2018 – 184  
**Pièces jointes** : Tableau des servitudes d'utilité publique existantes sur la commune  
Avis de l'Aven du Grand-Voyeux  
Avis de RTE  
Avis de la SNCF  
Avis de Val d'Europe Agglomération

Par délibération en date du 23 janvier 2018, le conseil municipal de Chalifert a arrêté son projet de plan local d'urbanisme. Le dossier a été reçu à la sous-préfecture de Torcy le 15 février 2018.

En application des dispositions de l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, je dois vous faire connaître l'avis de l'État sur ce projet, d'une part, au regard des éléments qui s'imposent à la commune et, d'autre part, sur les points appelant des compléments, des précisions ou des modifications.

## I - COMPLÉTUDE DU DOSSIER

### ***1.1 - Concertation***

La délibération du 23 janvier 2018 et la pièce n°8 du dossier de PLU arrêté permettent de constater que les modalités de concertation ont été mises en œuvre conformément à celles qui ont été définies dans la délibération du 1<sup>er</sup> octobre 2015 prescrivant la révision du PLU. Dans cette délibération, le conseil municipal a arrêté le bilan de cette concertation ce qui permet de poursuivre la procédure d'élaboration du PLU.

***Ce bilan devra être joint au dossier d'enquête publique.***

## **I.2 - Évaluation Environnementale**

En raison de la présence d'un site Natura 2000 sur le territoire communal, la révision du PLU de Chalifert est soumise à évaluation environnementale. En date du 19 février 2018, la commune a saisi la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe), afin de recueillir son avis sur l'évaluation environnementale qu'elle a fait réaliser dans le cadre de la révision de son PLU.

Or, il s'avère que le rapport de présentation du projet de PLU de Chalifert ne répond pas à l'ensemble des obligations de l'article R151-3 du Code de l'Urbanisme, relatives aux PLU soumis à évaluation environnementale, dans la mesure où il ne comporte pas les différents éléments exigés. En effet, le rapport de présentation ne présente que de manière très succincte l'analyse des incidences de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement. Il ne définit pas non plus complètement les critères, indicateurs et modalités nécessaires à l'analyse de l'application du document d'urbanisme. Il ne comprend pas un véritable résumé non-technique de l'évaluation environnementale, et ne décrit que très brièvement la manière dont celle-ci a été effectuée.

***La commune devra donc compléter le projet de PLU de la commune avec ces éléments relatifs à l'évaluation environnementale. De plus, le PLU devra prendre en compte les préconisations ou les remarques émises dans l'avis de l'Autorité Environnementale. Ce dernier devra être joint au dossier d'enquête publique.***

## **I.3 - Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles, et Forestiers (CDPENAF)**

Le projet de PLU présentant une certaine consommation d'espaces naturels et agricoles, réglementant en zone A et N les possibilités de création d'extensions et d'annexes des constructions existantes à usage d'habitation, et le règlement et le plan de zonage prévoyant deux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) en zone Ne et Nt, il est soumis à l'avis de la CDPENAF en application des articles L.151-12 et L.151-13 du code de l'urbanisme.

***L'avis de la CDPENAF devra être joint au dossier d'enquête publique.***

## **II - ANALYSE DU PROJET AU REGARD DES ÉLÉMENTS QUI S'IMPOSENT**

La loi ALUR renforce le rôle du SCoT et son lien avec le PLU en devenant le document d'encadrement supérieur. Il se voit attribuer un rôle intégrateur des normes supérieures ce qui signifie que le SCoT devient la principale référence en termes de compatibilité.

En l'occurrence, le rapport de présentation présente le cadre législatif et réglementaire du PLU en citant le SCoT de Marne, Brosse et Gondoire, mais aussi le PDUIF, le PLD et le PLH. En vertu de l'article L131-4 du Code de l'Urbanisme, les seuls documents avec lesquels le PLU doit être compatible sont donc le SCoT, le PDUIF, le PLD et le PLH. Le rapport de présentation vise bien principalement le SCoT de Marne-et-Gondoire, afin d'étayer point par point, sa compatibilité aux différentes orientations de celui-ci.

Cependant, le SCoT fait actuellement l'objet d'une révision, notamment pour mise en compatibilité avec le SDRIF approuvé le 27 décembre 2013. Il convenait donc de s'assurer de la compatibilité du PLU avec le SDRIF, pour éviter tout risque de recours éventuels contre le PLU, sur des dispositions du SCoT qui seraient appliquées, alors qu'elles sont incompatibles avec le SDRIF et donc illégales.

### **II.1 - Le SCoT de Marne, Brosse, et Gondoire**

De façon générale, le projet de PLU de Chalifert est compatible avec les orientations du SCoT de Marne, Brosse, et Gondoire. Certains points restent cependant à préciser et/ou corriger et/ou compléter, afin que le projet de PLU de la commune de Chalifert soit pleinement compatible avec l'ensemble des aspects abordés par le SCoT.

Le premier concerne la bonne délimitation du zonage entre zones urbaines, agricoles et naturelles, et la consommation d'espace.

En effet, il est à noter que certains terrains identifiés au SCoT en « espace naturel et forestier à

préservé » ont été inscrits en zone Ua ou Ub du projet de PLU. Ceci est le plus problématique pour le terrain classé en Ua, et sur lequel est inscrit un emplacement réservé pour la création d'une place publique avec parking, car il va rogner sur de la surface du bois situé en entrée de bourg, et inscrit justement en « espace naturel et forestier à préserver » par le SCoT. Or le SCoT ne permet pas la réalisation d'un tel équipement sur ce type d'espace.

De plus, il apparaît que la commune n'a pas comptabilisé la consommation de cet espace naturel dans le bilan général des espaces naturels et agricoles que son projet de PLU va consommer en extension de l'urbanisation.

***La commune devra donc corriger son projet de PLU sur ces différents points, en revoyant notamment le type d'aménagement prévu sur l'emplacement réservé, et en comptabilisant la surface de cet emplacement dans sa consommation totale d'espace nécessaire pour mener à bien son projet d'urbanisation nouvelle.***

Le deuxième point concerne la prise en compte la thématique du bruit générée par les infrastructures de transport terrestres.

Il s'agit notamment les deux voies ferrées traversant la commune, à savoir la ligne Paris-Meaux et la Ligne à Grande Vitesse d'Interconnexion Est. Bien que ces deux lignes passent très largement à distance de l'urbanisation principale de la commune, une partie des zones urbaines est toutefois impactée par les zones de bruit généré par ces deux infrastructures.

***La commune devra compléter le rapport de présentation et le règlement de son projet de PLU sur la problématique du bruit et des mesures d'isolation acoustique particulière à prendre pour les constructions nouvelles.***

Le dernier point concerne la prise en compte des déplacements en mode actif. Bien que celles-ci soient correctement appréhendées dans les OAP, le projet de PLU ne prévoit pas d'emplacements réservés dans l'optique de renforcer les liaisons douces, notamment en bord de Marne. Ce constat peut aussi être fait en ce qui concerne le « franchissement liaison douce à améliorer ou à créer » identifié par le SCoT au niveau des infrastructures passant sous l'isthme de Chalifert.

***La commune devra compléter son projet de PLU sur cet aspect.***

## ***II.2 - Le Schéma Directeur de la région Île-de-France (SDRIF) de 2013***

Bien que faisant partie du périmètre du SCoT de Marne, Brosse et Gondoire, la compatibilité des prescriptions du SCoT avec le SDRIF n'est pas assurée. Celui-ci fait actuellement l'objet d'une révision pour mise en compatibilité avec le SDRIF approuvé le 27 décembre 2013, notamment en ce qui concerne la prise en compte des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares, les zones d'extension urbaine et les objectifs de densification des espaces urbanisés existants. Il existe par conséquent aujourd'hui une incertitude juridique sur la légalité de certaines prescriptions du SCoT, faute d'étude de compatibilité avec le SDRIF.

Il convient donc de s'assurer de la compatibilité du PLU avec le SDRIF sur ces points, pour éviter tout risque de recours éventuels contre le PLU, sur des dispositions du SCoT qui seraient appliquées, alors qu'elles sont devenues illégales.

### ***II.2.1 – Pilier « Polariser et Équilibrer »***

#### ***Espaces urbanisés***

Le SDRIF identifie sur la commune des « espaces urbanisés à optimiser » correspondant au bourg. Ainsi, à l'horizon 2030, le PLU doit permettre une augmentation minimale de 10 % de la densité humaine (somme de la population et de l'emploi, divisée par la superficie de l'espace urbanisé) et de la densité moyenne des espaces d'habitat (nombre de logement divisé par la superficie des espaces dédiés à l'habitat).

Le rapport de présentation ne mentionne ni la densité humaine, ni la densité des espaces d'habitat, sur la commune, bien qu'il présente les capacités de densification possible dans le tissu existant, et que le projet de PLU permet de procéder à une telle densification, mais sans la chiffrer.

Pour calculer la densité humaine actuelle, le projet de PLU doit prendre en compte le nombre total

d'habitants et d'emplois présents sur la commune au moment de la date d'approbation du SDRIF. La superficie de l'espace urbanisé de référence devra être déterminée conformément à la page 34 du fascicule 3 du SDRIF, afin de pouvoir réaliser ce calcul.

Ensuite, la densité humaine à l'horizon du PLU (2030) doit être calculée uniquement par rapport à l'espace urbanisé de référence en date d'approbation du SDRIF ; les projets en zones à urbaniser sont donc à exclure du calcul. L'objectif du SDRIF est de s'assurer de la densification possible du tissu urbain existant. À l'horizon 2030, la densité humaine doit donc prendre en compte le nombre total d'habitants et emplois actuels sur la commune, augmenté de l'estimation du nombre d'habitants et d'emploi pouvant être accueillis en plus dans le tissu urbain existant (c'est-à-dire sans compter les habitants et emplois dans les zones d'extension), la superficie des espaces urbanisés restant inchangée (c'est-à-dire sans ajouter les surfaces des zones d'extension de l'urbanisation).

Pour calculer la densité moyenne actuelle des espaces d'habitat, le projet de PLU doit prendre en compte le nombre total de logements, c'est-à-dire les résidences principales mais aussi les logements vacants, les logements secondaires, etc. La superficie des espaces d'habitat devra être estimée en cohérence avec celle utilisée précédemment, mais en ne tenant compte que des espaces urbanisés à vocation d'habitat.

Ensuite, la densité des espaces d'habitat à l'horizon du PLU (2030) doit être calculée uniquement par rapport aux espaces d'habitat en date d'approbation du SDRIF ; les projets en zones à urbaniser sont donc à exclure du calcul. L'objectif du SDRIF est encore de s'assurer de la densification possible du tissu urbain existant. À l'horizon 2030, la densité moyenne des espaces d'habitat doit donc prendre en compte le nombre total de logements actuels augmenté de l'estimation du nombre de logements constructibles dans le tissu urbain existant (c'est-à-dire sans compter les logements construits dans les zones d'extension), la superficie des espaces d'habitat restant inchangée (c'est-à-dire sans ajouter les surfaces des zones d'extension de l'urbanisation).

***Le rapport de présentation devra être complété et démontrer que le projet communal atteint les objectifs de capacité d'augmentation des densités de 10 % fixés par le SDRIF afin d'être en compatibilité avec ce dernier. En l'état actuel, il n'est donc pas possible de savoir si le document est compatible avec le SDRIF sur cet aspect.***

#### Nouveaux espaces d'urbanisation

Le SDRIF identifie, au travers de la carte des « grandes entités géographiques », la commune de Chalifert parmi les communes de « l'agglomération centrale ». À l'horizon 2030, aucune extension de l'urbanisation n'est possible pour chaque commune faisant partie de « l'agglomération centrale ».

Toutefois, le SDRIF identifie, au travers de la carte « Polariser et Équilibrer », la commune de Chalifert, dans le périmètre de la « limite de mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares ». Une extension de l'urbanisation de 5 % de l'espace urbanisé est mobilisable au titre des « secteurs de développement à proximité des gares ». Ce potentiel lié à la gare n'est mobilisable que dans un rayon de l'ordre de 2 km autour de la gare, en continuité de l'espace urbanisé au sein duquel la gare est implantée.

De plus, toujours au travers de la carte « Polariser et Équilibrer », le SDRIF identifie environ 3/4 de pastille des « secteurs d'urbanisation préférentielle ». Chaque pastille indique une capacité d'urbanisation de l'ordre de 25 ha à ouvrir à l'urbanisation en fonction des besoins à court et moyen terme des projets. L'urbanisation doit permettre d'atteindre une densité moyenne de l'ensemble des nouveaux espaces d'habitat situés en secteur d'urbanisation préférentielle au moins égale à 35 logements par hectare, ou au moins égale à la densité moyenne des espaces d'habitat existants à la date d'approbation du SDRIF, lorsque celle-ci était déjà supérieure à 35 logements par hectare.

Au total, une extension de l'urbanisation de 5 % de l'espace urbanisé communal comprise dans un rayon de 2 km autour de la gare de Marne-la-Vallée Chessy est possible pour la commune de Chalifert. Ce pourcentage est calculé à partir de la superficie de l'espace urbanisé communal de référence qui correspond à l'urbanisation existante à la date d'approbation du SDRIF (le 27 décembre 2013). Les éléments à prendre en compte pour calculer la surface de cet espace urbanisé communal sont précisés au

fascicule 3 du SDRIF 2013 (même espace que pour le calcul de la densité humaine abordé ci-avant). À ces 5 % s'ajoute la superficie des 3/4 de pastilles des « secteurs d'urbanisation préférentielle », localisées sur la partie sud du territoire communal.

Le rapport de présentation du projet de PLU ne délimite pas un périmètre de l'espace urbanisé de référence de la commune à partir d'une étude cartographique. De fait, il n'est pas possible, à la lecture du rapport de présentation, de connaître le potentiel d'urbanisation en extension possible dans le cadre du « développement à proximité des gares ».

Toutefois, les données de l'IAU estiment celui-ci à 61,5 hectares. De fait, le potentiel d'extension de l'urbanisation offert par le SDRIF à la commune de Chalifert est de 21 hectares environ, répartis comme tel :

- 3 hectares environ au titre des « secteurs de développement à proximité des gares » ;
- 18 hectares environ au titre des pastilles des « secteurs d'urbanisation préférentielle » ;

Dans son rapport de présentation, la commune indique que les secteurs d'extension de son projet d'urbanisme correspondent à 21,43 hectares, répartis comme suit :

- 1,91 hectares en continuité l'urbanisation de la gare, composés de :
  - 1,67 hectares de zone 1AUB (OAP n°2) ;
  - 0,24 hectares de zone UA (emplacement réservé qu'il conviendra de rajouter au calcul de la consommation d'espace, car bien qu'en zone UA, il s'agit ici d'une consommation d'espace naturel-forestier) ;
- 13 hectares en secteur d'urbanisation préférentiel, composés de :
  - 13 hectares de zone 1AUa ;
- 6,52 hectares hors de toute nouvelle urbanisation permise par le SDRIF, composés de :
  - 1,9 hectares de zone 1AUB (OAP n°1) ;
  - 0,67 hectares de zone 1AUB (OAP n°3) ;
  - 3,95 hectares de zone 2AUB ;

Si le projet communal ne consomme pas intégralement le potentiel que lui permet le SDRIF, aussi bien en matière de continuité de l'urbanisation de la gare que de secteur d'urbanisation préférentiel, il consomme mal ce potentiel, notamment par l'inscription de 6,52 hectares en dehors des périmètres permis par le SDRIF.

***Le projet communal est dans l'ordre de grandeur du potentiel en extension que lui permet le SDRIF. Toutefois, du fait de la localisation d'une partie des zones à urbaniser, situées en dehors des limites permises par le SDRIF le projet de PLU n'est pas compatible avec ce dernier. Le projet de PLU devra donc être revu afin de se mettre en compatibilité avec le SDRIF sur cette thématique, en supprimant les secteurs non compatibles.***

## **II.2.2 – Pilier « Préserver et valoriser »**

### **Les espaces boisés et naturels**

Le document prend partiellement en compte les différentes problématiques relatives à la protection de l'environnement. La lisière de 50 mètres des massifs boisés de plus de 100 hectares n'est pas matérialisée sur l'ensemble des massifs concernés par cette mesure, en dehors des parties de la commune en site urbain constitué. Ceci est d'autant plus problématique que l'une des zones 1AUB, celle couverte par l'OAP n°3, se situe presque complètement dans la lisière, car hors des sites urbains constitués actuels de la commune.

Toutefois, les espaces boisés existants sont protégés en étant classés (Espaces Boisés Classés) au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme.

***Le projet de PLU devra donc être complété sur cet aspect, par la matérialisation sur le plan de zonage de la lisière de 50 mètres des massifs boisés de plus de 100 hectares, et une réduction, voire une suppression de la zone 1AUB située dans cette lisière.***

## **II.2.3 – Pilier « Relier et structurer »**

### **Les lignes stratégiques du réseau de transport électrique**

La commune de Chalifert est concernée par la liaison aérienne 225kV n°1 d'Orsonville à Villevaudé, et identifiée comme ligne stratégique du réseau de transport électrique de la région Île-de-France. Le document prend partiellement en compte les différentes problématiques relatives à la protection de cette liaison. Bien que le document identifie bien la ligne parmi les Servitudes d'Utilité Publique (SUP), le règlement des zones traversées par celle-ci (UB, 1AUb, A, et N) ne semble pas tout à fait adapté à un tel ouvrage. De plus, le fait que la ligne traverse la zone 1AUb couverte par l'OAP n°3 constitue une problématique supplémentaire pour les aménagements possiblement réalisables sur ce secteur.

*Le projet de PLU devra donc être corrigé sur cet aspect, par un complément au rapport de présentation montrant la bonne prise en considération de cette ligne stratégique du réseau de transport électrique, une correction du règlement afin de mieux prendre en compte cette liaison électrique, et une réduction voire une suppression de la zone 1AUb située le long de cette ligne électrique.*

*En conclusion, le projet de PLU est globalement incompatible avec les orientations du SDRIF identifiées sur la commune, et sur lesquelles la compatibilité du SCoT pose question.*

### **II.3 - Le Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI) de 2015**

Bien que faisant partie du périmètre du SCoT de Marne, Brosse et Gondoire, la compatibilité des prescriptions du SCoT avec le Plan de Gestion du Risque Inondation, arrêté le 7 décembre 2015 par le Préfet coordinateur du bassin, et entré en vigueur le 23 décembre 2015, n'est pas nécessairement assurée. Il convient donc que le PLU démontre sa compatibilité avec le PGRI, pour éviter tout risque juridique potentiel.

*La commune devra donc compléter le rapport de présentation de son PLU afin de démontrer la compatibilité de son document avec le PGRI.*

### **II.4 - Le Plan de Déplacement Urbain d'Île-de-France (PDUIF)**

En matière de stationnement des vélos, le PDUIF émet un certain nombre de normes minimales à respecter pour la création de locaux à vélos. Or, le projet de règlement du PLU ne prend pas correctement en compte cet aspect, avec des normes en dessous de celles édictées par le PDUIF.

*Le règlement du PLU doit donc être corrigé sur ce point pour se mettre en compatibilité avec cet objectif du PDUIF.*

En matière de stationnement pour les bureaux, le PDUIF émet une norme plafond à respecter pour la création de surface de parking. En l'occurrence, pour le cas de Chalifert, « au-delà d'un rayon de 500 mètres d'un point de desserte TC structurante, les documents d'urbanisme ne pourront exiger la construction de plus d'1 place pour 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher de bureaux ». Or, le projet de règlement du PLU ne respecte absolument pas cette norme plafond, et indique pour l'ensemble des zones U et AU une règle plus de deux fois supérieure à la norme du PDUIF.

*Le règlement du PLU doit donc être corrigé sur ce point pour se mettre en compatibilité avec cet objectif du PDUIF.*

De plus, de nouvelles dispositions du code de la construction et de l'habitation en matière de norme de stationnement, qui viennent remplacer celles sur lesquelles se fondaient les dispositions normatives du PDUIF, sont applicables depuis le 3 février 2017 (Décret et Arrêté du 13 juillet 2016, modifié par l'Arrêté du 3 janvier 2017).

*Il conviendrait que la commune fasse apparaître ces nouvelles dispositions dans le règlement du PLU. À minima, le projet devra être corrigé pour se mettre en compatibilité avec les normes édictées par le PDUIF.*

## **II.5 - Le Plan Local de Déplacement des Secteurs III et IV de Marne-la-Vallée (PLD)**

Le PLU prend en compte les prescriptions du PLD des secteurs III et IV de Marne-la-Vallée.

## **II.6 - Le Programme Local de l'Habitat de Marne-et-Gondoire (PLH)**

Le projet de PLU respecte les objectifs généraux de production de logements demandé par le PLH à horizon 2025, soit 156 logements, dont 22 sociaux, à échéance. Il va même bien au-delà de cet objectif, en prévoyant une production de 393 logements à échéances 2033, dont 98 logements sociaux.

À noter que 145 logements sont déjà en cours de réalisation dans le tissu urbain existant, notamment grâce à la reconversion d'une ancienne ferme, qu'un potentiel de création de 55 logements supplémentaires par densification a été identifié, et que les zones 1AUb devraient permettre la création d'environ 110 logements, soit un total de 310 logements environs hors zone 2AU. Néanmoins, seule la zone 1AUb de l'OAP n°2, compatible avec le SDRIF, devrait être prise en compte, avec ses 56 logements dont 28 sociaux, soit un total de 256 logements réalisables et compatibles avec le SDRIF.

Nous attirons toutefois l'attention de la commune sur le fait que son projet démographique la fera rentrer dans le cadre de la loi SRU, y compris en ne considérant que les projets déjà en cours de réalisation. Si l'anticipation de cette application de la loi SRU est bien considérée par la commune, notamment en prévoyant la production de 25 % de logements sociaux sur les nouvelles opérations, Chalifert accusera néanmoins un retard considérable. Avec 506 résidences principales recensées en 2012, la commune devrait disposer de 127 logements sociaux au minimum pour respecter le taux de logements sociaux de la loi SRU.

Ainsi, une fois entrée dans le cadre de la loi SRU, et en considérant un objectif de production de 256 logements compatibles avec le SDRIF à échéance du PLU, c'est un taux de 62,5 % de logements sociaux dans les nouvelles opérations, et non un taux de 25 % comme indiqué dans le projet de PLU arrêté, que Chalifert devrait appliquer pour à la fois rattraper son retard en termes de production de logements sociaux et éviter d'être carencé, et éviter de creuser son retard de production de logements sociaux par rapport à l'accroissement de son parc de résidences principales.

*L'État invite donc 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, comme le demande la loi SRU.*

## **II.7 - Le Périmètre de Protection des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains (PPEANP)**

Le projet de PLU prend bien en compte les terrains inscrits au PPEANP de Marne et Gondoire, en classant ces derniers en zone A ou N.

# **III - CONTENU RÉGLEMENTAIRE DES PIÈCES CONSTITUANT LE PLU**

## **III.1 - Le rapport de présentation**

Bien qu'il aborde cette thématique, le rapport de présentation ne contient pas d'inventaire des capacités de stationnement des véhicules motorisés et des vélos, tel que le demande l'article L.151-4 du Code de l'Urbanisme.

*La commune doit donc compléter le rapport de présentation de son projet de PLU avec cette étude.*

Si le projet de PLU permet bien de procéder à une densification, le chiffre de 18 logements / hectares retenu pour le calcul de la capacité de logements à créer en densification dans le tissu existant paraît bien faible, et est donné sans justification par rapport à la densité existante actuelle dans le tissu bâti de Chalifert.

*Le rapport de présentation du PLU devra donc être complété par une justification de ce chiffre retenu pour le calcul de la capacité de densification.*

Dans le rapport de présentation, à la rubrique « mouvement de terrain », il devrait être mentionné la présence du PPR « sécheresse », prescrit le 11 juillet 2001. En effet, la commune est concernée par des aléas faible à fort concernant le retrait-gonflement des argiles.

***La commune doit donc compléter le rapport de présentation de son projet de PLU sur ce point.***

### **III.2 - Le projet d'aménagement et de développement durables**

Dans son PADD, la commune de Chalifert indique un objectif de modération de la consommation d'espace de 8,5 hectares pour son développement résidentiel, et de 13 hectares pour son développement économique, pour un total de 21,5 hectares. Au regard des arguments développés ci-avant au II.2.1 sur l'aspect des nouveaux espaces d'urbanisation, ***il conviendra de corriger les chiffres indiqués au PADD, afin de mettre l'ensemble des documents du PLU en cohérence.***

La carte « Déplacement et stationnement » du PADD présente le schéma de principe de circulation en sens unique que souhaite mettre en place la commune de Chalifert, afin d'alléger le trafic de transit passant par le centre-bourg. Si cette volonté de la commune n'appelle pas de remarques particulières, le schéma de principe retenu dans le PADD est beaucoup trop précis, notamment en indiquant des directions déjà prédéfinies pour le futur sens de circulation, sans accord du conseil départemental concerné par une partie des voiries identifiées au schéma de principe, et en contradiction avec l'OAP n°5, qui indique que le sens de circulation retenu sera déterminé ultérieurement.

***La commune doit donc corriger cette carte du PADD, en retirant notamment les flèches du schéma de principe, afin que le document ne soit pas contraignant lors de la mise en application de cette circulation en sens unique et lever l'incohérence avec l'OAP n°5.***

### **III.3 - Les orientations d'aménagement et de programmation**

Les OAP n°1 et n°3 sont relatives à l'aménagement des zones 1AUb situées au nord de la commune. Or, comme évoqué ci-avant au II.2.1 sur l'aspect des nouveaux espaces d'urbanisation, et aux II.2.2 et II.2.2 sur les aspects des espaces boisés et naturels et des lignes stratégiques du réseau de transport électrique pour le cas plus particulier de l'OAP n°3, l'urbanisation de ces zones n'est pas autorisée par le SDRIF, en raison de leur localisation en dehors des périmètres urbanisables sur Chalifert, et pour le cas plus particulier de l'OAP n°3 de la présence d'une lisière d'un massif boisé de plus de 100 hectares et du fait que cette partie de la commune est plutôt à considérer comme un hameau déconnecté de l'urbanisation principale du centre-bourg.

***La commune devra donc supprimer ses OAP n°1 et n°3, afin d'être compatible avec le SDRIF***

### **III.4 - Le règlement**

Étant sur un règlement de PLU au contenu modernisé, ce dernier ne doit pas comporter de chapeau de zone, conformément à l'article R.151-9 du Code de l'Urbanisme, qui indique que « *le règlement contient exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables* ». Or, un chapeau de zone n'est pas une règle.

***La commune doit donc corriger le règlement de son projet de PLU sur cet aspect.***

Aux différents articles du règlement du PLU, réglementant l'emprise, la hauteur, et l'implantation des constructions, il est écrit qu'il n'est pas fixé de règles pour les « constructions à destination d'équipements collectif et de services publics ». S'il est possible avec la nouvelle forme du règlement du PLU, de ne pas réglementer ces aspects, il convient néanmoins de justifier au rapport de présentation, de la mise en place de règles différenciées suivant les destinations ou sous-destinations de construction. Or, cette justification est absente

***La commune doit donc soit apporter une justification au rapport de présentation en cas d'une règle différente entre les destinations de construction, soit corriger le règlement pour que les règles soient applicables à l'ensemble des destinations de construction autorisées dans la zone concernée.***

Aux différents articles du règlement du PLU, réglementant la hauteur des bâtiments annexes des constructions d'habitation, il est écrit que ceux-ci « seront exclusivement construits en rez-de-chaussée ». Pour plus de clarté, et éviter une lecture biaisée du règlement, il conviendrait de chiffrer cette hauteur. En effet, tel que rédigé, rien n'interdit de faire une annexe sur un rez-de-chaussée dont la hauteur serait

supérieure à celle des constructions alentour.

***La commune devra donc complètement le règlement du PLU en chiffrant la hauteur des annexes des bâtiments d'habitation.***

En zone A, il est permis la construction de logements, à condition qu'ils soient liés à la nécessité d'une exploitation agricole. Le règlement précise que la zone d'implantation du logement devra se faire dans un rayon de 100 mètres autour des bâtiments d'exploitation. Si une telle disposition réglementaire est possible, la zone d'implantation de 100 mètres paraît disproportionnée, notamment au regard de l'activité agricole sur Chalifert, et ne va pas dans le sens d'une compacité du bâti diffus en milieu agricole, comme le préconise notamment le PPEANP.

***La commune devra donc revoir à la baisse le rayon d'implantation des logements liés à une exploitation agricole, afin de mieux préserver les espaces agricoles.***

Le projet de PLU identifie un bâtiment agricole (le centre équestre), localisé en zone A, à pouvoir faire l'objet d'un changement de destination vers les destinations suivantes :

- Commerces et activités de service ;
- Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire.

Si ces changements de destinations possibles n'appellent aucune remarque particulière, car ils sont potentiellement compatibles avec une activité agricole, il conviendrait néanmoins de préciser qu'elles sont les sous-destinations autorisées, pour plus de clarté.

***La commune est donc invitée compléter le règlement de son projet de PLU en ce sens.***

Bien que faisant partie du périmètre du SCoT de Marne, Brosse et Gondoire, la compatibilité des prescriptions du SCoT avec le SDAGE Seine-Normandie, arrêté le 7 décembre 2015 par le Préfet coordinateur du bassin, et entré en vigueur le 23 décembre 2015, n'est pas nécessairement assurée. Aussi, en application des préconisations du SDAGE, le règlement du PLU doit instaurer une marge d'inconstructibilité de 5 mètres le long des berges de la Marne et des différents cours d'eau traversant la commune. Or, une telle disposition est absente du règlement.

***La commune devra donc compléter le règlement de son projet de PLU en rajouter cette marge d'inconstructibilité le long des berges des cours d'eau.***

### **III.5 - Le zonage**

Le plan de zonage identifie les secteurs des OAP n°1 et n°3 en zone 1AU. Or, comme évoqué ci-avant aux II.2 et III.3, il n'est possible d'ouvrir ses secteurs à l'urbanisation, afin d'être en compatibilité avec le SDRIF.

***La commune devra donc corriger son plan de zonage, en supprimant les zones 1AUb situées au nord de la commune (secteurs des OAP n°1 et n°3) et la zone 2AUb, et en les reversant en zone A ou N, afin de mettre en cohérence l'ensemble des pièces de son projet de PLU.***

### **III.6 - Les annexes**

Les annexes 6a et 6b présentent les différentes servitudes d'utilité publique (SUP) par lesquelles la commune est concernée. Il apparaît que le document et la carte des servitudes n'est pas à jour, notamment au regard de la nouvelle servitude I3, et de la servitude AS1 présente sur le territoire de la commune voisine de Coupvray, mais débordant sur Chalifert. Vous trouverez ci-joint au présent avis, le tableau à jour des différentes SUP recensées sur la commune.

De plus, si les servitudes T1 (ligne Paris/Meaux) et EL3 sont bien identifiées, il conviendrait toutefois de les faire figurer au plan des servitudes.

***L'annexe 6a devra donc être mise à jour avec le tableau ci-joint au présent avis, ainsi que la carte de l'annexe 6b relative à la localisation des SUP.***

Le Plan de Prévention des Risques inondations (PPRi) de la Vallée de la Marne d'Isles-les-Villenoy à Saint-Thibault-des-Vignes est bien présent en annexe 6c du projet de PLU. Toutefois, en plus de l'arrêté préfectoral d'approbation du PPRi, il convient de rajouter le plan de zonage et le règlement associé aux différentes zones en version papier, et de ne pas faire un simple renvoi à la version électronique.

***L'annexe 6c devra donc être complétée par le règlement du PPRi.***

Les documents fournis en annexe ne présentent pas le zonage assainissement, ni le plan de zonage eau pluvial de la commune. Pour rappel, l'occasion de l'élaboration ou de la révision de leur document d'urbanisme, les communes doivent procéder également à une mise à jour de leur zonage assainissement et eau pluvial, afin que celui-ci soit cohérent avec le projet de PLU.

***En application de l'article L2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales, la commune doit donc compléter ses annexes avec ses plans de zonage assainissement et eau pluviale.***

Dans son rapport de présentation, la commune indique que la zone 1AUa, qui correspond au périmètre de la future zone d'activité de Chalifert, est concernée par le périmètre d'une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC). La ZAC du Clos des Haies Saint Eloi, dont le dossier de création a été approuvé le 20 mars 2006, est une ZAC initialement portée par la commune, puis reprise par la communauté d'agglomération de Marne-et-Gondoire, qui en a concédé l'aménagement et la commercialisation à Aménagement 77.

***Outre le rapport de présentation qu'il conviendra de compléter avec ces informations, la commune devra rajouter en annexe l'arrêté de création de la ZAC, ainsi qu'une carte du périmètre de celle-ci.***

Au regard de l'importance de son périmètre sur la commune de Chalifert, il serait appréciable de retrouver une carte, ainsi que la liste de l'ensemble des parcelles concernées par le PPEANP de Marne-et-Gondoire.

***La commune est invitée à compléter les annexes de son projet de PLU avec ces éléments.***

## IV - CONCLUSION

Au vu des éléments qui précèdent, et notamment des consommations d'espaces excessives vis-à-vis du SDRIF, **j'émet un avis défavorable au projet de PLU de Chalifert** arrêté par délibération du 23 janvier 2018.

En effet, le présent projet de PLU est trop déficient **quant à la production d'une évaluation environnementale complète** et les conséquences du projet de PLU sur l'ensemble du territoire communal. De plus, le document **ne démontre pas sa compatibilité** avec les documents supra-communaux en vigueur, à savoir le **SDRIF et le PDUIF**, voire est **incompatible pour partie** avec ces derniers.

Il convient par conséquent de revoir ce projet pour les points cités ci-dessus et de compléter l'évaluation environnementale. Du fait de l'insuffisance de cette évaluation, et de la remise en cause du PADD par le présent avis, les modifications à apporter nécessitent un nouvel arrêt de projet du PLU avant de pouvoir procéder à l'enquête publique.

Par ailleurs, vous trouverez ci-après un ensemble d'observations dont je souhaite également la prise en compte.

En outre, je vous rappelle les dispositions de l'ordonnance n° 2013-1184 du 19 décembre 2013 relative à l'amélioration des conditions d'accès aux documents d'urbanisme traduite aux articles L.133-1 à L.133-5 du code de l'urbanisme. Lors de toute révision ou élaboration de document d'urbanisme entre le 1er janvier 2016 et le 1er janvier 2020, les collectivités territoriales doivent le numériser au format CNIG et le publier de préférence sur le Géoportail de l'urbanisme (GPU). À partir du 1er janvier 2020, le PLU devra être publié dans le GPU pour être rendu exécutoire.

Je vous invite à contacter **le Service Territoires, Aménagements et Connaissances de la Direction Départementale des Territoires de Seine-et-Marne** pour de plus en amples explications techniques sur la suite du déroulé de la procédure d'élaboration de votre PLU.

*André Lemaire*

Le Sous-Préfet,

*BSL*

*le 9 mai 2018*



## **OBSERVATIONS SUR LE CONTENU ET LA FORME DU DOSSIER**

### ***a) Rapport de Présentation***

En page 4, plusieurs erreurs sont à noter :

- Val d'Europe Agglomération ne compte pas 6, mais 7 communes ;
- Disneyland s'écrit avec un « i » en deuxième lettre et non un y ;
- Meaux n'est pas un « pôle de développement » au SDRIF, mais un pôle de centralité à conforter.

En page 5, plusieurs erreurs sont à noter :

- Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2017, la communauté d'agglomération de Marne-et-Gondoire ne compte pas 18, mais 20 communes ;
- La population totale de la communauté d'agglomération n'est pas de 92 700 habitants, mais de 103 359 habitants (même erreur en page 6) ;
- À la liste des communes de l'intercommunalité, il convient de rajouter les communes de Ferrières-en-Brie, et de Pontcarré.

En page 6, il convient de compléter l'évolution de la communauté d'agglomération de Marne-et-Gondoire par la dernière évolution intervenue au 1<sup>er</sup> juillet 2017 (intégration de Ferrières-en-Brie et Pontcarré).

En page 18, au second paragraphe, il convient de retirer les mentions aux zonages des POS. En effet, les POS ont définitivement disparu depuis le 27 mars 2017.

En page 27, il conviendrait de mettre à jour le chiffre de la consommation d'eau sur Chalifert. En effet, indiquer un chiffre de 2004 en 2018 ne semble pas très pertinent.

En page 30, il convient de mettre à jour la carte du périmètre du PLD. En effet, les communes de Jablines, Lesches, Montévrain, Bussy-Saint-Georges, Ferrières-en-Brie et Pontcarré sont à rattacher à la communauté d'agglomération de Marne-et-Gondoire, tandis que les communes de Villeneuve-Saint-Denis et Villeneuve-le-Comte sont à rattacher au secteur de Val d'Europe Agglomération (anciennement SAN Val d'Europe).

En page 31, il convient de mettre à jour le comptage du nombre de véhicules, avec les données 2014 du Conseil Départemental, plus que celles de la DDE de 2002 (la DDE n'existant plus depuis une dizaine d'années).

En page 62, il faut parler du site de Disneyland Paris, et non d'Euro Disneyland (terme qui n'est plus utilisé depuis 1994).

En page 65, concernant l'évolution démographique, il serait intéressant de rajouter les chiffres pour l'année 2015 (1285 habitants d'après l'INSEE).

En page 124, au dernier paragraphe, il convient de corriger « il règlement » par « le règlement ».

En page 149, à la dernière phrase de l'orientation 2, il convient de corriger « afin de développement l'attractivité » par « afin de développer l'attractivité »

Le PLU doit être compatible avec l'objectif du SDAGE du bassin Seine-Normandie 2016-2021, de protection des zones humides. La carte des enveloppes d'alertes potentiellement humides réalisée par la DRIEE identifie des zones humides de classe 3 (présomption d'une forte probabilité de zone humide) sur le territoire communal. Sur ces secteurs, toute ouverture de zone à l'urbanisation, entraînant la destruction de milieux naturels, doit faire l'objet de prospections zones humides au préalable. Les zones UA et UB sont en partie identifiées en classe 3. Au regard de la nature de ces zones, et de ce qui y est autorisé, une étude zone humide devra être réalisée dès qu'il y aura une volonté de créer des infrastructures ou des surfaces imperméabilisées de plus de 1000 m<sup>2</sup> en surface cumulée. Il conviendrait de rajouter cette précision au rapport de présentation, dans la partie relative aux zones humides.

***b) Règlement***

Un certain nombre de définitions sont écrites et répétées à de multiples reprises aux différents articles du règlement. Pour alléger le document, et faciliter la lecture des règles, il conviendrait de regrouper l'ensemble de ces définitions, et de les indiquer en annexe du règlement.

De plus, il serait opportun de rajouter dans les annexes du règlement, les définitions du lexique national d'urbanisme, disponibles à travers la fiche technique n°13, éditée par le Ministère de la Cohésion des Territoires.

Concernant la liste des espaces végétales à proscrire, présente en annexe du règlement du PLU, l'attention de la commune est également attirée sur le choix des arbres et arbustes d'ornement, lors de la création de jardins ou la végétalisation d'espaces publics. En effet, certains végétaux peuvent être néfastes à la santé de l'Homme, de part le caractère allergisant de certains pollens. Une liste d'arbres d'ornement à caractère allergisant est disponible sur le site Internet du réseau national de surveillance aérobiologique ([www.pollens.fr](http://www.pollens.fr)). De plus, un guide d'information « végétation en ville » est disponible sur le site [www.vegetation-en-ville.org](http://www.vegetation-en-ville.org).



PRÉFET DE SEINE-ET-MARNE



Direction Départementale des Territoires  
Service Territoires, Aménagements  
et Connaissances  
Unité Planification Territoriale Nord

affaire suivie par : Lionel SAMSON  
téléphone : 01 60 32 13 40  
télécopie : 01 64 34 26 28  
lionel.samson@seine-et-marne.gouv.fr

Vaux-le-Pénil, le - 7 MAI 2018

à l'attention de  
Monsieur le Sous-préfet  
de Torcy

**Objet :** Avis sur le projet de Plan Local d'Urbanisme  
Commune de Chalifert

**Référence:** STAC 2018 - 184

## Bordereau d'envoi

**Désignation des pièces**

**Nombre**

- Projet Avis de l'État sur le PLU arrêté

1

**Observation :** Je sou mets à votre signature le projet d'avis de l'État sur le projet de PLU arrêté par la commune de Chalifert le 23 janvier 2018. Le dossier a été reçu en sous-préfecture le 15 février 2018. L'avis de l'État doit être notifié au plus tard à la commune le 15 mai 2018.

Le directeur départemental des  
territoires



Igor KISSELEFF