

Rentilly, le 4 avril 2018

Commune de Chalifert

A l'attention de Monsieur le Maire,

Mairie de Chalifert

Rue Louis Braille

77144 CHALIFERT

Affaire suivie par : Pauline Roua

Service administration générale et réglementation

☎ 01.60.35.43.94

@ pauline.roua@marneetgondoire.fr

Lettre recommandée AR n° 1A 142 030 4254 5

Objet : Avis relatif au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chalifert.

Monsieur le Maire,

Je vous prie de trouver ci-joint, pour notification, la délibération n°2018-028 du Conseil Communautaire de l'Agglomération de Marne et Gondoire émettant un avis favorable à la révision du Plan Local d'Urbanisme, en prenant en compte les remarques formulées en annexe.

Vous en souhaitant bonne réception.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

LE DGA RESSOURCES ET MUTUALISATION
Guillaume HUBELE



Signé électroniquement

Pièce jointe : délibération n°2018-028 du Conseil Communautaire en date du 26 mars 2018 (+ annexes).

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE LA
COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION MARNE ET GONDOIRE
SEANCE DU 26 MARS 2018**

Date de convocation :
20 mars 2018
Date de publication :
20 mars 2018

Nombre de
conseillers :
en exercice : 51

Présents : 41

Votants : 47

L'an deux mille dix-huit, le 26 mars à 20h30, le Conseil de Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire, légalement convoqué, s'est réuni au siège de la Communauté d'Agglomération à Rentilly, sous la présidence de Monsieur Jean Paul MICHEL, Président

PRESENTS :

M. Jean-Paul MICHEL, Mme Pierrette MUNIER, M. Christian ROBACHE, M. Sinclair VOURIOT, M. Roland HARLE, Mme Edwige LAGOUGE, M. Frédéric NION, M. Laurent SIMON, M. Patrick MAILLARD, M. Pascal LEROY, M. Thibaud GUILLEMET, M. Jacques AUGUSTIN, M. Jean-Michel BARAT, M. Yann DUBOSC, M. Alain GALPIN (suppléant de M. Patrick GUICHARD), M. Jean-Marie JACQUEMIN, Mme Annie VIARD (suppléante de M. Denis MARCHAND), M. Jean TASSIN, Mme Mireille MUNCH, Mme Catherine TOURNUT (suppléante de M. Tony SALVAGGIO), M. André AGUERRE, Mme Chantal BRUNEL, M. Alain CHILEWSKI, M. Eduardo CYPEL, Mme Brigitte JARROT-TYRODE, M. Loïc MASSON, Mme Thi Hong Chau VAN, Mme Monique CAMAJ, M. Jacques-Edouard GREE, M. Patrick JAHIER, Mme Isabelle MOREAU, Mme Emilie NEILZ, M. Antonio PINTO DA COSTA OLIVEIRA, Mme Annick POUILLAIN, Mme Ghyslaine COURET, M. Serge DUJARRIER, Mme Christel HUBY, M. Vincent WEBER, Mme Martine LEFORT, M. Claude VERONA, et Mme Gisèle QUENEY.

REPRESENTES :

Pouvoirs de : M. Jacques CANAL à Mme Chantal BRUNEL, Mme NUTTIN Nathalie à M. Loïc MASSON, M. Serge SITHISAK à Mme Thi Hong Chau VAN, Mme Amandine ROUJAS à M. Yann DUBOSC, Mme Geneviève SERT à Mme Monique CAMAJ et Mme Catherine MARCHON à Thibaud GUILLEMET.

Suppléance de : M. Patrick GUICHARD par M. Alain GALPIN, M. Denis MARCHAND par Mme Annie VIARD, M. Tony SALVAGGIO par Mme Catherine TOURNUT.

ABSENTS :

M. Laurent DELPECH, M. Ludovic BOUTILLER, Mme Marielle POQUET-HELPER et M. Manuel DA SILVA.

Secrétaire de séance : Mme Edwige LAGOUGE est désignée pour remplir cette fonction.

AVIS RELATIF AU PROJET DE REVISION DU PLU DE CHALIFERT

La commune de Chalifert a arrêté son projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 23 janvier 2018.

Conformément aux dispositions de l'article L.153-16 du Code de l'Urbanisme, le projet de plan arrêté est soumis aux personnes publiques associées, dont la CAMG. Ainsi, le conseil communautaire de Marne et Gondoire peut formuler un avis sur ce projet avant sa mise en enquête publique.

Le dossier de projet du PLU comporte les pièces suivantes :

- le rapport de présentation
- le PADD, Projet d'Aménagement et de Développement Durables
- les orientations d'aménagement et de programmation (OAP),
- le règlement
- les documents graphiques
- les annexes,
- un dossier loi Barnier/amendement Dupont (concernant la zone d'accueil de la future ZAE, le long des RD45 et RD934),
- le bilan de concertation.

REMARQUES DE MARNE ET GONDOIRE

Le projet de PLU arrêté reprend et décline sur le territoire de la commune de Chalifert les grandes orientations du projet de territoire, notamment en termes d'équilibre entre préservation des espaces agricoles et naturels et réponse aux besoins en matière d'urbanisation.

Quelques remarques de détail peuvent néanmoins être formulées afin d'améliorer la compatibilité avec les documents supra-communaux, notamment le SCoT et le PPBE – Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement - et en vue de faciliter l'instruction des futures autorisations d'urbanisme (se référer à l'annexe 1).

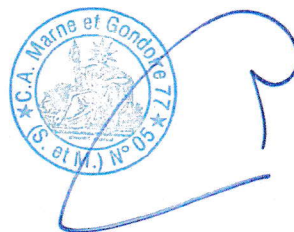
Vu le code général des collectivités territoriales

Vu l'avis préalable favorable unanime du bureau communautaire lors de sa séance du 12 mars 2018,

APRES en avoir délibéré, le Conseil Communautaire, à la majorité (46 voix pour ; 1 abstention ; Jacques-Edouard GREE) :

- ❖ **EMET** un avis favorable sur le projet arrêté du PLU de Chalifert, prenant en compte les remarques formulées dans l'annexe 1.

le Président
Jean-Paul MICHEL



Signé électroniquement

ANNEXE 1

REMARQUES DETAILLEES SUR LE PROJET DE REVISION DU PLU DE CHALIFERT

■ Remarques sur le rapport de présentation

Pages 5 et 6 - il est nécessaire de mettre à jour les données concernant l'intercommunalité : 20 communes (Ferrières-en-Brie et Pontcarré ont rejoint Marne et Gondoire début juillet 2017) et se référer au site internet de la CAMG pour ajouter les nouvelles compétences/domaines d'actions de l'intercommunalité (bibliothèques en réseau, contrat de ville, sécurité et prévention de la délinquance...).

Page 13 - il est important de reprendre intégralement les titres des cartes du SCoT extraites pour davantage de précision (se référer à la note d'enjeux fournie à la commune).

Page 37 – Le **bruit** n'est pas une composante étudiée dans l'état initial de l'environnement. Il serait nécessaire de reprendre les données issues du **PPBE**, Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement, approuvé en novembre 2017 par la CAMG, avec notamment les cartes des zones bruyantes et des zones calmes sur la commune (voir annexe 2).

Page 63 - il manque le titre et la légende de cette carte du SCoT.

Page 116 – il serait nécessaire de revoir la cohérence des chiffres annoncés ici et plus loin dans le dossier « Ainsi sur cet ensemble de 7,7 hectares, **3,80** sont ouverts à l'urbanisation dès l'approbation du PLU (cf zone 1AUb). »

L'ensemble des zones 1AUb font 4,60 hectares (cf tableau p.131).

Le calcul de l'OAP 1, 2 et 3 fait cependant $1,9+1,67+0,67 = \mathbf{4,24\ ha}$.

Page 128 – paragraphe 5 et 8 : « les secteurs Nri » doivent être remplacés par « Nr ».

Page 144 – Il est indiqué en face des besoins en équipements de proximité : « pas de besoin spécifique pour Chalifert » ; or, au vu du nombre de logements prévus sur la commune, il est important de spécifier la nécessaire réflexion à mener sur les équipements scolaires et extra-scolaires, qui doivent être adaptés à l'augmentation forte de la population à venir.

Page 146 – pour davantage de cohérence avec ce qui est indiqué dans le règlement de la zone 1AU en page 37 (future zone d'activités), il serait nécessaire de compléter le tableau sur la compatibilité avec le SCoT, en ajoutant un paragraphe sur l'interdiction des commerces de plus de 1000 m² de surface utile sur ce secteur (pas de ZACom sur Chalifert), qui n'est pas du tout évoquée.

■ Remarques sur les OAP

OAP n° 2

Page 8 – Schéma :

- il est préférable de parler dans la légende de « Localisation des **logements collectifs** au nord-est » (comme indiqué dans la description page suivante), plutôt que de « logements locatifs ».
- la bande verte « création d'une continuité verte de jardins » mériterait d'être davantage colorée pour plus de visibilité. Cette remarque est également valable pour les OAP 1 et 3.

Page 9

- Compléter le paragraphe sur la trame verte : « [...] l'implantation des bâtiments principaux est interdite dans une bande de 8 mètres par rapport aux limites nord, ouest **et sud** de l'OAP. » (comme indiqué p.114 du rapport de présentation et sur le schéma en page précédente).
- Pour ce qui concerne les logements locatifs sociaux, il serait préférable d'harmoniser le vocabulaire employé afin de ne pas confondre **typologie** et **formes urbaines** (en lien avec le schéma, comme évoqué dans la remarque précédente de la page 8).

OAP n°4

Page 14 – Légende du schéma

- Une erreur de frappe s'est glissée dans la légende de « l'accès préférentiel au secteur (l'accès doit se **faire** obligatoirement sur la RD5...) »
- A la place « d'intégration paysagère à réaliser », il serait préférable et plus juste de parler de « **transition paysagère à créer** », les bâtiments n'existant pas aujourd'hui (même remarque dans le texte page 16).

Page 16 - « Une implantation des constructions en retrait de 5 mètres (minimum et maximum) par rapport à la limite de l'extension du domaine public [...] », supprimer « minimum et maximum », « retrait de 5 m » étant suffisant.

OAP n°5

Page 19 – Aménagement du Chemin de la Haillette : il paraît nécessaire d'ajouter une précision sur l'aménagement de la bande paysagère qui ne devra pas entraver la circulation de bus ou de poids lourds sur la voie (attention à sa largeur -1,5 m paraissant peu - et au développement d'arbres de haute tige).

■ Remarques sur les documents graphiques

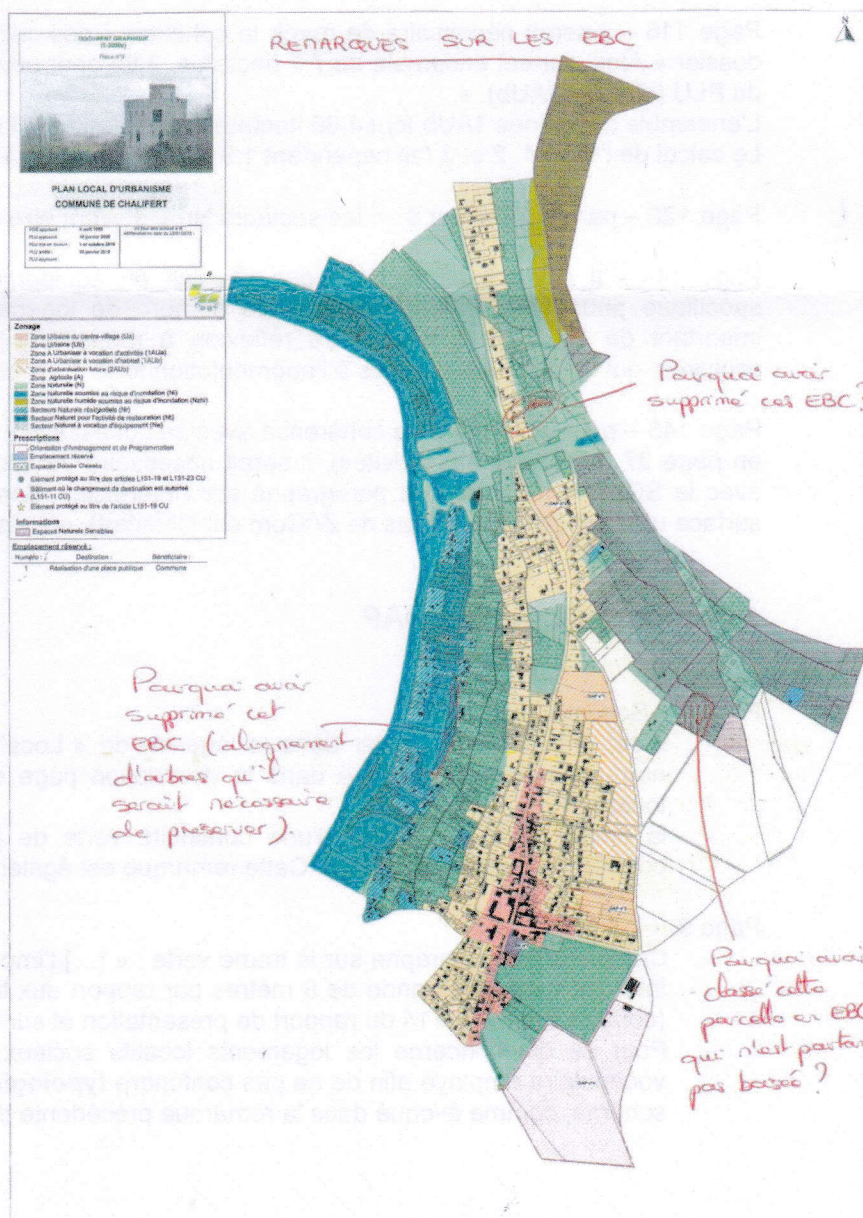
Plan de zonage :

- **Élément protégé au titre de l'article L151-19 CU** : « Les aspects extérieurs des bâtiments repérés sur le document graphique par une étoile jaune doivent être conservés. » Il y a 2 étoiles jaunes sur le plan de zonage (angle du chemin de la Haillette avec la rue Charles Vaillant et à l'Ouest de l'OAP n°4) alors qu'il n'y a pas de construction ?

- **Espaces Boisés Classés** : certains EBC ont été supprimés alors que les parcelles sont boisées et nécessiteraient une protection pour conserver les continuités écologiques ; une autre parcelle a été classée en EBC alors qu'elle n'est pas boisée ? Voir détail dans le schéma ci-contre.

Plan des SUP :

Est-ce normal que 3 servitudes d'utilité publique ne soient plus matérialisées par rapport à l'actuel PLU : EL3 (halage et marche-pied), EL7 (alignement) et PM1 (risque miniers) ?



■ Remarques sur le règlement

Remarque commune portant sur les aires de stationnement :

Zone Ua p.16, Ub p.30, 1AUa p.43 et 1AUb p.57

Eclaircir la phrase « Les aires de stationnement ne peuvent pas être : inférieures à 1 place de stationnement par tranche de 20 mètres carrés de surface de plancher destinées aux bureaux sans toutefois être supérieures à 1 place de stationnement par tranche de 55 mètres carrés de surface de plancher destinées aux bureaux » ; pourquoi ne pas avoir gardé l'intitulé du précédent PLU « supérieure à 1 place de stationnement par tranche de 55 mètres carrés de surface de plancher destinée aux bureaux » (cf zone A p.68) ?

Remarque commune portant sur le coefficient de biotope :

Zone Ub p.29, 1AUa p.42 et 1Aub p. 56

Préciser la valeur du coefficient de biotope si celui-ci diffère de la part d'espaces verts. Préciser également s'il s'agit d'espaces verts en pleine terre.

Remarque générale portant sur la préconisation d'un maintien d'un passage sous clôture :

Il est dommage que cette préconisation ne soit appliquée qu'en zone N ; il serait également intéressant de la mettre en zone A et éventuellement en zone AU.

Remarque générale portant sur les essences locales : ne peut-on pas être davantage contraignant en imposant (au lieu de recommander) l'utilisation prioritaire d'essences locales, notamment pour la constitution des haies champêtres, en faisant référence à l'annexe 3 des essences locales ?

Remarques portant sur :

Zone 1AUa – article 2.1.a (p.38) :

« Une implantation des constructions en retrait de 5 mètres (minimum et maximum) par rapport à la limite de l'extension du domaine public [...] », supprimer « minimum et maximum ».

Zone 1AUa – article 2.1.b (p.39) :

Paragraphe 2 : Compléter le paragraphe pour davantage de compréhension : « En cas d'implantation en retrait, la distance de retrait sera au moins égale à la moitié de la hauteur **de la construction** avec un minimum de 5 m ».