

## MEMOIRE DE REPONSE AUX AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES



## PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE CHALIFERT

## **Avis de l'Etat**

### **I- Complétude du dossier**

#### **I.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.*

**Réponse de la commune de Chalifert : Le bilan de la concertation sera 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 la 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.*

**Réponse de la commune de Chalifert : L'avis de l'Autorité Environnementale sera joint au dossier d'enquête publique. L'évaluation environnementale sera complétée suite aux remarques de l'avis de l'Autorité Environnementale.**

#### **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.*

**Réponse de la commune de Chalifert : L'avis de la CDPENAF sera 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 préserver » 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.*

***Réponse de la commune de Chalifert : La partie boisée de l'emplacement réservé sera reclassée en zone Naturelle et l'emplacement réservé supprimé sur cette emprise.***

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.*

***Réponse de la commune de Chalifert : Le rapport de présentation et le règlement seront complétés sur la problématique du bruit et des mesures d'isolation acoustique.***

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.*

**Réponse de la commune de Chalifert : La commune ne souhaite pas modifier le PLU sur ces aspects.**

## **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.*

**Réponse de la commune de Chalifert : Le rapport de présentation sera complété et démontrera que le PLU permet d'atteindre les objectifs de densification imposés par le SDRIF.**

#### 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.*

**Réponse de la commune de Chalifert : Le projet de PLU va évoluer afin d'être en compatibilité avec le SDRIF : la zone 2AUb sera reclassée en zone Agricole, soit 3,95 ha. La compatibilité avec le SDRIF, en particulier sur les nouveaux espaces d'urbanisation, sera démontrée dans le Rapport de présentation. Il sera démontré que les zones qui correspondent aux OAP n°1 et n°3 sont compatibles avec le SDRIF car elles peuvent correspondre au secteur d'urbanisation préférentiel.**

***A noter également, comme déjà indiqué, les 0,24 ha de zone UA correspondant à l'emplacement réservé seront reclassés en zone Naturelle.***

## ***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.***

***Réponse de la commune de Chalifert : La carte des composantes du Schéma Régional de Cohérence Ecologique recense les boisements de plus de 100 hectares en Ile-de-France, or aucun n'est recensé à Chalifert. L'emprise de l'OAP n°3 sera donc conservée en zone AUB.***

## ***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.***

***Réponse de la commune de Chalifert : La servitude I4 est reportée sur le plan des servitudes et les recommandations à respecter aux abords des lignes électriques aériennes (document RTE) repris dans le document des servitudes. Le rapport de présentation sera complété à cet effet et une évolution du règlement sera étudiée pour mieux prendre en compte cette liaison.***

## ***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.***

***Réponse de la commune de Chalifert : Le Rapport de Présentation sera modifié afin de démontrer la compatibilité du PLU 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.*

**Réponse de la commune de Chalifert : Le PLU sera corrigé afin d'être 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.*

**Réponse de la commune de Chalifert : Le règlement sera modifié : « Les aires de stationnement affectées aux véhicules motorisés ne peuvent pas être [...] supérieures à 1 place de stationnement par tranche de 55 mètres carrés de surface de plancher destinée aux bureaux ».**

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.*

**Réponse de la commune de Chalifert : Le PLU sera corrigé afin de faire apparaître ces nouvelles dispositions.**

#### **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 environ 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.*

***Réponse de la commune de Chalifert : La commune conserve l'objectif de produire 25 % de logements sociaux dans les nouvelles opérations.***

## **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.*

***Réponse de la commune de Chalifert : Le Rapport de présentation sera complété avec l'inventaire.***

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.*

**Réponse de la commune de Chalifert : Le Rapport de présentation sera complété avec cette justification.**

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.*

**Réponse de la commune de Chalifert : Le Rapport de présentation sera complété avec cette information.**

### **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.*

**Réponse de la commune de Chalifert : Le PADD sera corrigé du fait de la suppression de la zone 2AU.**

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.*

**Réponse de la commune de Chalifert : La carte du PADD sera corrigée.**

### **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*

**Réponse de la commune de Chalifert : Les OAP n°1 et 3 sont maintenues. Leur compatibilité avec le SDRIF sera démontrée dans le Rapport de présentation.**

### **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.*

**Réponse de la commune de Chalifert : Les chapeaux de zone ne sont que des citations du Rapport de présentation permettant d'améliorer la lisibilité du document. Ils seront conservés.**

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.*

**Réponse de la commune de Chalifert : Le rapport de présentation sera complété avec la justification des dérogations pour les constructions à destination d'équipements collectifs et de services publics.**

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.*

**Réponse de la commune de Chalifert : Le règlement sera modifié afin de limiter la hauteur des annexes à 5m.**

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.*

**Réponse de la commune de Chalifert : Le règlement sera modifié, le logement devra se faire dans un rayon de 50 mètres autour des bâtiments d'exploitation.**

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.*

***Réponse de la commune de Chalifert : Par défaut toutes les sous-destinations de ces deux destinations sont autorisées, soit Artisanat et commerce de détail, Restauration, Commerce de gros, Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, Hébergement hôtelier et touristique, Cinéma, Industrie, Entrepôt, Bureau et Centre de congrès et d'exposition. Pour améliorer la clarté de la règle il sera également précisé que le changement de destination est possible vers les équipements d'intérêt collectif et de services publics.***

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.*

***Réponse de la commune de Chalifert : Le règlement du PLU sera modifié afin de 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.*

***Réponse de la commune de Chalifert : Les zones 1AUb sont conservées, la compatibilité avec le SDRIF sera démontrée. La zone 2AUb sera reclassée en zone Agricole.***

### **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.*

***Réponse de la commune de Chalifert : Les annexes seront complétées avec les informations disponibles.***

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.***

**Réponse de la commune de Chalifert : L'annexe 6c sera complétée.**

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.***

**Réponse de la commune de Chalifert : Les zonages d'assainissement et d'eau pluviale seront ajoutés au dossier.**

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.***

**Réponse de la commune de Chalifert : Les annexes seront complétées avec les informations disponibles.**

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.***

**Réponse de la commune de Chalifert : Les annexes seront complétées avec les informations disponibles.**

#### **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.

***Réponse de la commune de Chalifert : La zone 2AUB sera reclassée en zone Agricole pour permettre la compatibilité du PLU avec le SDRIF, compatibilité qui sera démontrée dans le Rapport de présentation. Le PLU va évoluer pour être compatible avec le PDUIF.***

***Quant à l'évaluation environnementale, l'avis de l'Autorité Environnementale met en avant des manquements relativement mineurs par rapport aux exigences légales. L'évaluation environnementale sera ainsi complétée dans le dossier d'approbation.***

***Ainsi la commune ne procédera pas à un nouvel arrêt.***

#### **OBSERVATION SUR LE CONTENU ET LE 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.

**Réponse de la commune de Chalifert : Le rapport de présentation sera complété avec les informations disponibles.**

**b) Règlement**

Un certain nombre de définitions sont écrites et répétées à de multiple reprise 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.

**Réponse de la commune de Chalifert : Le règlement ne sera pas modifié dans ce sens.**

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.

**Réponse de la commune de Chalifert : Ces définitions seront annexées au règlement.**

Concernant la liste des espaces végétaux 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).

**Réponse de la commune de Chalifert : Ces informations pourront être utilisées pour compléter les annexes du règlement.**

**Avis de la Commission Départementale de Protection des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (CDPENAF)**

*La commission a rendu un avis défavorable sur votre projet de PLU, au regard de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, et vous propose un nouveau passage en séance, après prise en compte des réserves expresses suivantes :*

- réduire la consommation foncière qui apparaît surdimensionnée. La commission demande notamment le reclassement en zone A du secteur 2AU en l'absence de projet ;

**Réponse de la commune de Chalifert : La zone 2AU sera reclassée en zone A**

- revoir la lisibilité globale du document en reclassant les secteurs agricoles et naturels en cohérence avec la réalité du terrain.

**Réponse de la commune de Chalifert : les zones A et N seront conservées et le rapport de présentation complété sur ces justifications.**

*Elle rend un avis favorable au titre du règlement des zones A et N à l'exception du secteur Nr pour lequel elle est défavorable et souhaite que le règlement associé interdise les extensions et annexes sur ce secteur, conformément aux prescriptions du PPR sur cette zone.*

**Réponse de la commune de Chalifert : Les secteurs Nr seront supprimés sur les zones inondables. Les constructions situées en zone Nr seront reclassée en zone Ni où sont interdits annexes et extensions.**

*La commission a rendu un avis favorable au STECAL Nt.*

### **Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale**

Il est rappelé ici que pour tous les plans et documents soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

Cet avis ne porte pas sur son opportunité mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par la personne publique responsable de la procédure, et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à permettre d'améliorer la conception du plan ou du document, et la participation du public à l'élaboration des décisions qui portent sur celui-ci.

Au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public, la personne publique responsable de la procédure prend en considération l'avis de l'autorité environnementale pour modifier, le cas échéant, le plan, schéma, programme ou document avant de l'adopter.

Le plan local d'urbanisme (PLU) de Chalifert est soumis, dans le cadre de sa révision, à la réalisation d'une évaluation environnementale conformément à l'article R.104-9 du code de l'urbanisme, compte tenu de la présence sur le territoire communal du site Natura 2000<sup>1</sup> des « Boucles de la Marne ». La désignation de ce site comme zone de protection spéciale (ZPS) par arrêté du 12 avril 2006 est justifiée par la présence d'espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire inscrits à l'annexe I de la directive « Oiseaux » (directive n°79/409/CEE codifiée par la directive n°2009/147/CE).

Pour la MRAe, les principaux enjeux environnementaux à prendre en compte dans le projet de PLU de Chalifert et dans son évaluation environnementale sont :

- la contribution du PLU communal à l'atteinte des objectifs de réduction de la consommation de terres non encore artificialisées en Île-de-France ;
- la protection des milieux naturels (site Natura 2000, ZNIEFF<sup>2</sup>, espaces agricoles et boisés, cours d'eau, zones humides...) et de leur fonction au sein de la trame verte et bleue locale ;
- la préservation du paysage (notamment les cônes de vue identifiés par le SCoT<sup>3</sup> Marne, Brosse et Gondoire) ;
- la prise en compte des risques et nuisances (bruit, qualité de l'air, inondation par débordement du cours d'eau de la Marne).

Au vu du dossier, la MRAe a souhaité émettre un avis ciblé sur l'évaluation environnementale menée.

#### **Conformité du contenu du rapport environnemental**

Après examen du dossier transmis, la MRAe constate que le rapport de présentation du projet de PLU de Chalifert répond à l'ensemble des obligations du code de l'urbanisme<sup>4</sup>, hormis pour ce qui concerne l'analyse des perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement.

**Réponse de la commune de Chalifert : L'évaluation environnementale sera complétée avec l'analyse des perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement.**

La MRAe estime toutefois que les éléments de ce rapport de présentation ne sont pas abordés de façon suffisamment approfondie :

- les objectifs portés par le schéma de cohérence territoriale (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, ne sont pas suffisamment mis en perspective par rapport à la situation locale pour permettre d'appréhender la justification de la bonne articulation du PLU avec ce document figurant dans ledit rapport<sup>5</sup> ;
- le SCoT faisant actuellement l'objet d'une révision, notamment pour mise en compatibilité avec le SDRIF approuvé le 27 décembre 2013, la compatibilité du PLU avec le SDRIF nécessiterait d'être analysée ;
- l'analyse de la compatibilité avec le plan de déplacement urbain d'Île-de-France (PDUIF) n'est pas satisfaisante ;
- les enjeux environnementaux, propres à orienter les choix d'aménagement et à fixer des critères d'évaluation ne sont pas suffisamment caractérisés dans la partie du rapport de présentation relative à l'analyse de l'état initial de l'environnement ;
- l'analyse des incidences présentée ne permet pas de conclure de façon convaincante à une bonne prise en compte des enjeux environnementaux par le document d'urbanisme ;
- les choix retenus pour établir le projet d'aménagement communal porté par le PLU au regard des enjeux environnementaux manquent de justification ;
- la démarche environnementale ne transparaît pas à la lecture du résumé non technique qui apparaît en outre peu lisible sans une connaissance du contenu du rapport de présentation ;
- la présentation de la méthodologie suivie se limite à rappeler quelques principes généraux de l'évaluation environnementale et n'apporte aucune information utile visant à attester de manière satisfaisante la pertinence de la démarche et des méthodes d'évaluation adoptées dans le cadre de l'élaboration du projet de PLU de Chalifert ;
- les indicateurs présentés ne sont pas rattachés aux objectifs du PLU inscrits dans le PADD<sup>6</sup>, les OAP<sup>7</sup> ou le règlement qui visent à prendre en compte les enjeux environnementaux du territoire communal<sup>8</sup>, et aucune valeur cible, à l'échéance du PLU, ainsi que, le cas échéant, une valeur qui déclencherait un ré-examen des dispositions réglementaires par le conseil municipal, ne leur est associée. Ils sont de ce fait peu opérants<sup>9</sup>.

**Réponse de la commune de Chalifert : L'évaluation environnementale sera complétée suite à ces remarques.**

### **Justification des objectifs de développement**

S'agissant en particulier des objectifs de développement portés par le projet de PLU de Chalifert, la MRAe ne peut conclure que l'évaluation environnementale telle que présentée dans le rapport de présentation a bien été exploitée comme un outil d'aide à la décision permettant notamment de justifier les choix d'aménagement portés par le document d'urbanisme communal.

En effet, la commune de Chalifert, qui comptait 1 278 habitants en 2014<sup>10</sup>, prévoit principalement, au travers de son projet de PLU<sup>11</sup> :

- un accroissement démographique annuel moyen de 2,5 % à l'horizon 2033 lui permettant d'accueillir 765 nouveaux habitants, nécessitant la construction de 393 logements dont 193 unités doivent être réalisées dans le cadre d'extension urbaines d'une superficie totale de 8,5 hectares ;
- la création d'une zone d'activités économiques au sud de son territoire, sur une superficie de 13 hectares.

Or, à la lecture des éléments du rapport de présentation du PLU de Chalifert traitant ces 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 ne correspond pas à celle attendue dans le cadre d'une évaluation environnementale<sup>12</sup>. La caractérisation des quelques incidences identifiées et des composantes du PLU (PADD, OAP ou règlement) auxquelles elles sont

associées, est relativement sommaire, et ne permet pas d'apprécier la pertinence des mesures proposées pour les éviter, les réduire ou les compenser<sup>13</sup>;

- les motifs avancés pour justifier ces projets ne permettent pas d'appréhender en quoi les options retenues constituent un choix argumenté des projets d'aménagement, après prise en compte des enjeux environnementaux et sanitaires hiérarchisés et compte tenu des mesures retenues d'évitement, de réduction de ses impacts et, le cas échéant de compensation de ses impacts résiduels.

La MRAe note en particulier que :

- s'agissant de l'étalement urbain, la consommation d'espace prévue par le PLU communal n'est pas justifiée au regard de ses incidences environnementales (consommation d'espaces agricoles et effets induits sur l'environnement et la santé). Les motifs avancés dans le rapport de présentation reposent pour l'essentiel sur les possibilités d'extension urbaine prévues par le SCoT Marne, Brosse et Gondoire sur le territoire communal.

**Réponse de la commune de Chalifert : L'évaluation environnementale sera complétée afin de justifier le projet urbain au regard de ses incidences environnementales. A noter que la zone 2AU sera reclassée en zone Agricole.**

- pour ce qui concerne les objectifs de construction de logements, la nécessité d'ouvrir 8,5 hectares à l'urbanisation repose notamment sur le fait que les potentiels de densification ne permettent la réalisation que de 42 logements. Le calcul de cette capacité se fonde toutefois sur une densité de 18 logements/ha qui n'est pas justifiée 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'apparaît pas justifiée au regard des enjeux sanitaires correspondants, notamment en termes d'exposition aux champs électromagnétiques.

**Réponse de la commune de Chalifert : L'OAP n°3 est conservée. La densité de 18logements/ha, utilisée dans le calcul des potentiels de densification, sera justifiée dans le rapport de présentation.**

- s'agissant des objectifs de développement économique, l'urbanisation de 13,5 hectares pour la création d'une zone d'activités économiques correspond à la zone d'aménagement concerté (ZAC) du Clos des Haies Saint Eloi créée par délibération du conseil municipal de Chalifert du 20 mars 2006 dont les caractéristiques ne sont même pas rappelées dans le rapport de présentation. En outre, les éléments de son étude d'impact n'ont pas été utilisés pour justifier et si besoin encadrer (pour en limiter les incidences notables potentielles) sa mise en œuvre, dans le cadre de l'élaboration du présent PLU ;

**Réponse de la commune de Chalifert : Les éléments de l'étude d'impact de la ZAC seront utilisés pour compléter l'évaluation environnement concernant la zone 1AUa.**

- dans l'état actuel du rapport de présentation, il n'est pas possible de démontrer que le projet communal atteint bien les objectifs de capacité d'augmentation des densités de 10 % fixés par le SDRIF, ni d'établir que les choix effectués sont bien compatibles avec les dispositions du SDRIF s'appliquant aux « secteurs de développement à proximité des gares », aux pastilles d'urbanisation préférentielles et à la présence d'une lisière d'un massif boisé de plus de 100 hectares (cas de l'OAP n°3).

**Réponse de la commune de Chalifert : La compatibilité avec le SDRIF sera démontrée dans le rapport de présentation.**

**Justification des dispositions du règlement de PLU visant à prendre en compte les enjeux environnementaux**

En matière de prise en compte de l'environnement, le document d'urbanisme arrêté par la commune ne prévoit pas d'évolution majeure des usages du sol des secteurs concernés par des enjeux de biodiversité, des enjeux paysagers et des risques d'inondation, limitant probablement ainsi sa susceptibilité d'impacts sur l'environnement. Toutefois, leur déclinaison sur le territoire communal, telle que présentée dans le rapport de présentation du PLU de Chalifert<sup>14</sup>, apparaît trop succincte et ne fait pas ressortir les critères qui ont été pris en compte pour élaborer des dispositions réglementaires mises en place dans le PLU visant à répondre de façon satisfaisante aux enjeux de préservation de l'environnement.

A titre d'exemples, faute d'éléments apportés par l'évaluation environnementale du PLU de Chalifert, il est difficile d'appréhender les raisons pour lesquelles :

- seules les zones humides du marais de Lesches bénéficient d'une protection dans le règlement de PLU, alors que l'état initial de l'environnement fait état d'autres secteurs à caractère humide sur le territoire communal ;
- le règlement de PLU autorise certaines constructions en zones inondables alors qu'elles peuvent être interdites par le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) de la vallée de la Marne<sup>15</sup> ;
- le classement en zone naturelle N permet la préservation des cônes de vue identifiés par le SCoT Marne, Brosse et Gondoire, sachant que l'état initial de l'environnement se limite à rappeler cet enjeu sans présenter d'illustration permettant de l'appréhender ;
- certains terrains identifiés au SCoT Marne, Brosse et Gondoire en « espace naturel et forestier à préserver » ont été inscrits en zones urbaines (Ua ou Ub) du règlement de PLU, afin notamment de permettre la réalisation d'une place publique avec parking.

**Réponse de la commune de Chalifert : L'évaluation environnementale sera complétée afin de mieux justifier les dispositions réglementaires mises en place dans le PLU visant à répondre de façon satisfaisante aux enjeux de préservation de l'environnement.**

**A noter toutefois que :**

- **Le règlement sera modifié afin de ne plus autoriser certaines constructions en zones inondables alors qu'elles sont interdites par le PPRI ;**
- **La partie boisée de l'emplacement réservé (pour la réalisation d'une place publique avec parking) sera retirée de la zone Urbaine.**

### **Avis de Seine et Marne Environnement**

Nous avons noté que votre commune a préservé les zones humides dans son document d'urbanisme. Nous tenons à vous faire part de nos compliments pour cette initiative contribuant à la sauvegarde de ces milieux fragiles.

Chalifert rejoint le groupe des communes soucieuses de préserver ces milieux fragiles.

Toutefois, concernant le zonage Nzhi correspondant aux zones humides du marais de Lesches, si une ouverture au public est prévue il serait intéressant d'inclure un paragraphe dans le règlement sur les types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des autorisations particulières tel que :

*"Sont autorisés :*

*- les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants etc.)"*

Nous émettons un avis favorable au projet de PLU de Chalifert.

**Réponse de la commune de Chalifert : Le règlement sera complété avec cette demande.**

## **Avis du Département**

Le Département émet un avis favorable à ce projet de PLU, sous réserve de la prise en compte impérative des remarques émises ci-dessous, et en particulier celles relatives aux prescriptions réglementaires et sécuritaires demandées pour les OAP du projet urbain impactant le réseau viaire départemental.

## **Voies Départementales**

### *Servitudes d'alignement*

Si les plans d'alignement des RD 5 et RD 45 sont bien cités, il y a cependant lieu d'**ajouter, en annexe, la fiche EL 7 sur la procédure et les effets de la servitude**, transmise par l'Etat dans son Porter à Connaissance. De plus, ces 2 plans d'alignement doivent être reportés au plan des servitudes (cf. PJ).

**Réponse de la commune de Chalifert : Le PLU sera complété avec la fiche EL7. Le plan des servitudes le sera avec les éléments disponibles.**

### *Projet urbain – Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)*

L'objectif fixé par la Commune dans son PLU en matière de croissance démographique est d'atteindre environ 2 000 habitants à l'horizon 2030, soit 765 habitants supplémentaires, en créant environ 393 logements par densification et extension du tissu urbain. Par ailleurs, la Commune mise, au Sud, sur le développement économique de la future zone d'activités dans la continuité de Coupvray.

**Le projet urbain propose 5 OAP qui impactent la voirie départementale. L'OAP 5 sur les déplacements a des conséquences sur les autres OAP.**

**L'OAP 5 sur la thématique des «déplacements»** évoque un nouveau plan de déplacement en sens unique entre la RD 45 et le chemin de la Haillette (après son renforcement). Il est créé une voie de jonction à double sens entre la RD 45 et le chemin de Haillette (cf. OAP 1). **Le projet, travaillé en concertation avec la Direction des Routes du Département, appelle cependant les remarques suivantes :**

- Il convient de faire figurer sur le plan la sécurisation du carrefour RD 5 / chemin de la Haillette / nouvelle voie de desserte Sud de la ZAE du Clos des Haies Saint-Eloi (cf. OAP 4). De plus, la convergence des 2 flèches (en pointillé orange et en plein rouge) figurant à l'emplacement de ce carrefour doit être reportée plus précisément au Nord. Le point d'échange ne peut se situer sur le centre équestre. Pour une meilleure compréhension, le tracé de la RD 5 à l'Ouest et à l'Est (Coupvray) du chemin de la Haillette doit être identifié en plan.

**Réponse de la commune de Chalifert : Le plan de l'OAP n°5 sera modifié pour une meilleure compréhension.**

- L'itinéraire de principe des liaisons douces doit être affiché, en plan, sur le chemin de la Haillette et la voie nouvelle de jonction (chemin de la Haillette/RD 45 - OAP 1). Sur la coupe en travers, l'espace réservé aux liaisons douces doit comprendre aussi les vélos.

**Réponse de la commune de Chalifert : L'OAP ne sera pas modifiée suite à cette demande.**

- Sur la coupe en travers, il y a lieu d'effacer les dimensions pour ne retenir que les fonctions des voies primaires et les principes d'aménagement (voie en sens unique, transports en commun et arrêts TC, vélo, piéton, plantation, etc.).

**Réponse de la commune de Chalifert : L'OAP sera modifié afin d'effacer les dimensions.**

L'OAP 1 d'1,9 ha, le long de la RD 45, à vocation d'habitat (50 à 60 logements), située en entrée de bourg et classée en zone 1Aub au plan de zonage, est desservie par une nouvelle voie à double sens, entre la RD 45 et le chemin de la Haillette, qui participe au nouveau plan de circulation (cf. OAP 5 ci-avant). Outre une vocation de desserte du site, cette voie nouvelle marque la jonction entre les 2 voies primaires (RD 45 et chemin de la Haillette).

**Il est demandé, tant en plan qu'à l'écrit :**

- De figurer la sécurisation et la lisibilité de l'entrée de bourg en amont du carrefour sur la RD 45.

**Réponse de la commune de Chalifert : L'OAP ne sera pas modifiée suite à cette demande.**

- De symboliser la sécurisation des carrefours Ouest, voie nouvelle de desserte / RD 45, et Est, voie nouvelle de desserte / chemin de la Haillette.

**Réponse de la commune de Chalifert : L'OAP ne sera pas modifiée suite à cette demande.**

- De positionner les premiers accès riverains ou de voie de desserte à plus de 50 mètres des carrefours pour une meilleure gestion de ceux-ci.

**Réponse de la commune de Chalifert : L'OAP ne sera pas modifiée suite à cette demande.**

- De définir, comme précédemment, des principes de fonctionnement de voirie (transports en commun, voie en sens unique, pas de stationnement, liaisons douces, plantation, mobilier urbain, etc.) plutôt que des largeurs de voie.

**Réponse de la commune de Chalifert : L'OAP sera modifiée afin d'effacer les dimensions.**

- De localiser les itinéraires vélos, au même titre que ceux des piétons, tout le long de la voie nouvelle (liaison RD 45 / chemin de la Haillette) et de modifier la coupe en travers pour intégrer les aménagements cyclables dans les modes actifs.

**Réponse de la commune de Chalifert : L'OAP ne sera pas modifiée suite à cette demande.**

- De prescrire et représenter, en plan, un stationnement public visiteurs.

**Réponse de la commune de Chalifert : L'OAP indique qu'un nombre de places devront être réalisées sur le domaine public. Leur localisation dépendra du projet et sera à préciser à ce moment-là. L'OAP n'est donc pas modifiée.**

- De prescrire le principe d'accès riverains directs en rive Nord de cette nouvelle voie et le maillage d'une voirie en rive Sud. Il s'agit de comprendre la desserte interne du site.

**Réponse de la commune de Chalifert : L'OAP ne sera pas modifiée suite à cette remarque. L'OAP règlemente les grands principes d'aménagement de la zone, le projet devra respecter ces principes et sera libre de s'adapter pour la desserte interne.**

A l'OAP, il y a lieu de **rappeler que les aménagements routiers seront à la charge de l'aménageur et devront être travaillés en amont avec la Direction des Routes du Département.**

**Réponse de la commune de Chalifert : L'OAP sera complétée avec ce rappel.**

De plus, il est demandé de localiser, sur le plan, la RD 45 (rue C. Vaillant), et de préciser la largeur (8 mètres) de la trame verte périphérique en cohérence avec le règlement. Il convient également d'expliquer à quoi font référence les astérisques mises en exposant en légende de la carte. Enfin, un stationnement visiteurs (30 places VL) est prévu. Il faut l'indiquer au plan de l'OAP.

**Réponse de la commune de Chalifert : Le plan de l'OAP n°1 sera modifié pour une meilleure compréhension. Les astérisques précisent qu'il s'agit d'une « localisation indicative », ce qui est clairement indiqué dans la légende.**

**Concernant le stationnement, L'OAP indique qu'un nombre de places devront être réalisées sur le domaine public. Leur localisation dépendra du projet et sera à préciser à ce moment-là. L'OAP n'est donc pas modifiée.**

L'OAP 2 d'1,6 ha, située en 1Aub, à vocation d'habitat (50 logements environ), est desservie par le chemin de la Haillette, voie participant à diminuer le volume de circulation sur la RD 45 dans le cœur de bourg.

**L'OAP 2 s'avère trop succincte pour pouvoir être considérée comme une OAP au sens de l'article R.151-6 du Code de l'Urbanisme. Il convient donc de préciser, tant en plan qu'à l'écrit, les principes de desserte du site et les accès projetés des constructions pour comprendre l'aménagement souhaité. Il y a donc lieu d'inscrire :**

- le maillage de la nouvelle desserte VL allant du chemin de la Haillette aux 2 accès sur l'Allée Saint-Jacques.

**Réponse de la commune de Chalifert : L'OAP ne sera pas modifiée suite à cette remarque. L'OAP régit les grands principes d'aménagement de la zone, le projet devra respecter ces principes et sera libre de s'adapter pour la desserte interne. Toutefois l'OAP précisera que les accès motorisés sont interdits sur le Chemin de la Haillette.**

- la définition des accès automobiles des riverains sur cette voie secondaire moins fréquentée. Il s'agit de ne pas multiplier les accès sur le réseau primaire.

**Réponse de la commune de Chalifert : L'OAP n°2 sera modifiée en indiquant que les accès directs sur le Chemin de la Haillette seront interdits.**

- la sécurisation du nouveau carrefour avec le chemin de la Haillette à la charge de l'aménageur.

**Réponse de la commune de Chalifert : L'OAP ne sera pas modifiée suite à cette demande.**

- la continuité des aménagements cyclables intégrés aux liaisons douces comme précédemment demandé.

**Réponse de la commune de Chalifert : L'OAP ne sera pas modifiée suite à cette demande.**

- l'implantation d'un stationnement public visiteurs.

**Réponse de la commune de Chalifert : L'OAP indique qu'un nombre de places devront être réalisées sur le domaine public. Leur localisation dépendra du projet et sera à préciser à ce moment-là. L'OAP n'est donc pas modifiée.**

De plus, il est demandé de préciser la largeur (8 mètres) de la trame verte périphérique en cohérence avec le règlement. Il convient également d'expliquer à quoi font référence les astérisques mises en exposant en légende de la carte. Enfin, un stationnement visiteurs (30 places VL) est prévu. Il faut l'indiquer au plan de l'OAP.

**Réponse de la commune de Chalifert : Le plan de l'OAP n°2 sera modifié pour une meilleure compréhension. Les astérisques précisent qu'il s'agit d'une « localisation indicative », ce qui est clairement indiqué dans la légende.**

**Concernant le stationnement, L'OAP indique qu'un nombre de places devront être réalisées sur le domaine public. Leur localisation dépendra du projet et sera à préciser à ce moment-là. L'OAP n'est donc pas modifiée.**

L'OAP 3 de 0,6 ha, à vocation d'habitat (20 logements), est située en rives de la RD 45 et de la RD 89, en entrée de bourg Nord, et est classée en zone 1Aub au plan de zonage. Comme précédemment, **L'OAP 3 est trop succincte pour pouvoir être considérée comme une OAP au titre de l'article R.151-6 du Code de l'Urbanisme, et nécessite des précisions pour une lecture qui permette de comprendre l'aménagement souhaité (desserte, accès, environnement de la route, front bâti...).**

Un principe de voie secondaire en boucle sur la RD 45 peut s'imaginer au nord du site avec la symbolisation de la sécurisation des carrefours. En revanche, étant donné l'étroitesse du terrain au Sud du secteur, il convient dès à présent d'informer la Commune qu'il **ne sera pas possible de multiplier les accès riverains sur la RD 45.**

**L'OAP 3 mérite donc une réflexion plus fine sur le projet** (densité du site, aménagement de cours communes, accès sur la RD 89 au plus loin du carrefour RD 45 / RD 89). **Les accès devront être privilégiés en vis à vis des voies** (Allée Renoir) ou accès riverains existants et donnant sur la RD 45. Il est, en effet, plus facile de gérer des carrefours en croix que des carrefours en baïonnette.

**Réponse de la commune de Chalifert : L'OAP ne sera pas modifiée suite à cette demande.**

De même, il y a lieu de s'interroger sur la sécurisation du carrefour RD 45 / RD 89 (visibilité, rétrécissement, etc.) et sur la mise en œuvre des aménagements modes doux (trottoirs, aménagements cyclables, mobilier urbain, etc.) en rives de la RD 45, indispensables pour la nouvelle urbanisation du secteur. **Cette réflexion, qui peut aboutir à la nécessité d'inscrire au PLU des Emplacements Réservés pour la Commune, doit être un préalable à l'enquête publique.**

**Réponse de la commune de Chalifert : L'OAP ne sera pas modifiée suite à cette demande. La commune dispose de la maîtrise foncière sur ce secteur, permettant ainsi de réaliser les aménagements nécessaires.**

En tout état de cause, il convient de prescrire un aménagement global de l'ensemble du site au règlement de la zone, et de rappeler, à l'OAP et en préambule du règlement, la nécessité de consulter, préalablement à tout projet, le gestionnaire de la voirie.

**Réponse de la commune de Chalifert : L'OAP ne sera pas modifiée suite à cette demande. Le préambule du règlement rappellera la nécessité, préalablement à tout projet, de consulter le gestionnaire de la voirie.**

En outre, en plan ne figure que le maintien du chemin inclus dans le périmètre de l'OAP. Pour une meilleure compréhension de l'environnement du site à urbaniser, il conviendrait de réfléchir à l'agrandissement du périmètre de l'OAP afin d'identifier dans les principes d'aménagement le maintien de l'ensemble du chemin qui borde le site. Une réflexion portant sur des principes de poursuite de l'écran de verdure (public ou privé ?) tout le long du chemin semblerait intéressante.

**Réponse de la commune de Chalifert : Une évolution de l'OAP sera étudiée suite à cette remarque.**

L'OAP 4 de 12,6 ha, située au lieu-dit du « Clos des Haies Saint Eloi », a vocation d'activités en façade sur la RD 934 en zone 1AUa. L'accès se fait depuis la RD 5 Sud par une voie nouvelle de desserte, qui se pique, via la desserte du centre hippique au Nord, sur le carrefour chemin de la Haillette / RD 5 Ouest / RD 5 Est à cheval sur Coupvray et sur Chalifert.

**Une seule et unique coupe en travers doit permettre une meilleure compréhension des principes d'aménagement des espaces publics** (vélos, piétons, plantations, etc.) **et privés** (recul, plantation, etc.).

**Réponse de la commune de Chalifert : L'OAP ne sera pas modifiée suite à cette demande.**

Aussi, il est demandé de faire figurer à cette OAP :

- la symbolisation, en plan, de la sécurisation du carrefour voie nouvelle de desserte / RD 5 Sud.

**Réponse de la commune de Chalifert : L'OAP ne sera pas modifiée suite à cette demande.**

- l'interdiction des accès sur la RD 934 (contrairement à ce qui est écrit dans divers documents).

**Réponse de la commune de Chalifert : L'OAP ne sera pas modifiée suite à cette demande.**

- le positionnement de tout accès riverains ou de voie de desserte sur la RD 5 à plus de 50 mètres du carrefour RD 934 / RD 5 pour une meilleure gestion de celui-ci.

**Réponse de la commune de Chalifert : L'OAP ne sera pas modifiée suite à cette demande. Les accès directs sur le RD5 sont interdits.**

- la desserte et le maillage interne de la voirie secondaire d'accès aux 2 secteurs du site.

**Réponse de la commune de Chalifert : L'OAP ne sera pas modifiée suite à cette remarque. L'OAP règlemente les grands principes d'aménagement de la zone, le projet devra respecter ces principes et sera libre de s'adapter pour la desserte interne.**

- une desserte et un maillage des liaisons douces à l'intérieur du site.

**Réponse de la commune de Chalifert : L'OAP indique déjà que toutes les voiries devront comprendre des espaces pour les déplacements doux et piétons.**

- l'implantation d'un stationnement public visiteurs, poids-lourd compris.

**Réponse de la commune de Chalifert : L'OAP ne sera pas modifiée dans ce sens.**

Aussi, il convient de faire mention à l'OAP 4 de l'étude Loi Barnier - Amendement Dupont annexée au PLU. Cette étude d'entrée de ville (RD 934) est liée à l'urbanisation de la ZAE du Clos des Haies Saint Eloi (cf. OAP 4).

**Réponse de la commune de Chalifert : L'OAP sera modifiée afin de faire mention à l'étude Loi Barnier-Amendement Dupont annexée au PLU.**

Tout d'abord, il est nécessaire de rappeler, en introduction, que cette zone à urbaniser est située en façade de la RD 934 classée Route à Grande Circulation (à localiser sur une carte page 5) au titre du décret n°2010-578 du 31 mai 2010 (référence juridique et effets à mentionner) et que **cette étude est obligatoire pour s'exonérer du retrait de 75 mètres imposé** sur tout site non urbanisé en rive d'une RGC. Il convient de faire référence à la circulaire n°96-32 du 13 mai 1996, aux thématiques à aborder et aux objectifs de cette étude.

Un plan confirmant le diagnostic en page 8, aiderait fortement à la compréhension des enjeux de cette urbanisation. En pages 11 et 15, **il ne peut pas être écrit que la zone 1AUa est directement connectée à la RD 934. Elle l'est indirectement via la RD 5. C'est pourquoi la desserte de la zone devra être maintenue par la RD 5.**

En outre, l'étude d'entrée de ville (RD 934) fournie en annexe ne répond pas à la circulaire n° 96-32 du 13 mai 1996 qui a pour objectif de définir les éléments urbains, paysagers, etc. qui pourraient garantir un aménagement sécuritaire et qualitatif de ce site. **Cette étude d'entrée de ville explique l'OAP sans que cela soit étudié ou justifié sous forme de principes d'aménagement** de desserte, d'accès, d'arrêts TC, de continuité des itinéraires des modes actifs, etc. pour ce qui concerne le volet déplacement dans ce site.

De même, le périmètre d'étude limité au seul périmètre communal ne donne pas de vision globale d'aménagement pour traiter, notamment, des futures franges urbaines avec le bâti existant en vis-à-vis sur Chessy, ou avec les aménagements voisins à venir sur Coupvray.

La réduction du retrait des constructions à 30 mètres de la RD 934 est imposée sans être expliquée dans le cadre de la continuité de l'itinéraire de la RD 934.

En conséquence, les services du Département souhaitent alerter la Commune du fait que cette étude, ne justifiant pas l'aménagement et le règlement de la zone, ne répond pas à l'esprit de la Loi (article L.111-8 du Code de l'Urbanisme) et pourrait juridiquement fragiliser ce projet de PLU, ainsi que l'opération d'aménagement.

**Réponse de la commune de Chalifert : Le PLU ne sera pas modifié suite à cette remarque.**

### *Emplacements réservés (ER)*

Le PLU compte un emplacement réservé, au bénéfice de la Commune, pour la réalisation d'une place publique /stationnement (2850 m<sup>2</sup>) en rive de la RD 5. **Le projet devra faire l'objet d'une autorisation préalable de l'ART de Meaux-Villenoy.**

### *Classification du réseau viaire*

La problématique routière (cf. page 31 du rapport de présentation) est bien posée à l'échelle du Département. Elle mériterait, toutefois, une analyse plus fine à l'échelle communale.

**Il est constaté qu'il n'est 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 (Commune, CA, EPA), a permis d'identifier un tracé Est qui se pique, au Sud, au carrefour RD 934 / voie d'accès au boulevard circulaire, et, au Nord du territoire communal, sur la RD 45. Cet axe aux caractéristiques d'une voirie départementale secondaire (2x1 voie, vitesse limitée à 50 ou 70 km/h selon les séquences), mais structurant dans le maillage du secteur (Chalifert/Coupvray), assurera, dans sa partie Sud, la desserte de la ZAC de la Dhuis par des échanges qui restent à définir (RD 5 / RD 934).

Ce projet étant traité dans l'OAP 5, **il est demandé que soit exposé les enjeux de ce contournement**, même si celui-ci impacte aussi d'autres communes.

**Réponse de la commune de Chalifert : Le rapport de présentation sera complété afin d'exposer les enjeux du contournement.**

### *Bruit lié aux infrastructures terrestres*

Les prescriptions réglementaires d'isolement acoustique dans le périmètre de la RD 934, classée Route à Grande Circulation (100 mètres de part et d'autre de la route), et la référence des arrêtés préfectoraux qui édictent le classement des infrastructures terrestres en fonction du bruit semblent avoir été oubliées (pas de mention au rapport de présentation, dans le règlement, au plan de zonage, dans la liste des servitudes d'utilité publique).

**Réponse de la commune de Chalifert : La PLU sera complété avec la prise en compte du bruit lié aux infrastructures terrestres.**

### **Espaces Naturels Sensibles**

---

Le chapitre relatif au milieu naturel, page 42 et suivantes du rapport de présentation, ne mentionne pas les deux ENS créés sur le territoire communal : le marais du Refuge et la côte Saint Jacques. L'intérêt faunistique et floristique du premier est cependant bien détaillé des pages 51 à 55, alors que celui de la côte Saint Jacques est évoqué en pages 60 et 61. Enfin, le périmètre de ces ENS est correctement reporté sur le document graphique.

**Réponse de la commune de Chalifert : Le rapport de présentation sera complété afin de mentionner les deux ENS.**

### *Prise en compte du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)*

Il aurait été intéressant de conclure le chapitre VI.1 sur la trame verte et bleue (TVB) par une **carte de synthèse de toutes les composantes TVB**, relativement bien détaillées dans le rapport de présentation (pages 42 à 58).

**Réponse de la commune de Chalifert :** Comme indiqué par l'avis, les composantes de la TVB sont bien détaillées dans le rapport de présentation.

Le règlement graphique témoigne d'une protection des zones à enjeux (Natura 2000, ZNIEFF, APPB, ENS) à l'exception de la zone humide de classe 2 (cf. page 58 du rapport de présentation) située au sud du territoire qui ne bénéficie pas d'un classement en Nzhi comme celle située au marais du Refuge (nommé également marais de Lesches dans le texte).

**Réponse de la commune de Chalifert :** Les zones humides de classe 2 au sud-est du territoire sont protégées par un classement en zone Naturelle ainsi que par un classement en Espace Boisé Classé ou par l'Espace Naturel Sensible.

L'acquisition d'un grand nombre de parcelles par le Département, dans le périmètre de préemption du marais du Refuge, et la volonté d'ouvrir partiellement ce boisement pour favoriser sa biodiversité, conduit le Conseil départemental à solliciter une suppression de la protection EBC sur l'ensemble des parcelles de l'ENS « marais du Refuge » situées au Nord du territoire (A75 à A121, A918, A997, A1019). La phrase « une grande partie de cet espace est classé en Espaces Boisés Classés », page 80 du rapport de présentation, devra donc être supprimée.

**Réponse de la commune de Chalifert :** Les EBC seront conservés sur ce secteur.

Le schéma des principes d'aménagement de l'OAP N°1 laisse au choix la création de places de stationnement ou de bande paysagère de part et d'autre de la chaussée. Pour respecter l'orientation 1 de développement de la trame verte dans les futurs quartiers du PADD, il conviendrait de s'assurer qu'au moins un des deux côtés de la chaussée soit pourvu d'une bande paysagère.

**Réponse de la commune de Chalifert :** L'OAP n°1 sera complétée afin d'imposer qu'un des deux côtés de la chaussée soit toujours traité en bande paysagère.

### *Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR)*

Le chapitre relatif aux déplacements doux, page 34 du rapport de présentation, ne mentionne pas le chemin inscrit au PDIPR par délibération communale du 28/06/2010 (validée par l'Assemblée départementale le 29/11/2013).

**Réponse de la commune de Chalifert :** Le rapport de présentation sera complété pour faire référence au PDIPR.

Les nombreux chemins ruraux (sur les coteaux, côte Saint Jacques Clos de la Fontaine, du Mur au Prieur, l'Arpent de Rome) et fluviaux (chemin de halage, chemin de berge) sillonnant le territoire communal, comme cités en page 35 du rapport de présentation, pourraient faire l'objet d'une délibération complémentaire pour les inscrire au PDIPR, afin de compléter le maillage avec notamment le GR14A et les sentes. Cette inscription permet de garantir la pérennité des itinéraires. Les services du Département se tiennent à la disposition de la commune si elle souhaite s'orienter dans cette démarche.

Chalifert est compris dans le périmètre PPEANP de Marne-et-Gondoire. Malgré l'augmentation de sa population, le territoire communal reste à deux-tiers rural. Le PLU prévoit d'augmenter la population d'environ 765 habitants en 2033, au détriment des terres agricoles.

Pour rappel, dans le cadre du PLU, il convient de veiller au respect des principes suivants :

- limiter au maximum l'urbanisation des espaces agricoles et naturels ;
- en cas de nouvelle urbanisation, privilégier la densification urbaine et éviter tout type d'urbanisation augmentant le morcellement de l'espace ;
- prendre en compte la fonctionnalité des espaces agricoles dans le projet d'aménagement de la collectivité : limiter le morcellement des espaces, la rupture des continuités, permettre les circulations agricoles (pour les accès aux parcelles et aux éléments amonts et aval de la filière de production).

Il est précisé à la page 10 du rapport de présentation que « le Sud-Est du territoire est destiné à conserver sa vocation agricole ». Pourtant, l'OAP n°4 prévoit de consommer des terres agricoles à cet endroit.

**Réponse de la commune de Chalifert : Le Sud-Est évoqué page 10 du rapport de présentation correspond au Sud-Est du territoire, c'est-à-dire aux espaces à l'Est du Chemin de la Haillette.**

Les 71,70 hectares d'espaces boisés classés sont bien traités à la page 134 du rapport de présentation.

Il est fait mention au PADD d'une politique de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, qui passe par l'objectif de préserver les espaces agricoles majeurs avec l'«Orientation 2 : assurer une urbanisation respectueuse du cadre dans lequel elle s'inscrit ». Le PADD émet le souhait, à la page 10, de « s'assurer du maintien de la bonne accessibilité » des agriculteurs aux espaces nécessaires à leur activité.

Les terres agricoles du nord de la commune ne sont pas classées en zone A mais en zone N, afin de s'assurer qu'aucune construction hors équipements collectifs ne soit faite. **Or, les zonages doivent correspondre à la réalité.**

**De plus, un sous zonage « A » peut être créé pour une protection plus stricte de ces espaces.**

**Réponse de la commune de Chalifert : les zones A et N seront conservées et le rapport de présentation complété sur ces justifications.**

Concernant la zone « Nr », les habitations ne devraient pas pouvoir s'agrandir sur des espaces naturels.

**Réponse de la commune de Chalifert : Les secteurs Nr seront supprimés sur les zones inondables. Les constructions situées en zone Nr seront reclassée en zone Ni où sont interdits annexes et extensions.**

Enfin, il serait souhaitable que la voie ferrée soit spécifiée dans les zonages et sur les plans.

**Réponse de la commune de Chalifert : Cette remarque sera étudiée lors de la composition du dossier d'approbation.**

## **Eau**

---

### **Cours d'eau**

Il convient de prendre en compte le ru du Rapinet sur sa partie amont au nord de la commune.

**Réponse de la commune de Chalifert : Le ru n'est pas situé sur la commune de Chalifert.**

## Déplacements

---

### *Transports en commun*

Le rapport de présentation mentionne en page 30 le Plan Local de Déplacements (PLD) des secteurs 3 et 4 de Marne-la-Vallée, approuvé en 2008. **Il conviendrait de compléter le document en rappelant qu'une procédure de révision du PLD sera prochainement lancée** par le Syndicat intercommunal des transports des secteurs 3 et 4 de Marne-la-Vallée, conformément aux obligations prévues par le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France révisé de 2014 (obligation de mise en comptabilité des PLD au PDUIF révisé).

**Réponse de la commune de Chalifert : Le rapport de présentation sera complété avec cette information.**

### *Modes actifs*

Concernant les modes doux, malgré une topographie dissuasive, le PLU reprend le schéma directeur des liaisons douces de la CA Marne et Gondoire. Toutefois, **le PLU ne semble pas porteur d'un projet d'aménagement sur ce sujet** (pas d'ER identifié, ni d'OAP thématique).

### *Stationnement*

L'analyse fournie au rapport de présentation en matière de stationnement laisse apparaître une situation conflictuelle en différents endroits du territoire communal. Cela est notamment dû à la structure urbaine de la commune et à l'étroitesse du réseau viaire. Or, **l'emplacement réservé proposé pour stationnement / espace public ne répond pas aux difficultés du stationnement riverain situé plus au nord du territoire communal.**

## Avis de Marne et Gondoire

### ■ 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  $1,9+1,67+0,67 = 4,24$  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 1AUa 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 m<sup>2</sup> de surface utile sur ce secteur (pas de ZACom sur Chalifert), qui n'est pas du tout évoquée.

**Réponse de la commune de Chalifert : Le rapport de présentation sera complété suite à ces remarques.**

### ■ 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).

**Réponse de la commune de Chalifert : L'OAP n°2 sera modifiée afin de prendre en compte ces remarques.**

**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.

**Réponse de la commune de Chalifert : L'OAP n°4 sera modifiée afin de prendre en compte ces remarques.**

**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).

**Réponse de la commune de Chalifert : L'OAP n°5 sera modifiée afin de prendre en compte ces remarques.**

**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 ?

**Réponse de la commune de Chalifert : Le règlement sera adapté puisqu'il ne s'agit pas de bâtiments pour ces deux cas de calvaires.**

- **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 ?

**Réponse de la commune de Chalifert : Les EBC seront étudiés et évolueront éventuellement suite aux remarques.**

**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 marchepied), EL7 (alignement) et PM1 (risque miniers) ?

**Réponse de la commune de Chalifert : Le plan des servitudes sera complété avec les informations disponibles.**

## ■ 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) ?

***Réponse de la commune de Chalifert : Le règlement sera modifié : « Les aires de stationnement affectées aux véhicules motorisés ne peuvent pas être [...] supérieures à 1 place de stationnement par tranche de 55 mètres carrés de surface de plancher destinée aux bureaux ».***

### **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.

***Réponse de la commune de Chalifert : Ces articles seront clarifiés pour une meilleure compréhension.***

### **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.

***Réponse de la commune de Chalifert : Cette règle sera reprise en zone A ainsi qu'en zone AU en limite des zones N et A.***

**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 ?

***Réponse de la commune de Chalifert : Le règlement ne sera pas modifié dans ce sens.***

### **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 ».

***Réponse de la commune de Chalifert : Le règlement sera modifié suite à cette remarque.***

#### **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 ».

***Réponse de la commune de Chalifert : Le règlement sera modifié suite à cette remarque.***

### **Avis de l'AVEN du Grand-Voyeux**

#### Rapport de présentation :

Les zones humides sont bien prises en compte et leurs rôles sont bien mis en avant dans le paragraphe de présentation qui leur est dédié. De même, les zones humides potentielles n'ont pas été oubliées. Néanmoins, un secteur identifié comme zone à urbaniser p.156 recoupe un secteur identifié par la DRIEE comme zone humide potentielle.

#### Les plans de zonage :

Dans le cadre du PPRI, les zones naturelles inondables du marais de Lesches sont bien protégées. Nous sommes satisfaits que la classe Nzhi mette en valeur ce secteur dans le PLU. Cependant certains secteurs de votre commune sont classés en zones humides potentielles par la DRIEE. La plupart sont protégées par le zonage N du PLU mais certaines concernent des espaces agricoles à urbaniser ou déjà urbanisés. Toutefois, il faudrait rappeler que ces zones humides potentielles doivent faire l'objet d'une expertise avant tout projet d'aménagement afin d'infirmier ou confirmer le caractère humide de la parcelle, et ceci même en zone Ua et Ub. Dans votre commune, cela concerne la zone le long de l'axe de la rue des Coulommières - allée Saint-Eloi ainsi que la zone agricole tout au sud de la commune.

#### Les OAP :

Les OAP ne sont pas concernées par des zones humides avérées. Cependant, les parcelles ZI3 et ZI4, classées en zones humides potentielles, sont concernées par l'OAP n°4 concernant une future zone d'activités.

#### Conclusion :

Sous réserve que les diagnostics zones humides soient réalisés dans les secteurs identifiés comme potentiellement humides par la DRIEE et pour lesquels des projets d'urbanisation sont mentionnés, nous émettons un avis favorable à ce projet de PLU.

**Réponse de la commune de Chalifert :** Le PLU sera complété avec la précision, dans le rapport de présentation, que dans les zones de présomption d'une forte probabilité de zone humide (classe 3) 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 1000m².

Concernant la zone humide probable (classe 3) identifiée sur l'OAP n°4, la zone a déjà l'objet d'une étude d'impact qui permettra de compléter le rapport de présentation à ce sujet.

## **Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Seine-et-Marne**

Après analyse du document, la CCI Seine-et-Marne émet un avis favorable avec les remarques suivantes :

### **1. UN DIAGNOSTIC ECONOMIQUE DE QUALITE.**

La CCI Seine-et-Marne relève la qualité du diagnostic relatif à l'activité économique aux pages 71 et 72 du rapport de présentation. Les éléments décrits et cartographiés permettent de bien appréhender la structuration économique et commerciale du territoire communal.

### **2. UN PROJET ECONOMIQUE POUVANT ETRE AFFINE.**

La CCI Seine-et-Marne souscrit au projet économique mis en œuvre dans le PLU mais recommande quelques affinages permettant de renforcer son poids au sein du PLU.

#### **1.1. EN MATIERE D'URBANISME COMMERCIAL**

##### **1.1.1. AMELIORER L'INTEGRATION DES PRESCRIPTIONS DU SCOT MARNE, BROUSSE ET GONDOIRE.**

La CCI Seine-et-Marne demande que le PLU soit complété afin de démontrer sa compatibilité avec les prescriptions du Document d'Aménagement Commercial du SCOT Marne, Brosse et Gondoire (prise en compte des seuils de surfaces et conditions d'implantation notamment au sein de la ZAE).

**Réponse de la commune de Chalifert : La compatibilité avec le Document d'Aménagement Commercial du SCOT sera démontrée dans le rapport de présentation.**

##### **1.1.2. ASSURER LE DEVELOPPEMENT D'UNE ZA A VOCATION ECONOMIQUE.**

En page 104 du rapport de présentation, il est mentionné la volonté de « *limiter le poids commercial de la zone 1AUa dont ce n'est pas la vocation principale* ». La CCI Seine-et-Marne souscrit à ce souhait et suggère deux évolutions au PADD :

- affirmer cette volonté au premier paragraphe en page 10,
- afficher la vocation purement économique de la ZAE au schéma de la page 15.

#### **1.2. EN MATIERE DE TOURISME ET LOISIRS.**

Au PADD, la CCI Seine-et-Marne propose de compléter l'orientation relative au tourisme en pages 10 et 15 afin de mentionner la présence du cabaret comme élément pouvant participer à la valorisation du secteur de loisir et justifiant par la même occasion, la mise en œuvre du zone Nt dédiée à cette activité.

**Réponse de la commune de Chalifert : Le PADD ne sera pas modifié. En effet le PADD a été débattu et validé par le Conseil Municipal. La modification de ses orientations générales devrait entraîner un nouveau débat et une remise en cause de la procédure.**

#### **2.1. DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES A RETRAVAILLER EN ZONE URBAINE.**

En zone UA, la CCI Seine-et-Marne suggère d'autoriser les constructions à usage d'entrepôt à la condition que ces dernières soient le complément d'une activité autorisée dans la zone tout en fixant un plafond de surface de plancher. Ces conditions permettraient de satisfaire les besoins en stockage de certaines activités autorisées.

**Réponse de la commune de Chalifert : Il n'est pas souhaitable d'autoriser les entrepôts en zone Ua.**

### **Avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat**

> La Chambre de Métiers et de l'Artisanat 77 met en avant le fait que l'« Artisanat » n'apparaît que succinctement dans le Rapport de Présentation et le PADD.

A titre d'information, la CMA77 souhaite rappeler que sont considérées comme entreprises artisanales :

- Les entreprises exerçant une activité professionnelle indépendante de production, de réparation, de transformation ou de prestation de services.
- Les entreprises dont le nombre de salariés est inférieur ou égal à 10 à la création. En cas de dépassement de ce seuil, elles peuvent rester immatriculées au Répertoire des Métiers sous certaines conditions, c'est ce que l'on appelle le « droit de suite ».

De ce fait, de très nombreuses activités, traditionnellement considérées comme commerciales, sont avant tout artisanales. Par exemple, un boulanger est souvent assimilé à un commerçant en raison des locaux utilisés (magasins avec vitrines). Mais en réalité, il relève en premier lieu de l'Artisanat dès lors qu'il fabrique ses pains et viennoiseries ; il en va de même pour les activités de types boucherie, pressing ou bijouterie. L'activité artisanale est autant présente dans les zones industrielles et commerciales que dans le centre-ville et les centralités de quartiers.

Suite à ce constat et à la définition effectuée précédemment, la CMA77 souhaiterait que l'artisanat soit davantage mentionné au sein de ces documents.

**Réponse de la commune de Chalifert : Le rapport de présentation sera complété avec quelques informations concernant l'artisanat.**

> La commune montre une volonté de développer son économie avec la réalisation d'une zone d'activité et des réflexions tournées vers la redynamisation du centre-ville. La CMA77 est favorable à ces volontés, et reste à votre disposition pour évoquer ensemble ces problématiques et réfléchir aux solutions que nous pourrions y apporter en lien avec l'Artisanat.

> Dans le Règlement, pour les zones urbaines accueillant des artisans, le nombre de place de stationnement n'est pas cité pour l'usage artisanal. La CMA77 souhaiterait qu'il en soit fait mention.

**Réponse de la commune de Chalifert : Difficile de définir le nombre de places pour l'artisanat, ça dépend évidemment de son activité. Ainsi c'est cette phrase qui s'applique « Pour bâtiments liés aux autres destinations autorisées dans la zone, le pétitionnaire doit démontrer que les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier ». Souhaitez-vous toutefois rajouter des règles de stationnement spécifique pour l'artisanat ?**

## **Avis de la SNCF**

### **Servitude d'utilité publique :**

Le territoire de la commune de Chalifert est traversé par les emprises des 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

Nous avons noté que les emprises ferroviaires n'étaient pas toutes matérialisées sur le plan des servitudes d'utilité publique. En effet, les emprises aériennes de la ligne ferroviaire 070000 de Noisy-le-Sec à Strasbourg-Ville ne sont pas indiquées sur le plan. Aussi, je vous communique ci-joint le plan parcellaire des emprises de cette ligne sur la commune, pour vous en permettre le report sur le plan.

### **Réponse de la commune de Chalifert : Le plan de servitudes sera complété avec les informations disponibles.**

Par ailleurs, j'ai constaté la présence de la fiche T1 et son annexe identifiant les servitudes imposées aux riverains du chemin de fer.

### **Règlement**

J'ai constaté que les emprises ferroviaires étaient inscrites en zonage N, A, Ub. SNCF n'a pas d'observation à apporter sur ces zonages tant qu'ils permettent de réaliser des constructions, équipements et installations nécessaires à l'activité ferroviaire. En effet, la circulaire du 15 octobre 2004 demande à veiller «à ce que les règles applicables dans les zones où sont situées nos emprises n'interdisent pas les travaux, installations et constructions nécessaires à l'activité ferroviaire».

Comme une partie de nos emprises est située en limite d'un Espace Boisé Classé (EBC) et étant donné que les terrains ferroviaires sont entièrement soumis aux servitudes prescrites dans la fiche T1 qui impose notamment des distances à respecter en matière de plantation, que les talus de remblais et de déblais de la plateforme ferroviaire sont une composante technique de l'infrastructure ferroviaire, soumise à des règles de maintenance ayant pour but d'assurer la sécurité des circulations ferroviaires, la végétation conservée sur ces talus ne peut être qu'au plus arbustive pour éviter tout désordre du type de ceux survenus lors de la tempête de 1999 et le choix de sa maintenance doit être à l'initiative de l'exploitant ferroviaire.

## **Consultation**

Je tiens à rappeler qu'il est nécessaire de consulter systématiquement SNCF pour les permis de construire ou lotissement jouxtant la plate-forme ferroviaire. Cette demande de consultation est fondée, d'une part sur l'article R111-2 du code de l'urbanisme qui prohibe la réalisation de constructions qui peuvent causer un danger pour la sécurité publique, ou être elles-mêmes soumises à un danger, et d'autre part, sur 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 limite légale du chemin de fer.

A cet effet, je vous précise qu'il convient d'adresser les dossiers relevant de votre Service Urbanisme en rapport avec des travaux à réaliser en bordure des emprises ferroviaires à la Direction Immobilière Île-de-France dont voici les coordonnées :

|                                                                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>SNCF – DIRECTION IMMOBILIERE ILE DE FRANCE</b><br/>Pôle Connaissance du Patrimoine<br/>10 rue Camille Moke (CS 20012) – 93212 La Plaine Saint-Denis</p> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

En outre, il conviendra de préciser à toute personne ayant choisi de s'établir à proximité de notre domaine qu'elle supportera ou prendra toutes les mesures complémentaires d'isolation acoustique conformes à la loi du 31 décembre 1992 et à ses décrets d'application et à l'arrêté ministériel du 30 mai 1996.

**Avis de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO)**

La commune de Chalifert est située dans les aires géographiques des AOP « Brie de Meaux » et « Brie de Melun ».

Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations qui suivent :

Les objectifs démographiques sont très ambitieux : une croissance de population de 765 habitants pour justifier de la construction de 333 logements à l'horizon 2032, soit une augmentation de population de plus de 30%. Ce développement se ferait aux dépens d'espaces essentiellement agricoles pour 8,55 ha, qui seraient en outre prélevés de 13 ha pour un développement urbain à vocation économique.

Bien qu'à ce jour il ne soit pas établi de dépendance foncière directe d'exploitations engagées en AOP « Brie de Meaux » ou « Brie de Melun » avec les terres agricoles à consommer, il importe de rappeler qu'il s'agit d'espaces qui ont été reconnus et délimités pour ces productions. L'Institut considère que le prélèvement de plus de 21,5 ha de terres agricoles (essentiellement grande culture), soit près de 9 % du territoire communal, contribuerait à menacer profondément et durablement l'économie agricole, dans un secteur déjà fortement impacté par le développement urbain. De plus, l'INAO souligne que les ambitions de développement urbain sont en décalage avec la réalité de la dynamique communale et reposent sur des éléments justificatifs insuffisants voire peu pertinents à l'échelle du territoire communal comme à celle des schémas d'aménagement supérieurs, SCOT et SCRIF en particulier.

Au vu de ce qui précède, l'INAO émet un avis défavorable à l'encontre de ce projet.

**Réponse de la commune de Chalifert : La zone 2AU sera reclassée en zone Agricole réduisant ainsi la consommation des espaces agricoles de 3,9 hectares.**

### **Avis du Centre Régional de la Propriété Forestière**

Vous avez adressé au CRPF pour avis, par courrier en date du 13 février 2018, un projet de PLU arrêté le 23 janvier 2018. Les propriétés boisées privées méritent d'être évoquées au PLU. Et il s'agit de préserver l'activité sylvicole favorable à l'équilibre écologique du territoire (art. L.112-2 du code forestier), et aussi de la dynamiser. Dans cette perspective, il serait très souhaitable de :

- Ajouter au PADD page 10, deux objectifs supplémentaires ainsi rédigés par exemple :

***« Encourager le bois énergie locale en substitution :***

*La commune encourage aussi l'usage du bois local comme énergie, tant en bûches qu'en plaquettes (en substitution à une énergie fossile notamment – cf. art. L.101-2 7° du code de l'urbanisme). »*

***« Préserver les déplacements desservant les parcelles boisées :***

*Pour préserver l'activité sylvicole favorable à l'équilibre écologique du territoire, maintenir en particulier en état les chemins d'accès aux massifs boisés. Permettre aux transports de bois ronds de fort tonnage (au sens de l'article R.433-9 du code de la route) d'emprunter des itinéraires allant aux D5 et D934, faute de quoi ces espaces ne pourront plus être entretenus, mis en valeur, sécurisés. Ces circulations sont certes peu fréquentes, mais très nécessaires, depuis les places de tri des bois jusqu'aux départementales et nationales (art. L151-38 et R151-48 du code de l'urbanisme). »*

**Réponse de la commune de Chalifert : Le PADD ne sera pas modifié. En effet le PADD a été débattu et validé par le Conseil Municipal. La modification de ses orientations générales devrait entraîner un nouveau débat et une remise en cause de la procédure.**

- Compléter, au règlement, page 7, le paragraphe sur les Espaces Boisés Classés en étant plus précis pour éviter les ambiguïtés, avec ce texte :

*« En espace boisé classé, aucune déclaration préalable n'est requise pour les coupes et abattages d'arbres (art. R.421-23-2 du code de l'urbanisme et en accord avec les orientations réglementaires du SDRIF, pages 40 et 41), lorsqu'ils sont :*

- arbres dangereux, chablis ou morts ;*
- dans les bois privés dotés d'un plan simple de gestion agréé ou d'un règlement type de gestion approuvé ;*
- si la coupe est déjà autorisée par l'arrêté préfectoral sur les catégories de coupes autorisées ;*
- ou en forêt publique soumise au régime forestier. »*

**Réponse de la commune de Chalifert : Le règlement ne sera pas modifié dans ce sens.**

## **Avis du RTE**

Nous vous confirmons que votre territoire est traversé par les ouvrages à haute et très haute tension (>50 000 volts) du Réseau Public de Transport d'Électricité suivants :

- **LIAISON AERIENNE 225kV N°1 ORSONVILLE-VILLEVAUDE**

L'étude de ce document nous amène à formuler quelques demandes d'adaptation pour rendre compatible l'existence de notre ouvrage public de transport électrique et votre document d'urbanisme.

En effet, pour remplir sa mission de service public, RTE doit pouvoir effectuer les opérations de maintenance et les réparations nécessaires à l'entretien et au bon fonctionnement des ouvrages de transport d'électricité (élagage, mise en peinture, changement de chaîne d'isolateurs, remplacement d'un support en cas d'avarie...).

Dans ce but, RTE attire l'attention sur les éléments suivants :

La ligne électrique haute tension précitée traverse les zones **A-N-Ub et 1Aub** de votre commune.

### **1/ Annexe concernant les servitudes I4**

#### **1.1. Le plan des servitudes**

Après étude du plan de servitude, nous constatons que l'ouvrage électrique cité ci-dessus est bien représenté.

Vous trouverez en annexe à ce courrier une carte permettant de le situer.

#### **1.2. Liste des servitudes**

Compte tenu de l'impérative nécessité d'informer exactement les tiers de la présence de cet ouvrage (sécurité et opposabilité), il convient de noter leur appellation complète et leur niveau de tension dans la liste des servitudes I4, ainsi que les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur votre territoire :

**RTE – Groupe Maintenance Réseaux Est  
66 Avenue Anatole France – BP44 - 94400 VITRY-SUR-SEINE  
Tel. 01 45 73 36 00**

A cet effet, la liste des ouvrages indiqués ci-dessus vous permettra de compléter/corriger la liste mentionnée dans l'annexe du PLU.

Notamment, il convient de contacter le Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur votre territoire :

- Pour toute demande de coupe et d'abattage d'arbres ou de taillis.
- Pour toute demande de certificat d'urbanisme, d'autorisation de lotir et de permis de construire, situés dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de notre ouvrage précité.

**Réponse de la commune de Chalifert : Le PLU sera complété avec ces informations.**

## 2/ Le document graphique du PLU

### 2.2. Emplacement réservé / Orientation d'Aménagement et de Programmation

Notre ouvrage du réseau public de transport d'électricité se situe à proximité d'un emplacement où est prévue une OAP :

- à proximité de l'OAP n°3 (parcelle ZD-0013) réservée à la création d'un secteur d'habitations

Nous attirons votre attention sur le fait que les travaux envisagés sur cet emplacement devront tenir compte de la présence de notre ouvrage électrique susvisé. En effet, tous les travaux situés à proximité d'un ouvrage de transport électrique nécessitent des précautions particulières.

### 3/Le Règlement

Nous vous demandons d'indiquer dans les chapitres spécifiques de toutes les zones concernées par la ligne existante :

- **Article 1 des zones A-N-Ub et 1AUb** (occupations et utilisations du sol interdites)

RTE ne doit pas être mentionné dans cet article qui ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- **Article 2 des zones A-N-Ub et 1AUb** (occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières)

*« 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 fonctionnelle et/ou techniques. »*

- **Article 3 des zones A-N-Ub et 1AUb** (conditions de desserte des terrains par la voie publique)
- **Article 4 des zones A-N-Ub et 1AUb** (conditions de desserte par les réseaux publics)
- **Article 5 des zones A-N-Ub et 1AUb** (surface minimale des terrains à construire)
- **Article 6 des zones A-N-Ub et 1AUb** (implantation par rapport aux voies publiques)
- **Article 7 des zones A-N-Ub et 1AUb** (implantation par rapport aux limites séparatives)
- **Article 9 des zones A-N-Ub et 1AUb** (emprise au sol des constructions)
- **Article 10 des zones A-N-Ub et 1AUb** (hauteur des constructions)

Nos ouvrages haute tension présents sur ces zones peuvent largement dépasser les hauteurs spécifiées dans le règlement, nous vous demandons de préciser que :

*« 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 fonctionnelle et/ou techniques. »*

- **Article 11 des zones A-N-Ub et 1AUb** (aspect extérieur des constructions)
- **Article 12 des zones A-N-Ub et 1AUb** (Aires de stationnement)
- **Article 13 des zones A-N-Ub et 1AUb** (Espaces libres)
- **Article 15 des zones A-N-Ub et 1AUb** (Performance énergétique et environnementale des constructions)

Plus généralement, pour les chapitres spécifiques des zones précitées, nous vous demandons d'indiquer :

- Que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.
- Que les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » sont admis et que RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou / et techniques.

Nous vous précisons à cet égard qu'il est important que nous puissions être consultés pour toute demande d'autorisation d'urbanisme, afin que nous nous assurons de la compatibilité des projets de construction avec la présence de nos ouvrages, au regard des prescriptions fixées par l'arrêté interministériel fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique.

Vous trouverez également, pour information, une note d'information relative à nos recommandations concernant les travaux à effectuer à proximité des ouvrages électriques à haute et très haute tension.

Nous rappelons en outre que toute personne qui envisage de réaliser une construction au voisinage de nos ouvrages doit, après consultation du guichet unique ([www.reseaux-et-canalizations.gouv.fr](http://www.reseaux-et-canalizations.gouv.fr)), se conformer aux procédures de déclaration de projet de travaux (DT) et de déclaration d'intention de commencement de travaux (DICT) fixées par les articles R.554-1 et suivants du Code de l'Environnement.

**Réponse de la commune de Chalifert : Le règlement sera complété afin de prendre en compte les demandes de RTE.**

### **Avis de la commune de Chessy**

Nous constatons, à la lecture du dossier que certaines de nos remarques contenues dans mon courrier du 16 novembre 2017 suite à la réunion des PPA du 21 septembre 2017, ont bien été prises en compte. L'OAP n°4 portant sur la future zone d'activités prévoit désormais que l'aménagement de cette zone comprendra l'élargissement des accotements de 5 mètres de la RD 5 par rapport à l'emprise actuelle de la voie. Cet élargissement permettra la création d'un cheminement piéton et la plantation d'arbres d'alignement. Mais il sera impossible dans cette emprise de réaliser la piste cyclable mentionnée dans l'OAP.

En revanche, le projet de PLU prévoit toujours le contournement du bourg de Chalifert par la création d'une voie nouvelle traversant la future zone d'activités et débouchant sur la RD5 face à la rue de Montry à Chessy, qui impactera nécessairement sur le trafic routier. Nous pensons toujours indispensable de disposer d'une étude de circulation spécifique pour en mesurer les effets. En attendant, nous émettons un avis défavorable sur cette solution.

**Réponse de la commune de Chalifert : Une étude de déplacement est en cours.**

Concernant le traitement paysager le long de la RD5, si le retrait des constructions de 5 mètres doit bien obligatoirement être traité en espace engazonné et planté de 4 arbres de haute ou demi-tige pour 10 mètres de façade, la même exigence n'est pas imposée pour les clôtures. Ces dernières peuvent être constituées de haies végétales champêtres ou de dispositifs à claire voie type grillage ....il y a peu de chance que la haie champêtre soit privilégiée par les preneurs de lots d'activités. Il convient donc de rendre obligatoire pour les clôtures la plantation d'une haie végétale d'essences indigènes, doublée ou non intérieurement de grillage non visible du domaine public.

**Réponse de la commune de Chalifert : Cette solution sera étudiée pour la réalisation du dossier d'approbation.**

Concernant l'aspect extérieur des constructions les règles actuelles ne permettent pas d'assurer une cohérence d'ensemble à la zone et risquent de conduire, à une multitude de formes, de matériaux et de couleurs entraînant plutôt la cacophonie que l'harmonie. Comme je l'avais déjà fait dans mon courrier de novembre dernier, la commune de Chessy souhaite attirer votre attention sur l'opportunité qu'il y aurait d'intégrer des directives d'urbanisme et d'architecture ainsi qu'un schéma de coloration dans le PLU de Chalifert, afin de gérer l'impact des bâtiments d'activités dans le paysage de nos deux entrées de ville.

**Réponse de la commune de Chalifert : Cette solution sera étudiée pour la réalisation du dossier d'approbation.**

### **Avis de la commune de Coupvray**

Le rappel du cadre dans lequel s'inscrit l'élaboration du PLU de Chalifert note que l'enjeu majeur concerne le réseau routier de la commune. Et du fait de graves dysfonctionnements causé par celui-ci, il est également noté qu'il est indispensable de repenser ce réseau en parallèle du développement urbain afin de limiter les conflits d'usage.

Il est rappelé que le réseau drainant de la commune est constitué pour partie de la D934 qui met la commune directement ou indirectement en liaison avec le réseau magistral d'Ile de France : Francilienne à l'Ouest et A4 au Sud ou à l'Est, via le boulevard circulaire du Val d'Europe.

Par ailleurs l'OAP n°4 porte sur la création d'une zone d'activité qui doit être reliée au maillage routier et dont il est noté pour sa desserte un accès préférentiel obligatoirement sur la RD5 ou la RD934.

En aucun cas, les choix à opérer en la matière ne peuvent faire abstraction des projets de développement des communes voisines dont en particulier ceux de Coupvray qui projette en lisière Est une zone d'activité. La réflexion sur les modalités de desserte de ces deux zones d'activité contiguës ne peut que répondre à un souci de mutualisation et de cohérence d'ensemble des voiries et de leur raccordement à la D934. Des premières réflexions basées sur les flux de circulation et sur la charge des ronds-points, il se dégage une solution de raccordement au carrefour à feux de la D934 qui permettrait d'irriguer ensuite les 2 zones d'activité pour venir se piquer au carrefour du calvaire. Si cette solution venait à être confirmée, il serait déraisonnable que cette voie fasse double emploi avec celle figurant sur le plan du PADD.

Nous demandons donc instamment qu'une réflexion globale puisse être menée sur la cohérence, la coordination et la complémentarité à établir entre ces deux zones d'activité voisines en matière de desserte routière, de réseaux d'assainissement et de tous types ainsi qu'en matière d'intégration paysagère, le tout dans une logique de cohésion d'aménagement le long de la D934.

**Réponse de la commune de Chalifert : Les plans du PADD, comme cela est mentionné à la page 14, sont à considérer comme aide de compréhension de certaines orientations, elles ne sont pas une traduction réglementaire. Ainsi l'OAP n°4 indique seulement que l'accès doit se faire sur la RD5 ou éventuellement sur la RD934 via le chemin existant.**

### **Avis de la commune de Val d'Europe agglomération**

Une première observation concerne, et ce, à l'appui des demandes des communes de Chessy et de Coupvray les modalités de desserte de la future zone d'activité de Chalifert, projetée entre les communes de Chessy et Coupvray.

En effet, le projet de Plan Local d'Urbanisme prévoit la création d'une voie nouvelle qui aura pour conséquence de reporter le trafic induit, par la zone d'activité sur la RD5.

Cette décision ne saurait intervenir sans l'engagement préalable d'une réflexion globale associant les services de Chessy, Coupvray et de Val d'Europe agglomération.

En effet, d'autres hypothèses de desserte peuvent être envisagées dont notamment :

- Soit, un piquage direct de cette nouvelle voie sur le giratoire situé sur la RD934 et ce, afin de limiter les nuisances sur la RD5.
- Soit, comme le propose la commune de Coupvray une mutualisation de la desserte des deux zones d'activités contiguës de Chalifert et de Coupvray avec un raccordement au carrefour à feux de la RD934.

**Réponse de la commune de Chalifert : L'OAP sera précisé afin d'indiquer que l'accès à la zone est possible par celle de Coupvray.**

En second lieu, il est observé que la zone d'activité de Chalifert peut accueillir des industries soumises à autorisation au titre des installations classées.

Je vous sollicite donc, et ce compte tenu de la proximité des habitations de la commune de Chessy, de n'autoriser que les activités industrielles soumises à déclaration au titre des installations classées ou, à tout le moins, de prévoir un recul suffisant des installations soumises à autorisation par rapport aux dites habitations.

**Réponse de la commune de Chalifert : Cette solution sera étudiée pour la réalisation du dossier d'approbation.**