

# Plan Local d'Urbanisme



## Révision du PLU

## Commune de Chalifert

Département de Seine et Marne

Pièce n°1 : Rapport de présentation

	<i>Date de prescription : 18 mars 2022</i>
	<i>Date Arrêt-projet : 15 décembre 2022</i>
	<i>Mise à l'enquête publique en date du : 1<sup>er</sup> septembre 2023</i>
	<i>Date approbation : 17 Janvier 2024</i>

<i>PARTIE 1 : Contexte general.....</i>	<i>4</i>
<i>Le cadre administratif de Chalifert et du PLU .....</i>	<i>5</i>
<i>Partie 2 : Trame urbaine et architecturale.....</i>	<i>12</i>
<i>Évolution de l'urbanisation .....</i>	<i>12</i>
<i>La trame urbaine .....</i>	<i>31</i>
<i>Typologies architecturales.....</i>	<i>36</i>
<i>Équipements et réseaux .....</i>	<i>40</i>
<i>Partie 3 : Etat initial de l'environnement .....</i>	<i>48</i>
<i>Caractéristiques physiques du territoire communal.....</i>	<i>48</i>
<i>Le milieu naturel.....</i>	<i>57</i>
<i>Partie 4 : Contexte socio-Économique .....</i>	<i>83</i>
<i>Démographie : une croissance rapide liée à des flux migratoires importants.....</i>	<i>83</i>
<i>Le logement.....</i>	<i>87</i>
<i>L'économie.....</i>	<i>89</i>
<i>Partie 5 : Analyse des dispositions du plan local d'urbanisme.....</i>	<i>93</i>
<i>Justification des choix et orientations générales du PADD :.....</i>	<i>95</i>
<i>Justification du projet communal en matière de consommation foncière .....</i>	<i>115</i>
<i>Motivations de la délimitation des zones, règles et orientations applicables.....</i>	<i>118</i>
<i>Bilan des surfaces des zones.....</i>	<i>159</i>
<i>Les prescriptions :.....</i>	<i>160</i>
<i>Partie 6 : Justification de la compatibilité avec les documents supra-communaux .</i>	<i>164</i>
<i>Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territorial de Marne et Gondoire .</i>	<i>165</i>
<i>Compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat (PLH).....</i>	<i>184</i>
<i>Compatibilité avec le Plan Local de Déplacement (PDUIF).....</i>	<i>189</i>
<i>Compatibilité avec le PCAET .....</i>	<i>195</i>
<i>Partie 7 : Analyse des incidences notables prévisibles du plan sur l'environnement</i>	<i>205</i>
<i>Incidences sur les espaces naturels et la biodiversité .....</i>	<i>205</i>

<i>Évaluation des incidences du PLU sur l'environnement.....</i>	<i>209</i>
<i>Indicateurs à élaborer pour l'évaluation de la mise en application du PLU .....</i>	<i>227</i>
<i>Résumé non technique et manière dont l'évaluation a été effectuée.....</i>	<i>237</i>

# PARTIE 1 : CONTEXTE GENERAL

*Pression urbaine liée au développement de l'agglomération parisienne à l'Ouest, urbanisation rapide de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée au Sud et vocation paysagère et environnementale du secteur de Jablines au Nord font de Chalifert un territoire où les enjeux de développement se posent avec acuité.*

*Le fait que Chalifert ait été intégrée à l'agglomération parisienne en 1999, mais aussi que le secteur de Jablines ait été intégré à la trame verte de l'agglomération parisienne souligne à quel point la tension entre urbanisation et préservation de l'environnement et du paysage est forte.*

*Dans ce contexte, il est indispensable, de mettre en lumière l'importance des échanges entre Chalifert et les territoires environnants, ainsi que de préciser les dynamiques en œuvre dans les secteurs les plus proches, d'un point de vue démographique, économique et touristique.*

## *Une commune intégrée à l'agglomération parisienne ainsi qu'à sa ceinture verte*

*Les cartes figurant dans l'Atlas des Franciliens mettent en lumière l'intégration de Chalifert et de l'Est de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée à l'agglomération parisienne entre 1990 et 1999, mais aussi, dans le même temps, l'intégration du secteur des boucles de Jablines à la ceinture verte parisienne. Dans ce contexte, la commune de Chalifert occupe une position « stratégique », à la jonction de territoires où les dynamiques en œuvre et les enjeux de développement sont de natures très différentes.*

- ✓ *Au Sud, en bordure de l'autoroute A4 se développe la ville nouvelle de Marne-la-Vallée, dont l'urbanisation progressive d'Ouest en Est est désormais limitrophe de la commune. Le secteur 4 de Marne-la-Vallée (dit Val d'Europe) comprend en effet sept communes, dont deux bordent le territoire communal au Sud (Chessy et Coupvray). Ce secteur qui accueille le parc Disneyland est en pleine expansion. Outre la qualité du réseau autoroutier desservant la ville nouvelle, Marne-la-Vallée compte 9 stations sur la ligne A du RER, avec une interconnexion gare TGV / RER à Chessy et la présence d'un parcotrain de 800 places.*
- ✓ *Au Nord / Nord-Ouest, Chalifert est limitrophe de Jablines, qui constitue une entité naturelle et paysagère remarquable dans le Nord-Ouest du Département, développée entre deux boucles de la Marne. Si ce secteur peut être qualifié de contact entre l'agglomération parisienne et Meaux, sur le plan fonctionnel, il est sans conteste tourné vers la vallée de la Marne et à l'Ouest vers Paris et son agglomération. Le secteur de Jablines accueille la deuxième base de loisirs de la région parisienne par la fréquentation et l'importance des équipements. Chalifert est un point de passage important du Sud vers le Nord (transit par la RD 45).*
- ✓ *À l'Est, l'aire urbaine de Meaux, dont la ville centre est considérée comme un pôle de centralité à renforcer par le SCoT Marne-et-Gondoire et Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) joue un rôle structurant marqué*

## Le cadre administratif de Chalifert et du PLU

### La Communauté d'Agglomération Marne-et-Gondoire :

La commune de Chalifert fait partie de la Communauté d'Agglomération de Marne-et-Gondoire dont le siège est localisé à Bussy-St-Martin. La CA regroupe 20 communes et 107 949 habitants (INSEE 2019). Elle est pour une large part située sur le secteur III de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée. Les 20 communes qui la composent sont :

- ✓ Bussy-Saint-Martin
- ✓ Carnetin
- ✓ Chanteloup-en-Brie
- ✓ Conches-sur-Gondoire
- ✓ Ferrières-en-Brie
- ✓ Guermantes
- ✓ Jossigny
- ✓ Lesches
- ✓ Pomponne
- ✓ Saint-Thibault-des-Vignes
- ✓ Bussy-Saint-Georges
- ✓ Chalifert
- ✓ Collégien
- ✓ Dampmart
- ✓ Gouvernes
- ✓ Jablines
- ✓ Lagny-sur-Marne
- ✓ Montévrain
- ✓ Pontcarré
- ✓ Thorigny-sur-Marne

La Communauté d'Agglomération a évolué au fil des années avec notamment ces dates charnières : (source : Communauté d'Agglomération)

- ✓ 2002 : naissance Communauté de Communes. En 2002, neuf communes du secteur III de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée s'associent au sein d'un établissement de coopération intercommunale. Bussy-Saint-Martin, Chanteloup-en-Brie, Collégien, Conches-sur-Gondoire, Gouvernes, Guermantes, Jossigny, Lagny-sur-Marne, Saint-Thibault-des-Vignes s'associent. Implantées sur le secteur III de Marne-la-Vallée, ces neuf communes de droit commun partagent « une même volonté de préserver et valoriser la qualité de leur patrimoine naturel, agricole et historique, et entendent promouvoir solidairement le développement durable de leur territoire, où l'homme et tout ce qui concourt à sa vie quotidienne, son environnement et son avenir sont au cœur du dispositif. »
- ✓ 2005 : Pomponne, Thorigny Dampmart et Carnetin intègrent Marne-et-Gondoire qui évolue alors en Communauté d'Agglomération
- ✓ En 2007 et 2008, Chalifert et Lesches rejoignent à leur tour Marne-et-Gondoire
- ✓ En décembre 2011, Jablines devient la 16e commune de Marne-et-Gondoire
- ✓ En 2013, Montévrain intègre Marne-et-Gondoire.
- ✓ En 2014, Bussy-Saint-Georges.

Enfin, au 1<sup>er</sup> janvier 2017, Ferrières-en-Brie et Pontcarré intègrent l'intercommunalité qui regroupe désormais 20 communes et 107 949 habitants.



### Le SCOT Marne-et-Gondoire :

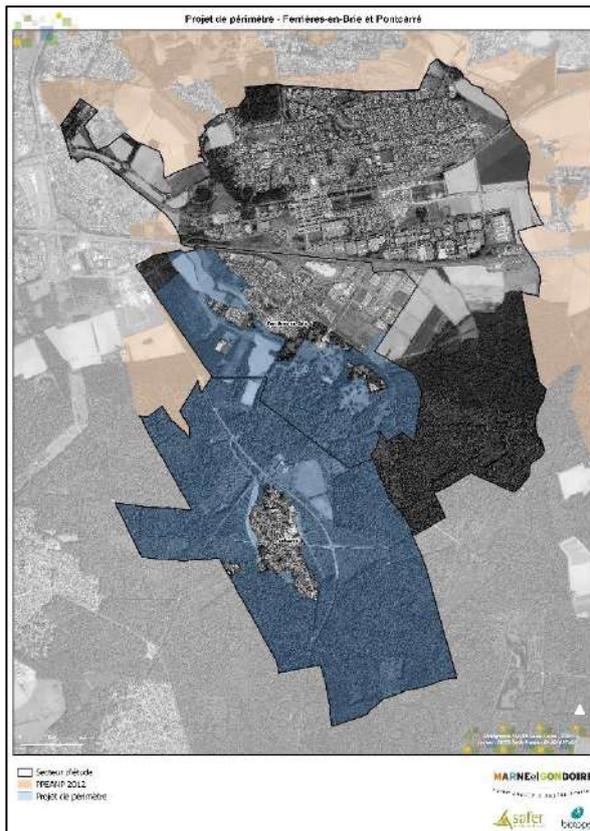
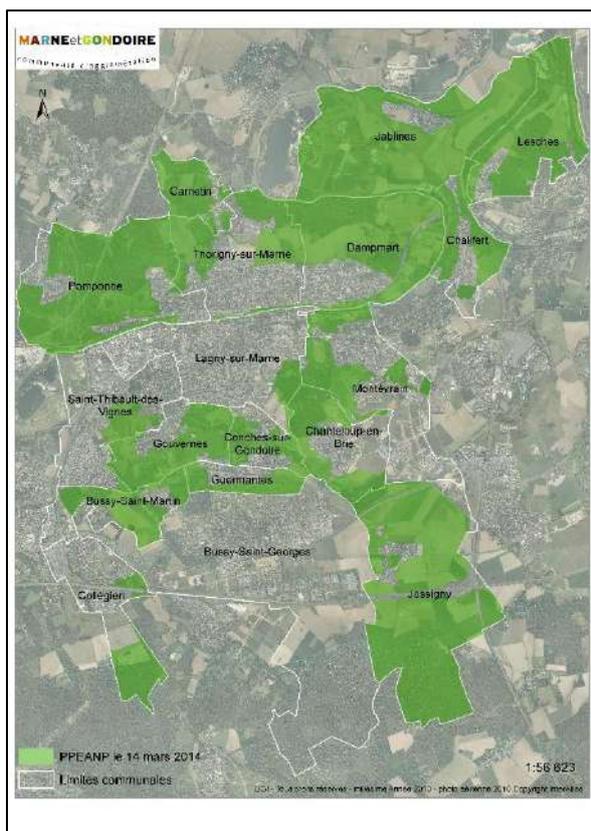
Le SCOT fixe les orientations générales de l'organisation de l'espace à l'horizon de 10-15 ans sur le territoire de Marne-et-Gondoire. Ce document d'orientation et d'aménagement met « noir sur blanc » le projet de territoire de la Communauté d'Agglomération. Il définit ce qui doit être fait, mais aussi ce qui doit être évité pour garantir une cohérence d'aménagement entre les communes et un développement équilibré et solidaire du territoire.

Le SCOT Marne-et-Gondoire définit quatre grandes orientations :

- ✓ Conforter l'identité de Marne et Gondoire à travers un positionnement territorial éco-responsable à l'échelle de l'Est Parisien ;
- ✓ Impulser un développement économique porteur d'emploi et accompagner ses évolutions ;
- ✓ Construire un habitat respectueux de l'environnement et de ses habitants ;
- ✓ Développer les aménités urbaines et l'accessibilité pour tous dans une logique de proximité.

Le Plan Local d'Urbanisme de Chalifert doit être compatible avec le SCOT. Cette compatibilité est démontrée au Chapitre XV du présent document.





Le PLU devra démontrer sa compatibilité avec le PPEANP et notamment avec son programme d'action.

### Le Plan de Déplacement Urbain d'Île-de-France :

Approuvé en juin 2014, le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF) fixe des objectifs de diminution du trafic automobile et d'augmentation de la part des modes doux (marche, vélo).

- ✓ DÉFI 1 : Construire une ville plus favorable aux déplacements à pied, à vélo et en transports collectifs
- ✓ DÉFI 2 : Rendre les transports collectifs plus attractifs
- ✓ DÉFIS 3 et 4 : Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacements et donner un nouveau souffle à la pratique du vélo
- ✓ DÉFI 5 : Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés
- ✓ DÉFI 6 : Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacements
- ✓ DÉFI 7 : Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser l'usage de la voie d'eau et du train
- ✓ DÉFI 8 : Construire un système de gouvernance qui responsabilise les acteurs dans la mise en œuvre du PDUIF
- ✓ DÉFI 9 : Faire des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements

### Le Plan Local de Déplacement (PLD) :

Les Plans Locaux de Déplacements (PLD) complètent les orientations régionales à l'échelle locale et en augmentent la portée opérationnelle. Ainsi, après une longue concertation avec l'ensemble des partenaires publics, le PLD sous pilotage du

Syndicat Intercommunal des Transports de Marne-la-Vallée et des communes environnantes a été approuvé en février 2008.

Le PLD poursuit notamment les 4 objectifs suivants :

- ✓ Objectif n°1 : Faire des transports publics une véritable priorité
  - Rendre les transports publics plus attractifs face à la voiture.
  - Réaliser des projets permettant d'améliorer la performance des bus.
- ✓ Objectif n°2 : développer l'usage des modes alternatifs à la voiture
  - Développer l'usage quotidien de la marche et du vélo.
  - Aider les maîtres d'ouvrage.
  - Promouvoir l'écomobilité.
- ✓ Objectif n°3 : Adapter la voirie aux usages voulus et limiter les nuisances
  - Améliorant la qualité et la lisibilité du réseau viaire pour tous les modes de déplacements.
  - Partageant l'espace viaire.
  - Limitant les nuisances liées au trafic routier.
- ✓ Objectif n°4 : Assurer la cohérence entre les projets d'urbanisme et de voirie et le PLD
  - Produire des projets de qualité intégrant tous les modes de déplacements.
  - Assurer un développement plus cohérent de l'urbanisme et des transports.
  - Donner aux transports en commun un « coup d'avance ».

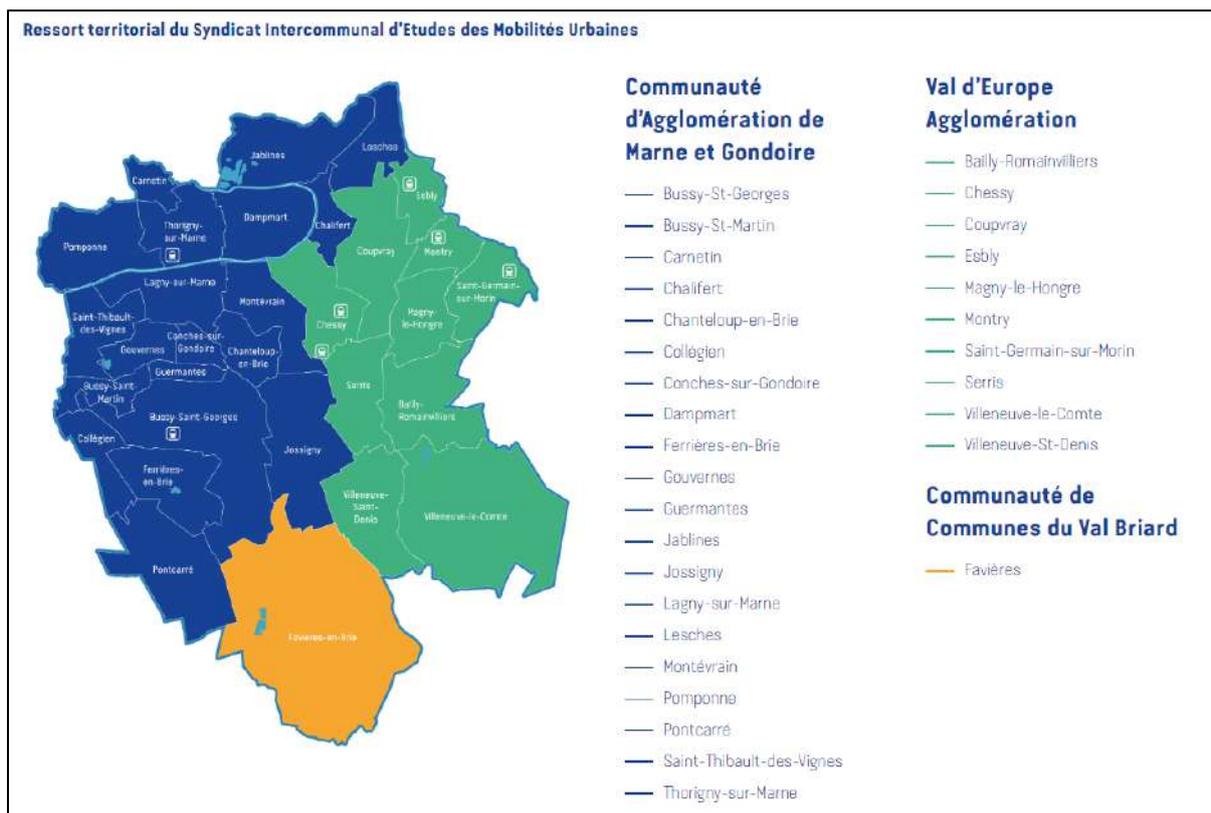
On constate aisément que plusieurs objectifs du PLD peuvent être développés dans le cas de Chalifert qui connaît de nombreuses difficultés en termes de déplacement automobile et dont le réseau ne permet aujourd'hui pas de mettre en valeur les modes de déplacement doux.

## Plan Local des Mobilités de Marne-la-Vallée

La Loi d'Orientation sur les Mobilités (LOM) adoptée le 24 décembre 2019 a instauré que les Plans de Déplacements Urbains sont ré-intitulés « Plans De Mobilité » (PDM).

Ils ont désormais un rôle à jouer en matière de diminution des émissions de gaz à effet de serre, de lutte contre la pollution de l'air et contre la pollution sonore, et de préservation de la biodiversité. Ils doivent également désormais explicitement tenir compte de la diversité des composantes du territoire, notamment des zones périurbaines et rurales, ainsi que des besoins spécifiques de la population de ces différents territoires.

Élaboré à l'échelle du Syndicat Intercommunal d'Étude des Mobilités Urbaines, le PLM de Marne-la-Vallée vise à prendre la suite du PLD de 2008 et assurer la compatibilité avec le PDUIF. Le PLM actuellement en phase d'enquête publique devrait être approuvé courant 2024.



## Le Plan Climat Air Énergie Territorial de Marne-et-Gondoire

La loi du 3 août 2009 dite loi Grenelle I, et mise en œuvre par l'article 75 de la loi Grenelle II prévoit la généralisation des Plans Climat Air Énergie Territoriaux. Les collectivités et les EPCI de plus de 50 000 habitants ont l'obligation de réaliser un bilan des émissions de gaz à effet de serre et d'élaborer un Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET).

Le PCAET de Marne-et-Gondoire a été approuvé le 15 mars 2021. Il est composé d'un plan d'actions issues des propositions citoyennes et comprend 6 axes d'action thématique :

- Gouvernance ;
- Bâtiment et Habitat ;
- Mobilité et Transports ;
- Agriculture et Nature ;
- Économie Locale ;
- Nouvelles énergies ;
- Sensibilisation.

Le PLU doit être compatible avec le PCAET.

## Le Plan Local de l'Habitat de Marne-et-Gondoire

Le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de Marne-et-Gondoire a été approuvé le 07 décembre 2020. Il prévoit des scénarii d'évolution et d'objectifs quantitatifs pour la période 2019-2024.

*Ainsi, ce document est construit sur un programme d'action et comprend quatre orientations et 15 actions :*

- ✓ Orientation 1 : Produire une offre de logements adaptée aux besoins du territoire afin de favoriser les parcours résidentiels*
- ✓ Orientation 2 : Améliorer le parc existant*
- ✓ Orientation 3 : Répondre aux besoins des publics spécifiques*
- ✓ Orientation 4 : Renforcer le suivi et l'animation du PLH en coordination avec les autres instances liées au logement*

*Le PLU doit être compatible avec le PCAET.*

# PARTIE 2 : TRAME URBAINE ET ARCHITECTURALE

## Évolution de l'urbanisation

Évolution du mode d'occupation du sol, caractéristiques et qualité des infrastructures, composition urbaine et qualité des espaces publics et du cadre bâti forment les différents volets de l'analyse urbaine. Cette analyse s'appuie sur des sources variées, dont le Mode d'Occupation du Sol (MOS) en Île-de-France, mis au point et géré par l'Institut Paris Région (IPR).

Aujourd'hui, en effet, c'est davantage par rapport à son territoire que l'on définit le patrimoine bâti en privilégiant deux critères essentiels : les matériaux et les formes urbaines, cette dernière notion faisant appel à des paramètres tels que la qualité de l'espace public, la composition urbaine, l'organisation des circulations et des transports en commun, l'insertion d'équipements publics, la qualité architecturale.

Le « Mode d'Occupation du Sol », MOS, outil régional mis au point et géré par l'Institut Paris Région (IPR) depuis environ 40 ans, constitue un atlas informatique permanent de l'occupation du sol de l'Île-de-France. Ses mises à jour très régulières et sa précision à la fois thématique (la nomenclature de base comporte 81 postes de légende) et géométrique (précision de 1/5000e) permettent de visualiser et d'analyser en détail les évolutions de l'occupation du sol régional et de chacune des communes d'Île-de-France : extension de l'urbanisation, mutations des tissus urbains, transformation des espaces ruraux...

Grâce à cet outil, disponible sur le site internet de l'IPR (cartes du MOS 1982-2021), nous avons pu analyser finement les évolutions intervenues à Chalifert en parallèle de l'analyse réalisée localement dans le cadre de la révision et comparant les données depuis 2013, date de l'approbation du SDRIF et donc point de référence des documents d'urbanisme en Île-de-France.

### Occupation du sol et organisation du territoire 2012 - 2021

La commune affiche une augmentation de sa population ainsi que du nombre de constructions, et pourtant le territoire reste à 2/3 rural comme l'indique l'occupation des sols de 2021. Notons que cela était déjà le cas en 2012, signe d'une capacité à éviter la consommation d'espaces agricoles à travers l'urbanisation.

Deux types d'espaces sont recensés dans le MOS et apparaissent clairement sur le territoire communal :

- ✓ Les espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- ✓ Les espaces artificialisés.

Les évolutions suivantes peuvent être remarquées :

Type d'espace	2012	2017	2021

Les espaces naturels, agricoles et forestiers	159.62 ha	160.07 ha	159.96 ha
Les espaces artificialisés	82.47 ha	82.02 ha	82.13 ha

Les espaces naturels, agricoles et forestiers :

D'après les données de l'IPR, la commune compte 2/3 de son territoire en espace naturel, agricole ou forestier. Plus précisément, on retrouve en 2021 80ha de bois et forêt et 63ha d'espaces agricoles. Ces espaces n'ont que très peu évolué depuis 2012 avec une augmentation de 3000m<sup>2</sup> en 10 ans. Cette préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers s'est notamment faite grâce à l'instauration du PPEANP (Périmètre de Protection des Espaces Agricoles Naturels Périurbains) dont une première version a été adoptée en 2014.

Les espaces agricoles sont surtout présents à l'Est et au Centre du territoire et représentent une surface de 63ha en 2021.



Les espaces naturels et forestiers sont quant à eux présents sur la tranche Ouest avec l'ensemble de la vallée de la Marne, mais également sur le plateau au Nord et à l'Est de la commune. Ces espaces représentent 80ha en 2021.



### Les espaces artificialisés :

L'habitat rural correspond à un groupement de bâtiments espacés de moins de 100 m, majoritairement de forme rurale de 1 à 2 niveaux, exceptionnellement 3, édifiés de manière contiguë formant un noyau bâti, comportant dans sa partie centrale un point de convergence ou un point particulier (monument, église), incluant des bâtiments de ferme, comprenant une structure de voirie dont la faible largeur et le tracé témoignent d'une voirie d'origine villageoise. Les châteaux seront classés en habitat continu bas pour le bâtiment lui-même, et en village pour les dépendances.

À Chalifert, il est marginal et n'occupe que la partie centrale du territoire. Il est toutefois remarquable en ce qu'il caractérise la zone du centre-bourg comprenant les rues Louis Pasteur et Charles Vaillant (qui forment le principal axe Nord-Sud traversant de la commune), l'avenue Jean de la Fontaine et la rue Louis Braille. Dans ce périmètre, en bordure de l'avenue de la Fontaine, l'annexe du château qui accueille les écoliers est venue renforcer la continuité de l'habitat.

De manière générale, cette typologie n'a que peu évolué depuis 2013 avec peu de nouvelles constructions ou de recyclage de foncier.



La seconde typologie urbaine correspond aux espaces d'habitat individuel. Il s'agit de lotissements et constructions individuelles. Pour les parcelles de plus de 1 000 m<sup>2</sup>, il ne sera pris en compte que les bâtiments plus une bande de 10 m, à rattacher si possible à la voirie. On y retrouve ainsi l'ensemble des constructions individuelles contemporaines. Cette typologie s'est principalement développée avec l'essor du pavillon individuel au début des années 60-70.

C'est également cette typologie qu'a connu le plus d'évolution avec une densification (par le comblement des différentes dents creuses ou par division parcellaire) et un recyclage.



*On compte également une évolution importante du tissu urbain avec un projet d'habitat collectif en lieu et place d'une ancienne ferme. Ce projet s'inscrit en densification de l'enveloppe urbaine et a pour conséquence, au vu du nombre de logements créé, à augmenter la densité globale observable sur la commune.*



*En plus des typologies destinées à l'habitat, on retrouve d'autres typologies urbaines. Il s'agit notamment du tissu à vocation d'activité qui prend des formes relativement différentes.*

*On retrouve ainsi à l'Est du territoire différentes activités et notamment un centre de stockage et de recyclage qui se situe à cheval entre les communes de Chalifert et de Coupvray. À cette typologie se rajoutera prochaine la ZAC du Clos des Haies Saint-Eloi qui est actuellement en cours d'aménagement.*



La dernière typologie urbaine correspond aux différents espaces d'équipements. Il s'agit notamment du centre équestre situé à l'Est du territoire, à la limite de la commune de Coupvray. Cet espace est amené à évoluer avec la construction en lieu et place de cet équipement d'une future résidence sénior. Le centre équestre sera quant à lui déplacé au Nord sur des parcelles agricoles.



### Conclusion du MOS 2012-2021

À noter que :

- ✓ L'occupation des sols est encore relativement cohérente avec le relief, bien que l'urbanisation moderne tende à s'affranchir de plus en plus de ces contraintes naturelles. Ainsi l'urbanisation se développe sur les parties hautes et planes du bourrelet, de manière linéaire. Les « dents creuses » étant comblées, les nouvelles constructions viennent en extension de l'enveloppe urbaine.
- ✓ Les coteaux abrupts accueillent encore les formations boisées denses, participant à l'intégration de la commune dans son environnement et à la qualité de son cadre de vie. Les bois s'étendent enfin au Nord du finage, vers les marais de Lesches.
- ✓ Les zones cultivées jouxtent quant à elles les zones urbaines sur les secteurs les plus plats. Une partie de ces dernières, imbriquées au tissu bâti, est vouée à accueillir les projets d'urbanisation. La zone Sud-Est du territoire est notamment destinée à accueillir une urbanisation globale par le biais de la ZAC du Clos des Haies Saint-Eloi.

- ✓ Les parties basses du territoire sont occupées par la Marne, son lit, et ses berges, largement humides et présentant un risque d'inondation. L'urbanisation y est éparse.

Comme le souligne le début de ce diagnostic, la commune est incluse dans la zone de la ceinture verte, mais est également située dans une zone de pression foncière jouxtant de grandes zones urbanisées et urbanisables. La commune est donc indéniablement au sein d'une convergence de facteurs facilitant l'urbanisation, nonobstant les difficultés inhérentes au relief et aux zones inondables.

## Retour sur la consommation d'espaces passée

### Consommation d'espaces depuis 2012 et 2021 :

De par la mise en place du PLU précédent, différentes opérations ont vu le jour sur le territoire communal et notamment en consommation d'espaces.

Entre 2012 et 2021, la consommation d'espaces destinée à de l'habitat s'élève à 0.81ha soit un peu moins de 900m<sup>2</sup> par an sur cette période. Cette consommation s'est faite principalement par le biais de constructions isolées sur des espaces boisés ou cultivés à proximité immédiate de constructions existantes. Cette forme de consommation a permis la construction de 11 maisons sur des terrains moyens de 730m<sup>2</sup>.

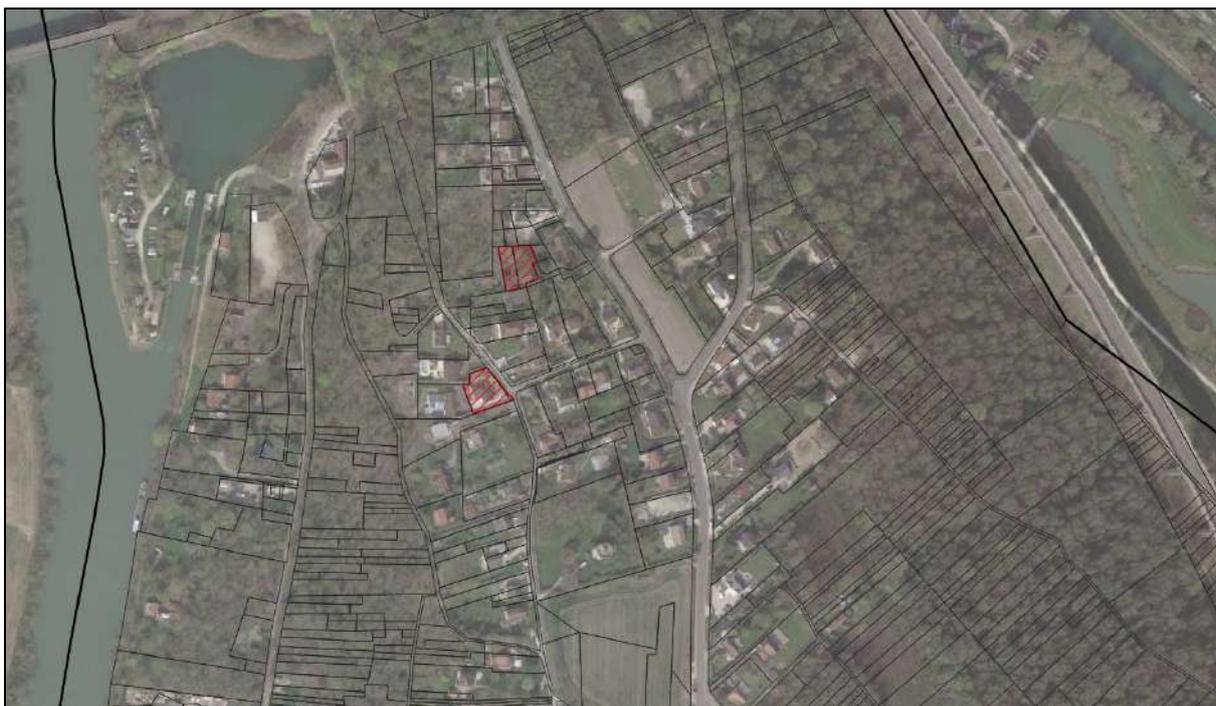
### Consommation d'espaces après 2021 :

En plus des consommations identifiées sur la période 2012-2021, la commune de Chalifert est concernée par des projets réfléchis depuis plusieurs années et qui ont émergés sur ces dernières années.

C'est notamment le cas de la ZAC du Clos des Haies Saint-Eloi qui a été créée par délibération du conseil municipal le 20 mars 2006 et donc les premiers aménagements ont commencé courant 2022. La surface de cette ZAC, en cohérence avec les prescriptions du SCoT s'élève à environ 13ha. Sur cette surface, 9.8ha sont aujourd'hui des espaces agricoles cultivés, le reste étant occupé par l'activité de stockage et recyclage.







## Étude du potentiel de densification de l'enveloppe urbaine

### Analyse des constructions réalisées après 2012 en densification :

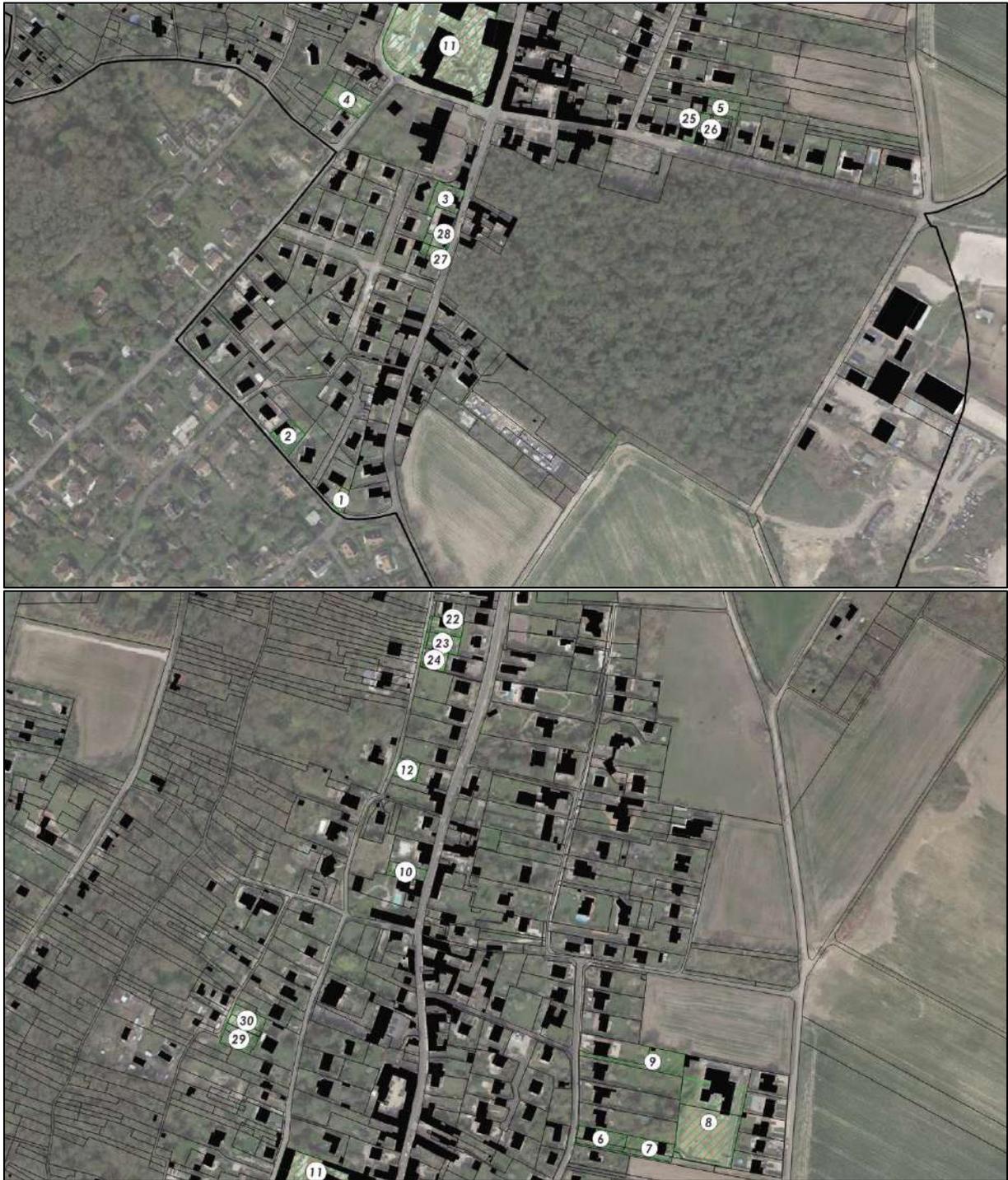
En plus des espaces consommés en dehors de l'enveloppe urbaine, un certain nombre de constructions ont été réalisées en densification des espaces déjà construits. Ces nouvelles constructions, bien souvent réalisées sur des espaces de jardins ou des friches urbaines, permettent ainsi d'augmenter la densité observable à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

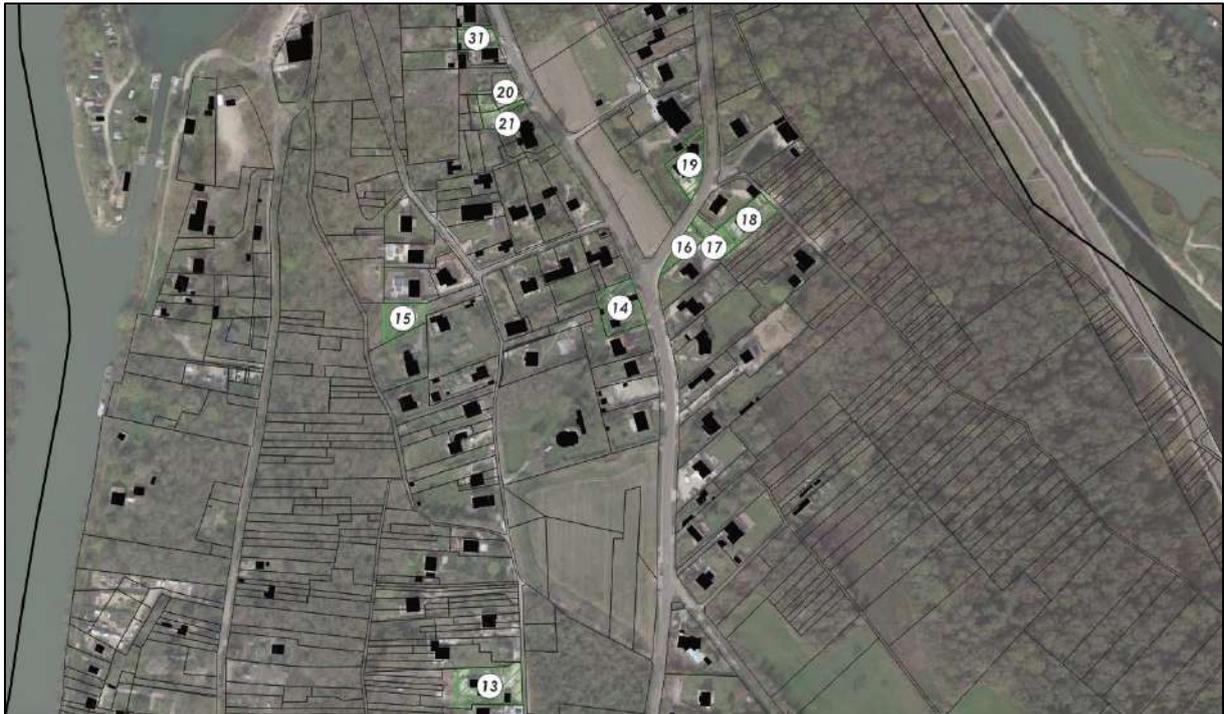
Ces constructions peuvent ainsi correspondre à des constructions en diffus, sans organisation globale ou bien par le biais d'opérations d'ensemble. On retrouve ainsi :

- ✓ Une trentaine de constructions en diffus sur l'ensemble des espaces urbains pour une surface totale de 1.9ha (surface moyenne de 636m<sup>2</sup>).
- ✓ Une opération d'ensemble en recyclage d'une ancienne ferme au centre du bourg. Ce projet lui aussi en densification a permis la réalisation de 145 logements supplémentaires.

Ainsi, ce sont au total près de 175 logements qui ont été créés en densification de l'enveloppe urbaine.

Type	AREA	Num
DC	198	1
DC	500	2
DC	604	3
DC	658	4
DC	494	5
DC	686	6
DC	665	7
DC	3786	8
DC	868	9
DC	406	10
DC	9063	11
DC	341	12
DC	1329	13
DC	1005	14
DC	682	15
DC	360	16
DC	452	17
DC	719	18
DC	806	19
DC	307	20
DC	287	21
DC	437	22
DC	465	23
DC	371	24
DC	407	25
DC	291	26
DC	214	27
DC	208	28
DC	537	29
DC	543	30
DC	467	31





### Estimation des dents creuses et divisions parcellaires possibles :

En dehors des espaces en projet, les espaces qui pourraient accueillir des constructions dans les années à venir ont été étudiés.

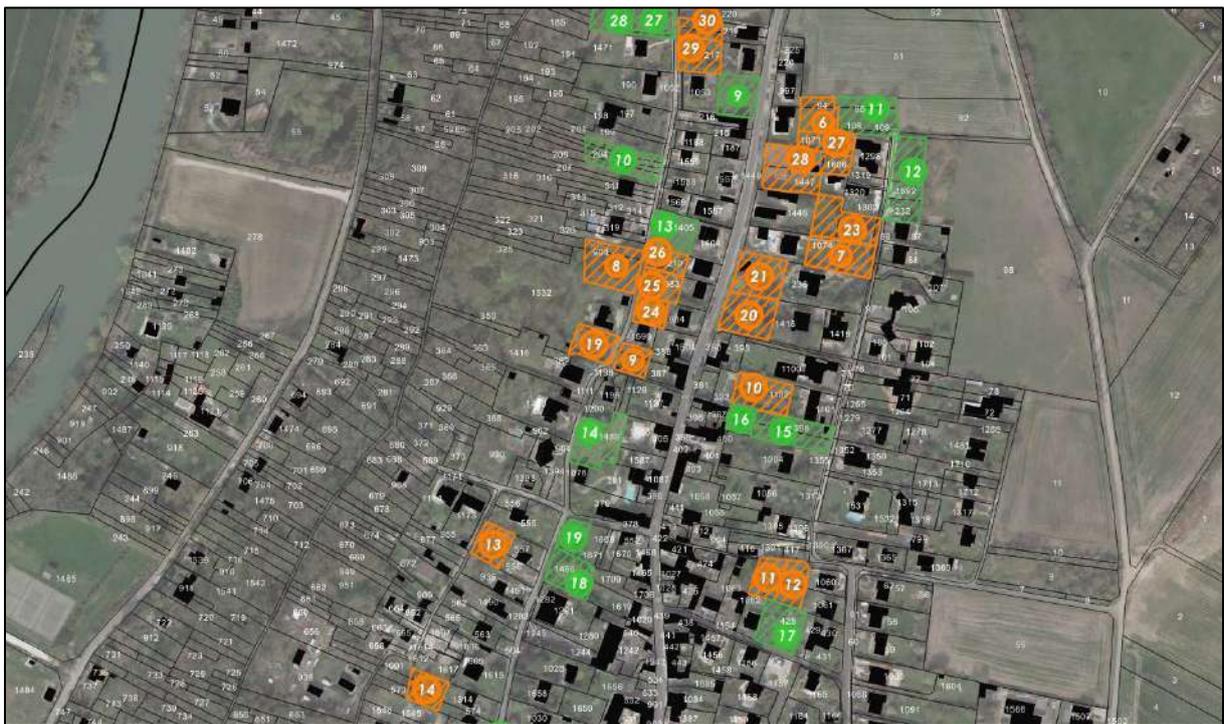
Deux types d'espaces sont recensés :

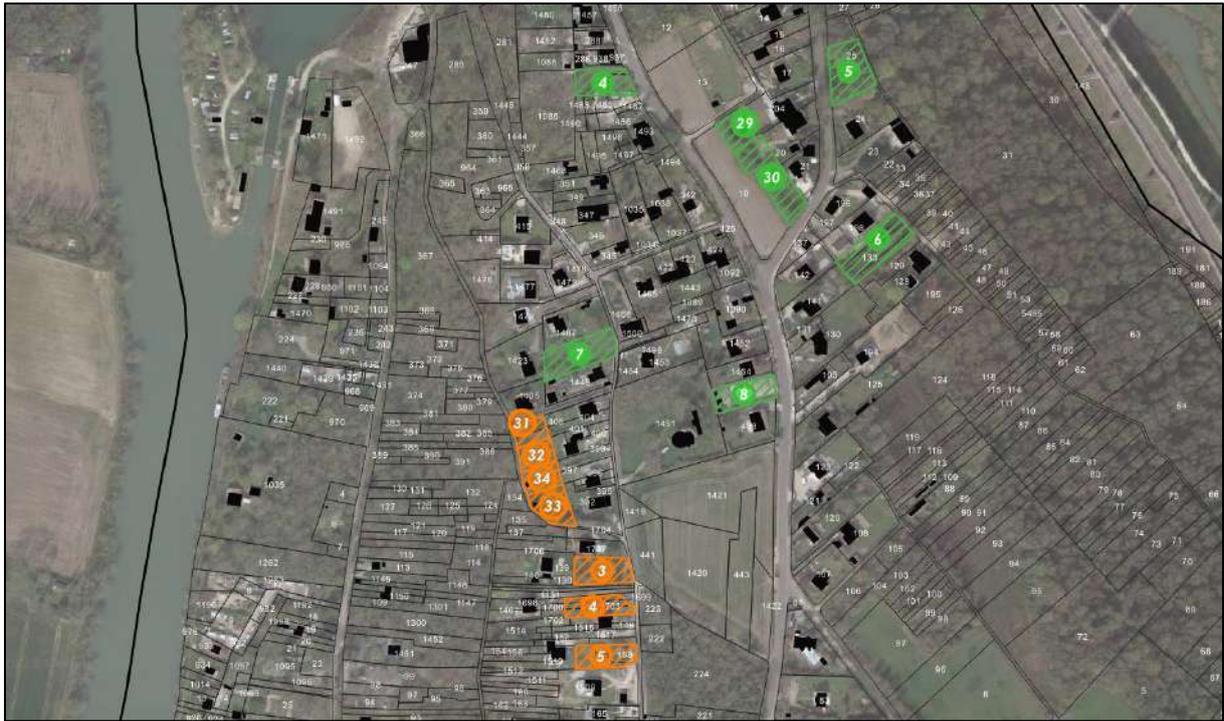
- ✓ Les potentiels de densification qui correspondent aux espaces libres dans l'enveloppe urbaine » ou aux « dents creuses ». Ce sont généralement les propriétés non bâties situées dans les zones urbaines, donc dans les « espaces urbanisés à optimiser » identifiés par le SCoT. Le potentiel dans ces espaces est de 2,9 hectares. Une rétention foncière continuera d'exister sur ces secteurs pour les prochaines années, on applique ainsi une rétention d'environ 20% ainsi qu'une densité de 18 logements par hectare pour ce qu'il reste : le potentiel est donc de 42 logements environ dans ces espaces.
- ✓ Les potentiels de division des propriétés déjà bâties ont également été étudiés. Chalifert comprenant quelques propriétés de taille importante, permettant de débloquer 2.68ha supplémentaires. Toutefois, il est évident que ce phénomène ne sera pas général, beaucoup préférant garder une propriété entière, ainsi une rétention de 70% est prise en compte, ce qui donne un potentiel de 14 logements.

Ainsi, le potentiel de densification à l'intérieur de l'enveloppe urbaine pourrait potentiellement permettre la réalisation de 55 logements.

Type	Surface (m <sup>2</sup> )	Num
DC	1876	1
DC	693	2
DC	1180	2
DC	764	4
DC	1089	5
DC	1224	6
DC	1099	7
DC	773	8
DC	830	9
DC	990	10
DC	1153	11
DC	1478	12
DC	784	13
DC	1073	14
DC	1116	15
DC	346	16
DC	953	17
DC	798	18
DC	438	19
DC	1382	20
DC	783	21
DC	1128	22
DC	1246	23
DC	1470	24
DC	428	25
DC	901	26
DC	505	27
DC	724	28
DC	493	29
DC	1242	30

Type	Surface (m <sup>2</sup> )	Num2
DC DIV	1514	1
DC DIV	1184	2
DC DIV	766	3
DC DIV	657	4
DC DIV	703	5
DC DIV	665	6
DC DIV	1109	7
DC DIV	1219	8
DC DIV	453	9
DC DIV	926	10
DC DIV	565	11
DC DIV	583	12
DC DIV	599	13
DC DIV	578	14
DC DIV	498	15
DC DIV	631	16
DC DIV	883	17
DC DIV	820	18
DC DIV	658	19
DC DIV	1051	20
DC DIV	1004	21
DC DIV	1109	22
DC DIV	1125	23
DC DIV	449	24
DC DIV	575	25
DC DIV	446	26
DC DIV	582	27
DC DIV	1602	28
DC DIV	739	29
DC DIV	421	30
DC DIV	384	31
DC DIV	458	32
DC DIV	644	33
DC DIV	460	34
DC DIV	312	35
DC DIV	405	36







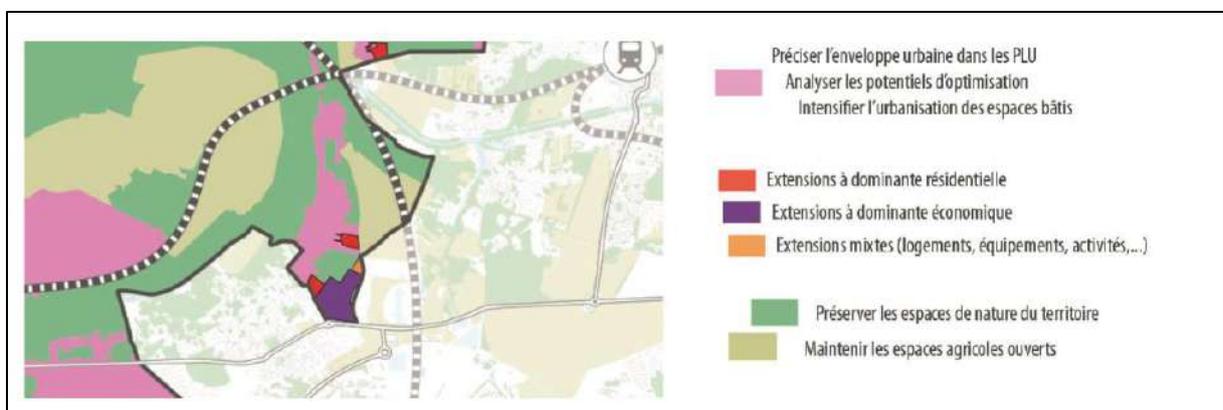
## Estimation de la consommation liée au PLU en rapport avec le SCoT Marne-et-Gondoire

### Présentation du SCoT et des secteurs à enjeux :

Le SCoT Marne-et-Gondoire, approuvé le 07 décembre 2020, en cohérence avec les prescriptions du SDRIF, détermine et encadre les capacités d'extension des différentes communes qu'il couvre. Ces capacités sont estimées en fonction de la typologie de la commune, mais également des besoins et projets d'envergure inter-communale.

Ainsi, la commune de Chalifert est identifiée en tant que Pôle rural de respiration et a pour objectif de maintenir sa vocation de poumon vert tout en optimisant son enveloppe urbaine.

Dans cette optique-là, en plus des prescriptions de densification qu'il impose, le SCoT a identifié un certain nombre d'espaces en extension de l'enveloppe urbaine :



La commune de Chalifert est donc concernée par :

- ✓ 2 secteurs d'extension à dominante résidentielle ;
- ✓ 1 secteur d'extension à dominante économique ;
- ✓ 1 secteur d'extension à dominante mixte.

À noter que le secteur d'extension à dominante économique, qui correspond à la ZAC du Clos des Haies Saint-Eloi, est déjà inscrit dans le PLU approuvé en 2018 et que les premiers travaux d'aménagement ont débuté courant 2022. Il en est de même pour l'une des deux zones d'extension destinée à l'habitat (OAP n°1, Chemin de la Haillette) où les travaux sont également sur le point de commencer.



*Dans la continuité de ces projets et en cohérence avec le SCoT, le projet de PLU vise l'ouverture de la zone d'extension à dominante mixte (1AUc, OAP n°4) pour permettre la réalisation d'une résidence sénior et de quelques cellules commerciales. Cet espace, déjà artificialisé et occupé par un centre équestre couvre une surface de 11 300m<sup>2</sup>.*

*Les élus ont fait le choix d'une résidence sénior afin de compléter le parcours résidentiel sur le territoire. En effet, au vu du vieillissement global de la population, il est nécessaire de pouvoir proposer des logements adaptés et de qualités aux personnes âgées sur le territoire. De plus, cet apport de logements spécifiques aura pour conséquence de libérer des logements de grands tailles sur le territoire et permettra donc un turn-over dans le population plus important. Enfin, la présence de plusieurs cellules commerciales permettra de renforcer l'offre de commerces et services déjà existante sur le territoire.*

*La localisation de cet espace se prête également à l'accueil d'un tel équipement. En effet, au vu de la proximité avec le centre-ville (moins de 350 mètres de la mairie), de la ZAC et de l'ensemble des transports en commun associés, les résidents pourront bénéficier de la plupart des aménités présentes sur le territoire.*

*En plus des éléments mentionnés précédemment, les élus ont pour objectif d'acquérir et de mettre en valeur le boisement situé au cœur du bourg. En effet, cet espace, identifié par le SCoT comme un espace relai de la sous-trame boisée, est central dans l'aménagement du bourg et permettrait un accès à un espace naturel de qualité. Ainsi, les résidents pourraient profiter d'une multitude de services de proximité tout en étant au cœur d'un cadre de vie naturel et rural. Le classement en EBC de l'ensemble du boisement devra être repensé pour permettre des aménagements divers en vue de l'ouverture au public.*

*Concernant le centre équestre actuellement en activité, il sera déplacé sur des espaces agricoles (destination autorisée par le biais de la destination exploitation agricole). Cette migration permettra une mise aux normes du site et un agrandissement des équipements qui sont aujourd'hui impossibles au vu de l'espace contraint. L'activité de centre équestre sera donc maintenue sur le territoire et permettra un maintien des emplois et de l'offre de service.*



*Enfin, le dernier secteur d'extension identifié par le SCoT pour faire de l'habitat est destiné à la réalisation des logements sociaux nécessaires dans le cadre de la Loi SRU. En effet, la commune, qui compte 1384 habitants en 2020, devra présenter une fois le seuil des 1500 habitants franchi 25% de logements sociaux dans son parc d'ici 2025.*

*Cette zone s'inscrit pleinement dans une logique d'accueil d'une population sociale. En effet, au vu de la proximité du centre-ville, de la ZAC, mais également de l'ensemble des transports en commun, l'accessibilité de cet espace pour un public précaire est particulièrement adéquate et permettra sur le long terme un fonctionnement intelligent et une intégration avec le reste de la commune optimale.*

*Le projet d'ouverture au public du boisement situé à proximité permettra de renforcer la qualité de cette programmation en assurant un accès à un espace naturel remarquable et aux bienfaits qui en découle (espace de respiration, détente, sport, éducation et sensibilisation à la nature ...). Cette ouverture nécessitera, une fois le projet plus abouti, une modification du classement du bois.*

*En attendant le dépassement de ce seuil, il a ainsi été décidé de classer cet espace en zone 2AU. Ce délai supplémentaire permettra ainsi de réaliser une programmation au plus juste des besoins propres à la commune, mais également d'intégrer de façon optimale cette opération à la ZAC qui est actuellement en train de voir le jour à proximité immédiate.*

*Cette inscription en zone 2AU démontre également la volonté des élus d'inscrire ce projet sur le long terme et dans une politique de mixité sociale et fonctionnelle.*

*Enfin, et comme le permet le Code de l'Urbanisme, cette zone 2AU pourra être ouverte à l'urbanisation dans un délai de 6 ans à partir de la date d'approbation du PLU par le biais d'une modification de droit commun (comprenant une enquête publique). Passer ce délai, une révision générale sera nécessaire.*



### Bilan de la consommation d'espaces :

Comme vu précédemment, 12.34ha ont été consommés sur la période 2012 – 2022 que ce soit pour des constructions destinées à l'habitat ou pour de l'activité. La consommation pour la ZAC des Clos des Haies Saint-Eloi s'établit notamment à 9.8ha et celle pour l'opération d'habitat s'élève à 16 700m<sup>2</sup>.

En plus de ces projets déjà réalisés, le PLU vise l'ouverture à l'urbanisation d'une nouvelle zone d'urbanisation. Il s'agit de la zone 2AU, d'une surface d'environ 1.8ha qui est aujourd'hui en totalité cultivée.

La zone destinée à la construction d'une résidence sénior et de quelques cellules commerciales n'est pas à compter comme de la consommation, car correspondant déjà à des espaces artificialisés (centre équestre).

Se sont donc, sur la période 2012-2030, 14ha qui ont été ou qui vont être consommés par le biais du PLU approuvé en 2018 et du projet de PLU actuel soit 7850m<sup>2</sup> par an.

En dehors de la zone 2AU qui n'est pas encore ouverte à l'urbanisation, à l'échelle des opérations identifiées par le SCoT, la densité attendue sera d'environ 60 logements à l'hectare.

## **La trame urbaine**

L'urbanisation s'est organisée autour du bourg ancien. Cet espace, ainsi que son architecture n'ont que très peu évolué depuis son origine. Caractérisé par un habitat continu bas, le centre ancien s'est étendu récemment sous la forme de lotissement ou de constructions pavillonnaires diffuses.

## Typologie urbaine et espace public : Un village aux portes de l'agglomération parisienne

### Le bourg ancien :

Le cadre ancien du bourg s'est développé le long de la RD45 et sur sa transversale la Rue Louis Braille (vers Coupvray) à flanc de coteau. Ces voies distribuaient originellement un parcellaire en lanière, perpendiculaire aux courbes de niveau. Forme urbaine, architecture vernaculaire des bâtiments et découpage foncier sont intimement liés.

Chalifert conserve les caractéristiques d'une agglomération distendue dont le cœur peu à peu excentré s'est trouvé réduit aux seuls édifices publics, mairie et église, sans autres éléments de centralité remarquables ; à l'exception des autres équipements collectifs principaux localisés Rues Jean de la Fontaine et Pasteur : maternelle, école et bibliothèque.

Du fait de la configuration du village, l'étroitesse des rues principales (Louis Pasteur et Charles Vaillant) contraint les déplacements piétons, et les modes doux en général.



Mairie de Chalifert



Ecole et bibliothèque



Rue Louis Pasteur sur un secteur étroit



Croisement des rues Louis Pasteur et Charles Vaillant

### Les extensions contemporaines : plateau et coteaux

Depuis l'après-guerre la construction de logements individuels a densifié de manière mesurée le secteur autour du centre-bourg.

Sur le plateau, on distingue :

- ✓ L'habitat individuel des années 1980 dont l'organisation urbaine est celle du lotissement : les parcelles sont sensiblement de même taille et l'alignement en front de rue est de rigueur. Cet alignement rappelle celui des constructions anciennes, dites « habitats continus bas » et qui, implantées de part et d'autre

- des axes viaires principaux, caractérisent la commune en un « village-rue». Cependant on observe quelques irrégularités quant à l'alignement de rigueur.
- ✓ L'habitat individuel, plus récent, qui semble s'affranchir des contraintes d'alignement. L'implantation de la construction, isolée au milieu du terrain, construit moins l'espace public que représente la voie et aboutit à une nouvelle forme d'urbanité plus aérée laissant davantage apparaître le couvert végétal domestique des propriétés. Du bâti pavillonnaire diffus s'est également développé sur le versant ouest et le long des routes de Jablines et Lesches, mitant considérablement les espaces boisés de ces zones.



Rue Charles Vaillant



Allée Saint-Eloi



Rue des Coulommières

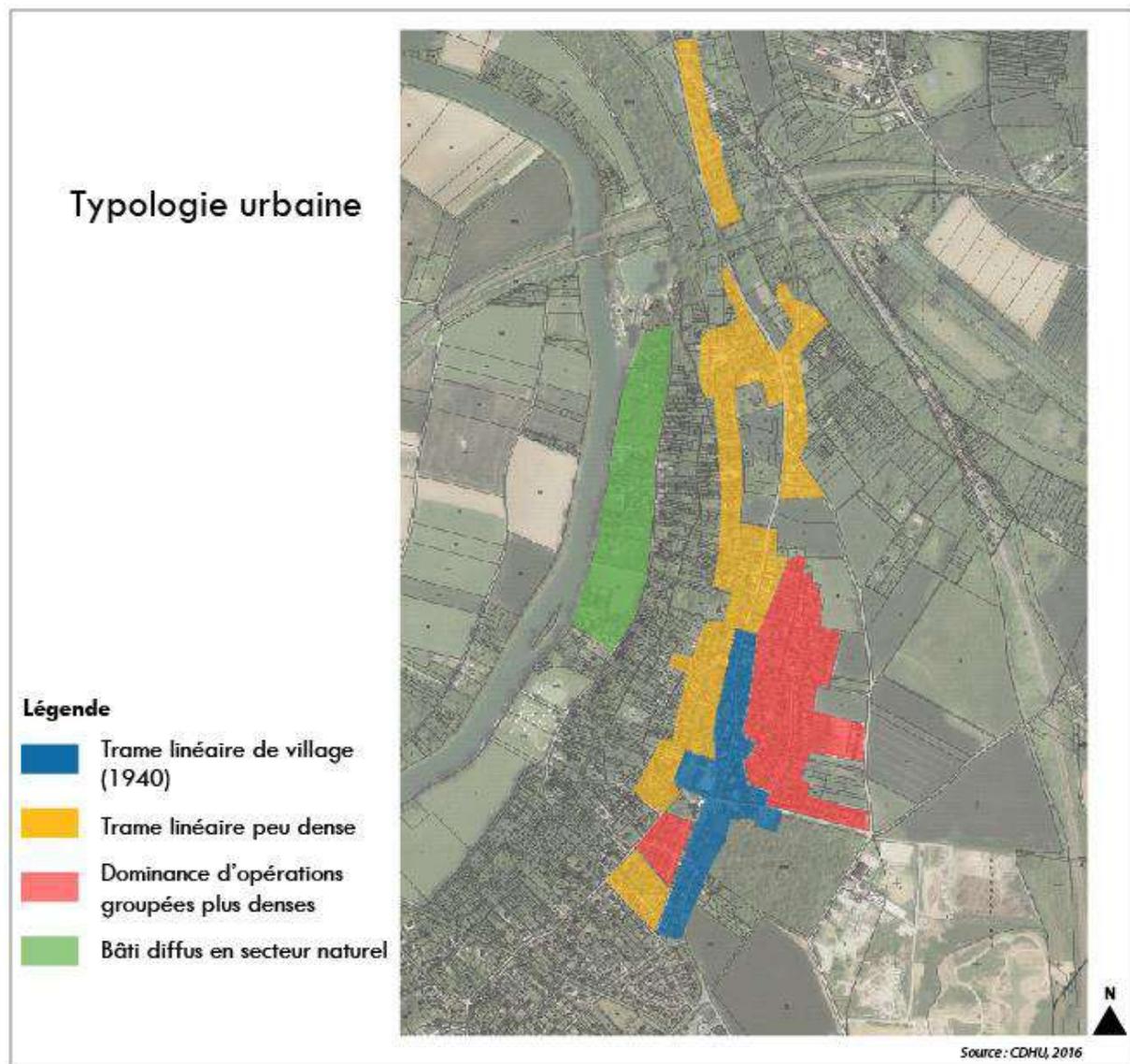


Trame viaire aléatoire et implantation en cœur de parcelle

En bord de Marne, à mi-hauteur et surtout en bas du coteau, le secteur d'urbanisation est diffus et éloigné du centre de Chalifert. Dans cet environnement naturel, la dominante est le tissu pavillonnaire de faible hauteur (rez-de-chaussée uniquement) avec notamment quelques habitations de fortune. En bord de coteau, les propriétaires de pavillons ont totalement personnalisé leurs parcelles, en les ornant de larges couverts végétaux, d'enseignes... Le restaurant « L'Ermitage » est situé à l'extrémité nord du chemin de Meaux.



*Les espaces publics ne s'imposent pas dans le paysage urbain et consistent uniquement en un réseau circulatoire. Les trottoirs sont de petite taille, voire inexistants, créant une forte discontinuité du réseau d'accessibilité.*



### Organisation fonctionnelle : un territoire tourné vers le Sud

Le principal enjeu en termes de fonctionnement urbain est d'apporter une plus grande cohérence au tissu bâti. Le renforcement constant de la centralité du village s'impose pour affirmer son rôle d'animation communale, ceci implique un travail sur le bâti, dans le respect de la trame urbaine environnante, mais également une meilleure lisibilité des espaces publics du centre.

Le tissu urbain se compose d'une partie agglomérée, mais également d'un tissu d'habitat individuel diffus, à flanc de coteaux ou à l'écart sur la route de Jablines.

Dans le prolongement du projet urbain de 2008, il convient de poursuivre la lutte contre la tendance à l'étalement urbain diffus en affirmant la limite de l'urbanisation du bourg sur les secteurs stratégiques. C'est un enjeu d'image pour la ville, de préservation de son paysage et de cohérence du tissu urbanisé.

En parallèle, il est indispensable de conjuguer avec les protections d'espaces existantes, notamment concernant les secteurs agricoles et naturels, tantôt encadrant le tissu bâti, tantôt le pénétrant.

La partie sud du territoire est aujourd'hui prioritaire à l'urbanisation, autour du « cœur de village », en lien direct avec Chessy et ses équipements.

## Typologies architecturales

### Les différentes formes de bâti

#### Le bourg ancien :

On peut considérer que se conjuguent ici deux modèles :

- ✓ Celui des fermes traditionnelles dont l'ensemble des différents corps de bâtiments s'organise autour d'une cour de distribution, espace intermédiaire entre la rue et le bâti.



- ✓ Le modèle de maison de bourg, plus tardif que les corps de ferme, implanté en front de rue qui exprime une diversification de la typologie de l'habitat.



Les bâtiments anciens qui se concentrent en centre bourg sont en nombre relativement réduit, puisqu'une centaine de logements seulement date d'avant 1949, ce qui représente moins de 20% du parc. Le moellon calcaire et le plâtre utilisés en enduit sont caractéristiques de la région, ils sont issus du sous-sol francilien. Grâce à plusieurs gisements, gypse, plâtre et chaux sont également la base de l'enduit plus ou moins « beurré » qui a recouvert les constructions. À noter que les murs de pierre ou moellons sont enduits et ne présentent pas de décoration particulière hormis des encadrements de baies.

La brique n'apparaissait véritablement que dans certains bâtiments, elle est alors associée à la pierre. Elle demeure autour des ouvertures de l'actuel château qui a été reconstruit par l'architecte Henri Charles Théodore Bunel, contemporain d'Hausmann.

Dans sa partie Sud, rue Pasteur, un bâti ancien discontinu, restauré et de bonne qualité occupe la rive Ouest. Il présente un alignement de murs pignons percés de fenêtres sur R+1 qu'accompagnent des murs de clôture en maçonnerie de moellons d'une hauteur d'environ 2 mètres.

La rive est dont les terrains dominant en partie la chaussée d'un mètre environ présente une typologie et un alignement plutôt anarchique : notamment un étranglement de la chaussée à la hauteur du n°16.

La typologie architecturale se traduit par une conception fonctionnelle des édifices. Les percements répondent à une fonction bien déterminée. Ainsi les lucarnes, généralement engagées dans le mur, avaient pour fonction l'engrangement des récoltes. Les raccordements entre édifices s'effectuent sans recherche artistique.

La maison de bourg, dans un souci de représentation sociale, comprend une recherche de symétrie dans les volumes et les percements ainsi qu'à l'application d'une modénature assez riche et d'inspiration classique. Elle peut se traduire par la présence en façade de pilastre, corniche, bandeaux et entablement.

### Les extensions contemporaines :

Un bâti récent hétéroclite

L'évolution du modèle de la maison de bourg vers la villa de villégiature au début du siècle conduit à l'apparition de la maison d'habitation isolée sur le terrain, bâtie en moellon. Des éléments tels que les marquises, les murs bahuts et le développement d'une végétation classique « paysagère » ont complété ce nouveau modèle.

Une grande majorité d'habitats individuels récents ....

30% du parc de logements de Chalifert ont moins de 30 ans, ce qui est relativement important. Les maisons de lotissements appelés « Cécile Martin », ou « du château » sont caractéristiques des années 1980 : parpaings enduits ou crépis de ciment, toit en grande pente avec des lucarnes pour les chambres, jardinet autour de la maison, clôture avec muret bétonné et pan de bois, accompagné de haies végétales peu remarquables (thuya...).

*... particulièrement grands ....*

*Ce qui caractérise Chalifert, ce sont les dernières constructions individuelles qui sont d'un grand voire d'un très grand gabarit. En effet, 51 % du parc de logements sont des 5 pièces et plus. Dans un souci architectural, les propriétaires de ce type de maisons font souvent appel à des architectes pour la conception originale du bâti et pour le choix des matériaux. La rue du Mur au Prieur est particulièrement concernée. Ainsi, on remarque une maison avec un porche au centre permettant aux véhicules de circuler sous celle-ci, des terrasses et des murets en pierres, des aménagements paysagers alliant différentes essences protégeant les propriétés de la voie publique...*



*En résumé : des formes diverses, un ensemble globalement qualitatif :*

*Le constat est fait d'une urbanisation progressive et de caractéristiques architecturales variées organisées sur le territoire selon les périodes de création. L'ensemble est hétérogène en termes de gabarits, de formes, de couleurs... et présente cependant une qualité visuelle certaine participant au cadre de vie.*

*Ainsi, il est intéressant d'observer la capacité du site à intégrer les constructions grâce au relief ou encore à la végétation.*

*Si les hauteurs sont à maîtriser, il semble que la souplesse actuelle du règlement convienne et ne remette pas en cause la qualité de l'environnement urbain de Chalifert.*



## Le patrimoine

*Si aucun édifice n'est inscrit ou classé, plusieurs bâtiments participent à l'identité communale comme le Château qui est aujourd'hui l'école ou encore la tour Taratte.*

Le Château :



La tour Taratte :



*En matière de patrimoine, mentionnons également la présence de trois calvaires situés à la croisée de chemins et particulièrement bien valorisés, de deux lavoirs et d'un ancien moulin.*

Citons également la présence sur le territoire de plusieurs sites localisés ou indices de sites localisés concernant le patrimoine archéologique relatif à l'occupation néolithique à partir de 5000 ans avant notre ère. Le secteur de l'isthme de Chalifert et de la plaine alluviale de Jablines est en effet particulièrement riche en témoins d'occupation néolithique (habitat danubien et sépultures contemporaines, minières du néolithique moyen et habitat du néolithique final).

Le développement de l'urbanisation ne doit pas entraver la préservation de ce patrimoine, mais au contraire être un prétexte à sa valorisation.

## Équipements et réseaux

### Équipements et services

#### Scolaire et périscolaire :

La commune accueille l'ensemble des enfants dans son groupe scolaire localisé en cœur de village. Ainsi l'école comprend 135 élèves répartis sur 2 classes de maternelle et 3 classes de primaire. Le groupe est également équipé d'un centre de loisirs et d'un restaurant scolaire. De plus, la commune accueille de plus 5 assistantes maternelles.

Ces équipements doivent s'adapter au fur et à mesure au développement de la population, or les projets en cours de réflexion présentent des caractéristiques démographiques importantes dont l'impact doit être anticipé à travers le PLU. Il semble cohérent au vu de l'évolution de la répartition de population par tranche d'âge sur les dernières décennies (relativement stables), que le nombre d'élèves à inscrire doublera à court terme et qu'à ce titre le nombre de classes devra lui aussi doubler. La commune est aujourd'hui en mesure de développer les équipements scolaires en termes d'espaces. Le financement est lié à la mise en place des opérations successives.

Pour le collège, une ligne de bus scolaire dessert la commune.

#### Autres services à la personne :

La commune n'est pas équipée en services courants à la personne. Ainsi tous les équipements de type Poste, banque, ou encore les services médicaux sont absents du territoire.

Chessy, la commune voisine propose de nombreuses activités culturelles associatives. Pour le cinéma, le lieu principal de destination semble être Marne-la-Vallée. Pour les loisirs, les chaliférois bénéficient de la proximité de la base de loisirs de Jablines, l'une des bases les plus étendues de la région qui offre des activités sportives (tennis, équitation, planche à voile), des activités de loisirs et détente (baignade et mini-golf) ainsi que des restaurants et cafeterias. 30 à 35% de la clientèle de la base réside d'ailleurs en Seine-et-Marne.

## Réseaux divers et équipements techniques

### Eau potable :

Par arrêté préfectoral n°2014/DRCL/BCCCL/102 en date du 03 novembre 2014, la compétence pour la gestion du service de l'eau potable a été transférée à la Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire.

La qualité de l'eau est conforme à la norme. En 2004, 429 clients du réseau étaient recensés sur Chalifert pour une consommation de 71 733 m<sup>3</sup>.

### Assainissement et eaux pluviales :

L'assainissement fait également partie de la politique de préservation de l'environnement conduite par Marne et Gondoire, puisqu'il s'agit de collecter et dépolluer les eaux usées et pluviales avant leur rejet dans le milieu naturel. Dans cette optique, les communes membres de la Communauté d'Agglomération Marne et Gondoire ont délégué leur compétence assainissement à la Communauté d'Agglomération, qui a ainsi en charge :

- ✓ la collecte des eaux usées auprès de chaque bâtiment raccordé ;
- ✓ l'entretien de tous les réseaux d'assainissement communautaires ;
- ✓ le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) ;
- ✓ la collecte des eaux pluviales et leur évacuation vers le milieu naturel ;
- ✓ les investissements nécessaires à la mise en conformité de tous les réseaux d'assainissement.

Seule la moitié Sud du bourg bénéficie d'un assainissement collectif. Celui-ci est effectué par un réseau de type unitaire, à l'exception des secteurs d'habitat des traversières des Acacias et des Tilleuls, à flanc de coteaux et dont la réalisation récente a intégré une collecte séparative. La canalisation principale en amont de la station d'épuration, chemin de la ruelle Canet, est doublée d'une collecte des eaux pluviales exultant les eaux recueillies dans un bassin d'orage connecté à la conduite principale. L'eau est alors rejetée dans la Marne après filtrage par un dessableur implanté à proximité de la station d'épuration. La moitié Nord du bourg ne bénéficie pas quant à elle d'un assainissement collectif. Le traitement des effluents s'y effectue donc individuellement.

- ✓ Environ 4 logements sur 5 sont raccordés au « tout à l'égout ». Si le parc ancien est desservi par l'assainissement collectif dans 9 cas sur 10, plus d'un logement récent sur deux bénéficie d'un assainissement individuel.
- ✓ Les eaux usées de la commune sont traitées à la station d'épuration du Siam à St Thibault des Vignes.
- ✓ Pour être transportés jusqu'à cette station, les effluents doivent transiter par des ouvrages appartenant à la Communauté d'Agglomération du Val d'Europe. L'usine de Saint-Thibault-des-Vignes est une station d'épuration de haute performance, aux normes européennes et dont la qualité des eaux rejetées est conditionnée par le classement en « zone sensible ». Le classement en zone sensible du tronçon de Marne dans lequel se rejettent les eaux épurées est destiné à protéger la production d'eau potable à l'aval, à Neuilly-sur-Marne et implique donc un niveau de traitement élevé et constant.

- ✓ Celle-ci a été mise en service en 1993 et améliorée en 2001 avec déphosphatation et dénitrification complémentaire. La capacité de la STEP est de 350 000 équivalents habitants en temps sec et 400 000 en temps de pluie. Elle est utilisée par 41242 foyers.
- ✓ Les capacités de traitement permettent aujourd'hui d'envisager un accroissement conséquent du territoire concerné.

	Volume m <sup>3</sup> /j	Charge MES kg/j	Charge DCO kg/j	Charge DBO5 kg/j	Charge NTK kg/j	Charge Ptot kg/j
<b>Nominal par temps sec</b>	70 000	21 000	41 000	21 000	3 900	950
<b>Nominal par temps de pluie</b>	80 000	24 000	46 800	24 000	4 480	1 100
<b>Etat 2015</b>	35 540	13 340	24 750	11 430	2 610	290

La compétence du traitement des eaux usées a été transférée au SIAM.

### Élimination des déchets :

La loi n° 92-646 du 13 juillet 1992 relative à l'élimination et au traitement des déchets a fixé un certain nombre d'objectifs visant à réduire la production de déchets et à en améliorer le traitement et l'élimination avec pour seul souci la protection de l'environnement. Le plan départemental d'élimination des déchets du 4 février 2004 s'applique sur la commune.

La commune appartient au SIETREM de Lagny-sur-Marne. La gestion des déchets ménagers s'effectue sur la base d'une collecte à domicile, les déchets étant préalablement triés par les ménages (verres, plastiques et papiers et autres). Les déchets sont traités à l'installation de Saint-Thibault.

### NTIC :

Aucun problème spécifique n'est relevé sur le territoire communal en termes de réseaux d'information de communication.

## Les déplacements à Chalifert

### Le réseau de desserte principal :

Avec le développement de l'urbanisation sur le territoire intercommunal, les grands axes de circulation autrefois efficaces se voient surchargés par un trafic en pleine augmentation. L'axe principal constitué des Rues Pasteur et Vaillant s'est vu dépassé par un trafic inadapté à un centre-bourg et a donc posé des difficultés aux élus et habitants.

Une réflexion a ainsi été menée pour aménager et sécuriser la traversée du bourg au travers du précédent PLU et les Rues Pasteur et Vaillant ont ainsi été mises en sens unique. Cette modification du sens de circulation a été accompagnée par l'aménagement d'une déviation sur le Chemin de la Haillette permettant une circulation dans le sens opposé. L'ensemble de ces modifications a permis de réguler le trafic et d'endiguer les difficultés identifiées précédemment.

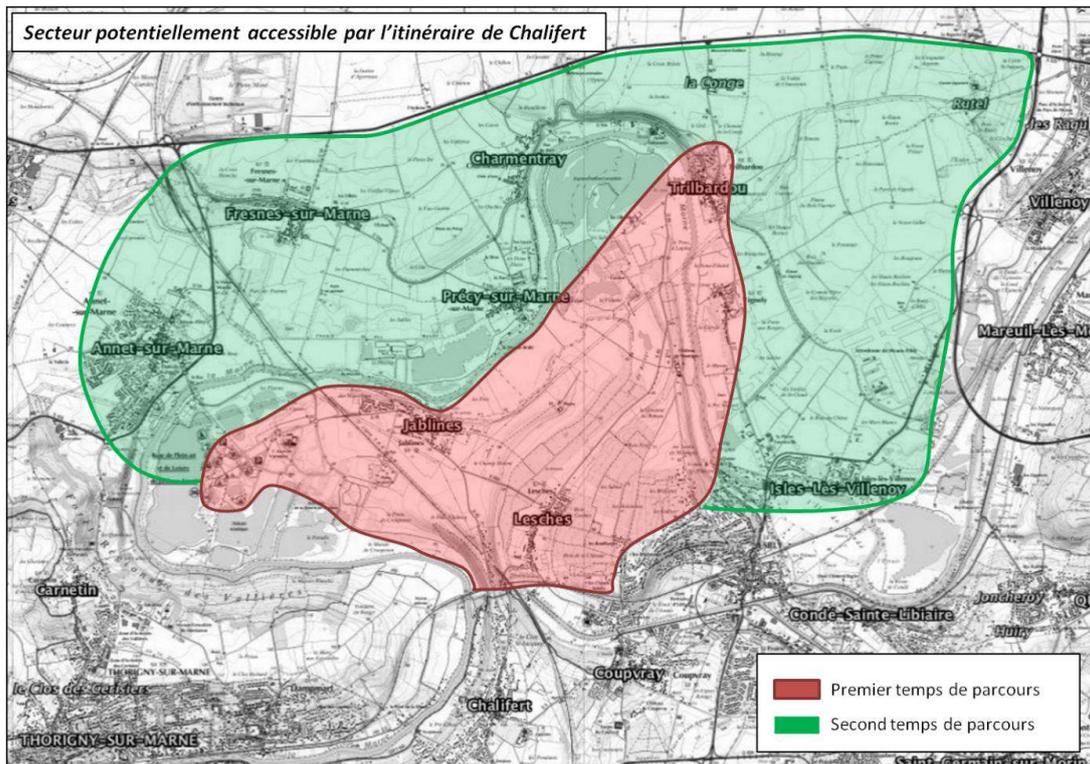
Ainsi, le réseau routier drainant de la commune est constitué :

- ✓ d'une part de la RD 934 en marge Sud de son territoire qui met Chalifert directement en liaison avec le réseau global d'Île-de-France : Francilienne à l'Ouest, A4 à l'Est ou au Sud. Cette jonction s'effectue par l'intermédiaire du boulevard circulaire de Marne la vallée, l'armature du développement urbain de la ville nouvelle. Le Plan de déplacement urbain d'Île-de-France reconnaît pleinement le statut régional de voirie principale à la RD 934 qui connecte l'ensemble des pôles urbains de la vallée de la Marne (Lagny, Montry, Couilly-Pont-aux-Dames) aux nouvelles infrastructures du secteur IV de Marne-la-Vallée, ainsi, comme précédemment citées, qu'à l'A4 et la Francilienne
- ✓ d'autre part, les RD 5 et RD 45, axes de développement du bourg, et de transit Nord-Sud important dans la mesure où ils établissent une jonction relativement directe entre la RN 3 au Nord de la Marne et la RD 934 au Sud de Chalifert. Elles constituent la desserte majeure de la zone urbaine de Chalifert et sont empruntées par la plupart des actifs qui travaillent hors commune et hors Département. Elles desservent l'ensemble des boucles de Jablines et notamment les communes de Jablines et de Lesches. Les comptages réalisés par les services de la DDE de Seine-et-Marne (en 2002) indiquent des moyennes journalières de 6000 véhicules / jour au niveau de la bibliothèque de Chalifert, dont 140 semi-remorques.

Aux actifs s'ajoutent les taxis et les navettes réalisant le parcours « Disney/Roissy ».

Sur la carte suivante, notons que les usagers des communes de l'enveloppe verte et au-delà (second temps GPS –source Google), passent par Chalifert, afin d'éviter certains secteurs surchargés en permanence.

Le passage en sens unique de la Rue principale et la création du contournement par le Chemin de la Haillette ont résolu les principaux problèmes de circulation identifiés précédemment.

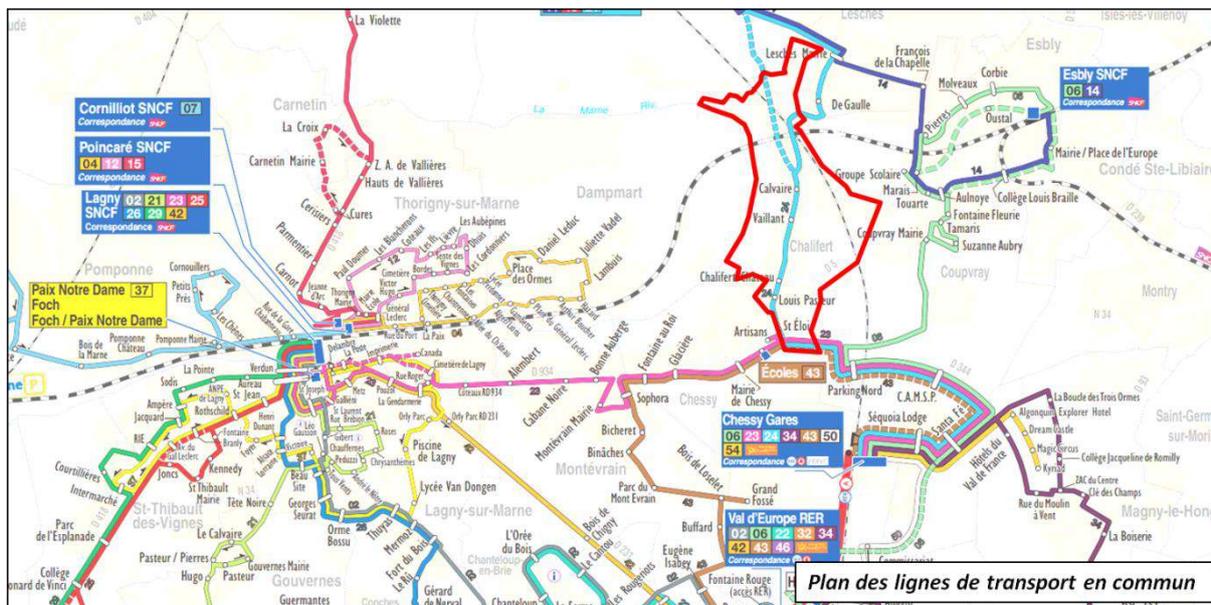


D'après l'INSEE, en 2020, sur 705 actifs habitant la commune, seuls 56 travaillent sur place, tandis que 240 travaillent dans le même département et 370 en région Île-de-France, statistiques illustrant l'importance des déplacements domicile/travail et les problèmes que cela peut impliquer le matin et le soir.

### Transports en commun :

Le réseau de transport en commun de la Communauté d'Agglomération est centré sur Lagny et rayonne depuis ce point vers 7 axes majeurs, Chalifert étant localisée plein est, sur la ligne 23. La commune est desservie par 4 lignes au total (23, 24, 43 et 14).

Ainsi à l'échelle intercommunale, la desserte est globalement bonne, grâce notamment à la ligne 43 qui permet de ne pas transiter par le pôle de Lagny / Thorigny.



À l'échelle régionale, voire nationale, Chalifert profite nécessairement de sa proximité avec le RER et la gare TGV de Chassy. Ainsi la commune se place à 40 minutes environ de « Châtelet-les halles », mais aussi, en direct, à :

- ✓ 1h50min de Lyon,
- ✓ 2h00 de Lille,
- ✓ 3h30min de Marseille,
- ✓ 4h00 de Bordeaux.

Le développement des transports en commun à Chalifert doit être pensé à moyen terme au niveau de la cadence (1 bus par heure actuellement) ainsi que du parcours, lequel se doit d'évoluer avec le projet d'urbanisation. De plus, les liens piétonniers à travers le tissu urbain doivent permettre de se rendre facilement aux différents arrêts afin que le bus soit mis en valeur.

### Déplacements doux :

On distingue deux types de déplacements doux : les déplacements de détente, de loisirs, et les déplacements utilitaires, quotidiens.

Les itinéraires de loisirs font l'objet d'un vaste plan d'aménagement à l'échelle intercommunale. En 2002, Marne-et-Gondoire lançait la revalorisation de la vallée de la Brosse. En 2009 étaient inaugurés les aménagements de la vallée de la Gondoire et des bords de Marne à Pomponne.

Ces opérations visaient à faire découvrir ces sites au plus grand nombre en y développant des réseaux de liaisons douces : chemins pédestres, pistes cyclables et sentiers équestres. Elles se poursuivent encore aujourd'hui avec l'extension du réseau de liaisons douces dans la vallée de la Gondoire (achevée en septembre 2013) et l'étude pour la réfection des bords de Marne à Thorigny et Dampmart.

Ainsi la commune est pleinement intégrée dans ce schéma avec l'identification des bords de Marne au futur Schéma Directeur des Liaisons Douces d'ici 2024. L'axe

principal est également identifié comme liaison de transport en commune et sera complété par deux stations d'écomobilité.

Le Schéma Directeur des Liaisons Douces est actuellement en pleine révision.



### Dépliant Marne-et-Gondoire

La mise en sens unique de l'axe principal a également une amélioration des mobilités douces en diminuant le trafic sur cet axe. Les vélos ont notamment plus de place pour circuler. Afin de renforcer l'utilisation de la déviation présente Chemin des Haillette, une piste cyclable est actuellement à l'étude et inscrite dans le projet de PLU. Un emplacement réservé permettra notamment de faciliter l'acquisition du foncier nécessaire à la réalisation de cette piste cyclable. L'objectif de cette piste cyclable, en plus de sécuriser la circulation des vélos, permettra de redonner son utilisation « détente » que possédait ce chemin avant d'être renforcé.

Enfin, l'aménagement de la ZAC du Clois des Haies Saint-Eloi s'accompagnera par la création de plusieurs circulations douces qui permettront de relier les différents projets communaux énumérés précédemment tels que la résidence sénior, la ZAC, le bois ouvert au public et enfin le futur quartier à vocation sociale.

Enfin, un chemin de randonnée a été inscrit au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR) par délibération communale datant de 2010.

### Le stationnement :

De par le caractère ancien du centre bourg, les espaces publics sont assez restreints et les stationnements peuvent parfois manquer et notamment sur l'axe principal. La mise en sens unique de l'axe principal, composé des Rues Louis Pasteur et Charles Vaillant, a permis la création d'une quarantaine de places de stationnement matérialisées sur l'espace public. En dehors de cet axe de déplacement, on retrouve

environ 45 places de stationnement supplémentaires sur l'espace public et notamment devant la mairie, le cimetière ou encore l'école.

La commune étant majoritairement composée de constructions individuelles pavillonnaires, le stationnement privé est majoritairement réalisé sur les terrains d'assiettes des constructions. Cependant, on assiste régulièrement à des stationnements « sauvage » sur l'espace public. Ces incivilités, bien qu'à la marge, ressortent du pouvoir de police de la municipalité.

Il n'y a, à ce jour, aucune place de stationnement destinée à la recharge de voiture électrique ou de stationnement destiné aux vélos.

Les futurs projets communaux et notamment la ZAC, la résidence sénior qui comprendra plusieurs cellules commerciales ou encore le futur projet de quartier social prévoiront, en plus des stationnements destinés aux résidents, des places visiteurs ou utilisables par la population permettant un la mise en place d'une offre de stationnement confortable.

Concernant le taux de motorisation sur le territoire, il est de 1.47 en 2020 soit 0.12 point en moins par rapport à 2009 (1.59). Ce taux de motorisation permet également de déterminer les normes plafonds en termes de stationnement pour les nouvelles constructions d'habitations.

Cette norme correspond à  $1.5 \times (1 \times 251 + 2 \times 278) / 547 = 1.5 \times 1.47 = 2.20$

Ainsi, le PLU ne pourra pas imposer plus de 2 places de stationnement pour la création de logements.

# PARTIE 3 : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

## Caractéristiques physiques du territoire communal

### Relief et géologie

#### Généralités :

La commune de Chalifert fait partie du Bassin Parisien. La formation du Bassin Parisien s'explique par la succession de trois périodes capitales et qui ont toutes pour unité de mesure le million d'années :

- ✓ La première correspond à une période de sédimentation durant laquelle un vaste océan, à intervalles réguliers, a envahi les terres puis s'en est retiré. C'est à cette période que se sont formés les dépôts sédimentaires transformés par la suite en roches dures (les calcaires) ou en matériaux ayant gardé leur consistance meuble (les sables et argiles).
- ✓ La deuxième période correspond à une époque d'intense érosion qui a vu, conséquence lointaine du plissement alpin, une remontée importante du socle préexistant (jusqu'à 150 m) coïncidant avec l'installation sur l'Europe d'un climat tropical chaud et humide. S'est alors créé un puissant réseau hydrographique axé sur ce qui deviendra la Seine, creusant et déblayant vers la mer des quantités considérables de matériaux. Cette action érosive s'appliquant à une alternance de roches dures et de roches tendres a formé les quatre grandes plates-formes constituées par les plateaux de Beauce, de Brie, du Vexin et de la Plaine de France qui composent aujourd'hui le relief du Bassin Parisien.
- ✓ La troisième période correspond à une longue glaciation (2 millions d'années) due à une nouvelle modification du climat européen. C'est à cette époque que se sont précisés les modelés définitifs du relief et la formation de strates géologiques. Les vallées qui se sont formées ont acquis alors leur dissymétrie caractéristique avec leurs versants pentus orientés au sud et à l'ouest et leurs versants adoucis orientés au nord et à l'est ; les premiers plus exposés au soleil ont été rudement façonnés par d'incessants ruissellements dus aux gels et aux dégels continus tandis que les versants opposés, moins exposés à l'ensoleillement, n'ont évolué que par mouvements de terrains (éboulements et glissements de terrain dus à la composition des sols, notamment aux argiles qu'ils contenaient).

#### Mouvements de terrain :

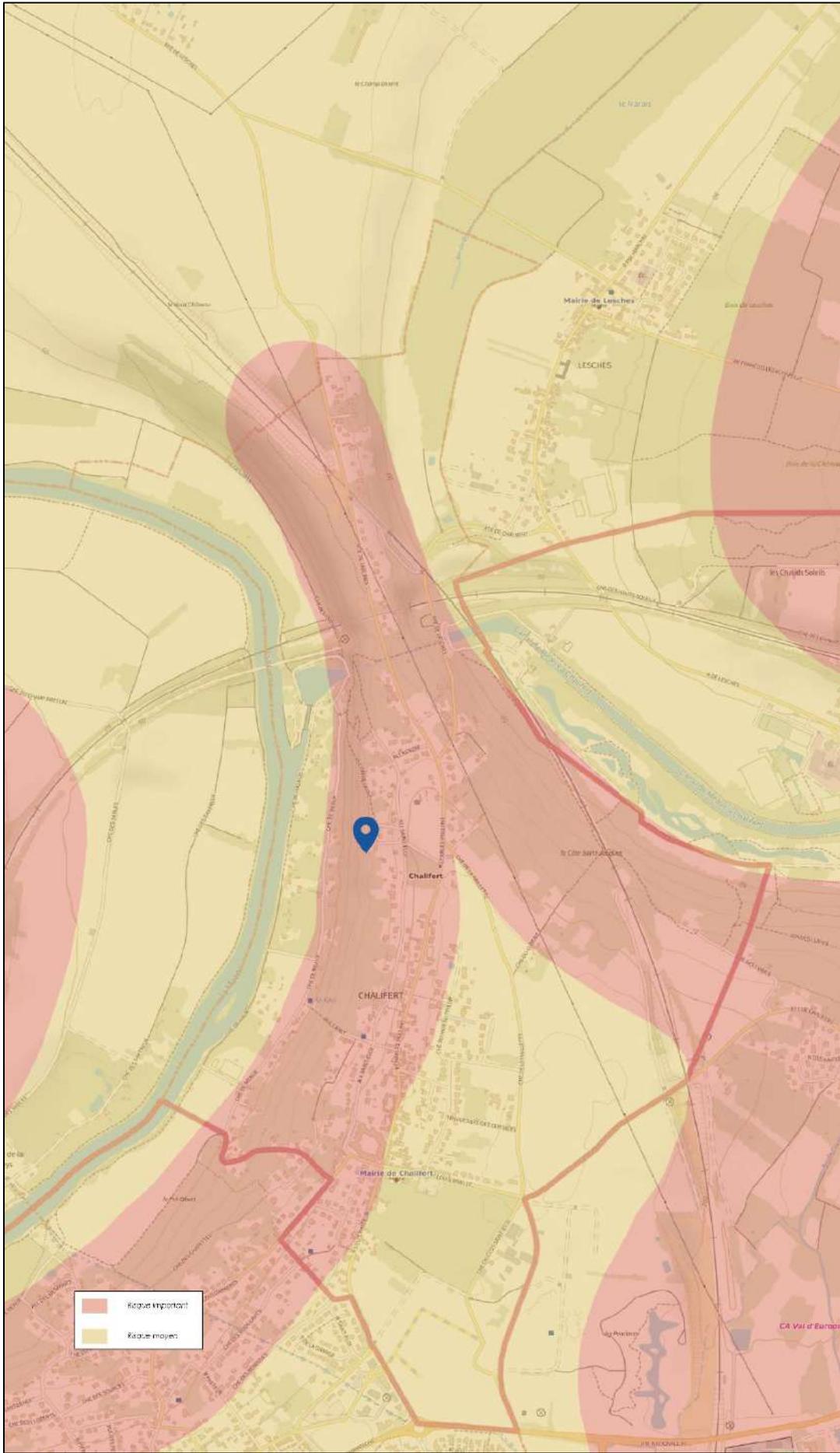
(Source : Géorisques)

La commune n'est pas concernée par le risque de glissement de terrain ou encore celui d'éboulement.

*Par contre le territoire du fait des caractéristiques du sous-sol est soumis à l'aléa « retrait-gonflement des argiles » sur l'ensemble de la partie haute du rétrécissement du bourrelet, puis sur la partie Ouest de ce dernier. De même les parties plus basses localisées à l'Est sont concernées. Notons que si tout le territoire est couvert par un risque faible à l'instar de nombreux secteurs en France (risque ne posant pas de problèmes spécifiques), les secteurs identifiés ci-dessus sont soumis aux aléas moyen et fort. L'urbanisation n'y est pas impossible, mais il convient d'apporter une bonne information au public notamment quant aux mesures à mettre en œuvre pour les bâtiments.*

*Un guide des bonnes pratiques pour construire sur terrain argileux est consultable dans le dossier de PLU. De plus, conformément à l'article 68 de la Loi ELAN, une étude des sols devra être réalisée préalablement aux constructions à usage d'habitation dans les zones exposées au retrait-gonflement des argiles (aléa moyen et fort).*

*Il convient de nommer le PPR « sécheresse » prescrit le 11 juillet 2001.*



La seule cavité repérée sur le finage correspond au tunnel ferroviaire sous l'éperon de Chalifert.

Enfin, deux arrêtés de catastrophes naturelles sont recensés sur le territoire :

Libellé	Début le	Sur le journal officiel du
Mouvement de Terrain	25/12/1999	30/12/1999
Glissement de Terrain	30/05/1983	26/07/1983

#### Pollution des sols :

La commune est concernée par la présence d'un site pollué et donc d'un Secteur d'Information sur les Sols (SIS). Il s'agit de l'ancien site GVHTP. Cette société exerçait sans les autorisations préfectorales requises, des activités de transit, de regroupement et de tri de déchets non dangereux.

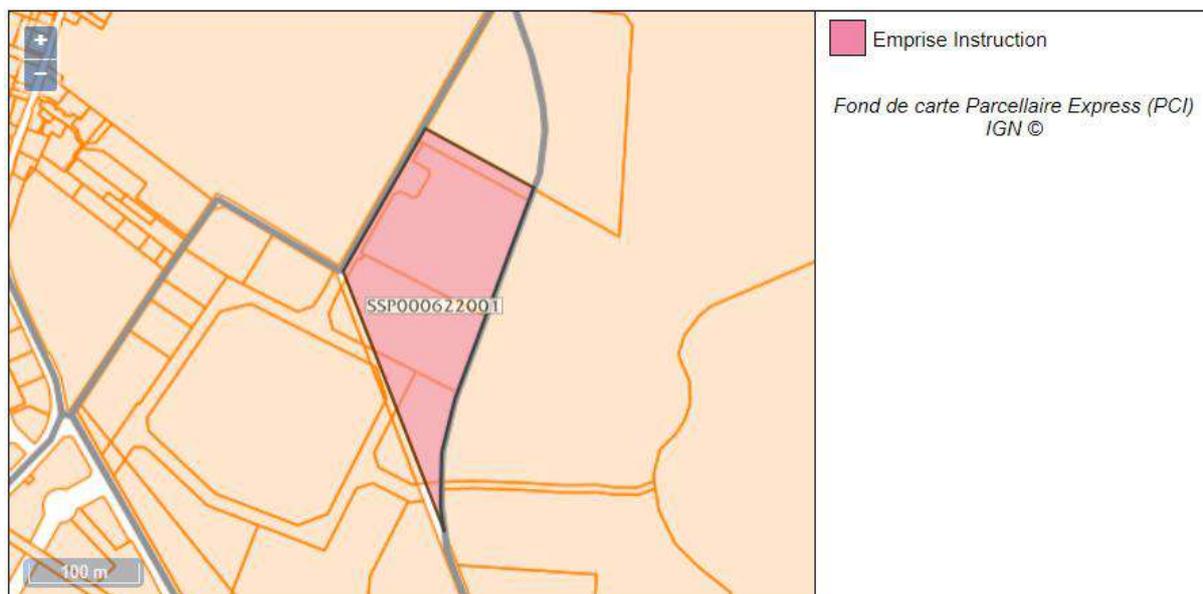
Un arrêté préfectoral de 2014 impose à la société GVHTP, la réalisation d'un diagnostic de l'état de pollution des sols du site implanté sur le territoire des communes de Chalifert et de Coupvray. Seule la parcelle se trouvant sur la commune de Chalifert est en cessation d'activité.

Les résultats d'analyses mettent en évidence un impact aux métaux généralisé, dont des dépassements du bruit de fond géochimique pour les éléments suivants :

- ✓ le cadmium, avec une teneur maximale de 3,5 mg/kg,
- ✓ le cuivre, avec une teneur maximale de 250 mg/kg,
- ✓ le mercure, avec une teneur maximale de 0,76 mg/kg,
- ✓ le plomb, avec une teneur maximale de 240 mg/kg,
- ✓ le nickel, avec une teneur maximale de 50 mg/kg,
- ✓ le zinc, avec une teneur maximale de 910 mg/kg.

L'arrêté préfectoral n°2021-54/DCSE/BPE/IC du 22 octobre 2021 a permis la création de ce SIS.

En plus de ce site, il existe 2 autres sites industriels ou activités de service présentant des risques de pollution des sols sur le territoire communal.



## La ressource en eau

### Les eaux de surface :

À Chalifert, seuls la Marne et le canal de Meaux constituent le réseau hydrographique.

La Marne participe à la vie quotidienne en offrant un véritable espace de loisir, directement avec les activités nautiques et indirectement avec les activités de promenade et de sport qu'il est possible d'exercer sur les rives, en contrebas du village.

### Captages et eau potable :

Aucun captage n'est présent sur le territoire. Ce dernier est localisé à Annet-sur-Marne.

## Le Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI) :

Le PGRI du bassin Seine Normandie a été approuvé le 3 mars 2022. C'est un document de planification stratégique pour la gestion des inondations sur l'ensemble du bassin Seine-Normandie, initié par une directive européenne, dite « Directive Inondation » dont les objectifs ont été repris dans la législation française en 2010.

Il fixe, pour la période 2022-2027, 4 objectifs déclinés en 80 dispositions relatives à la gestion des risques d'inondation sur le bassin.

- ✓ Aménager les territoires de manière résiliente pour réduire leur vulnérabilité ;
- ✓ Agir sur l'aléa pour augmenter la sécurité des personnes et réduire le coût des dommages ;
- ✓ Améliorer la prévision des phénomènes hydro-météorologiques et se préparer à gérer la crise ;
- ✓ Mobiliser tous les acteurs au service de la connaissance et de la culture du risque.

## Le Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) :

Le territoire national est particulièrement soumis aux risques d'inondation : environ une commune française sur trois est susceptible d'être inondée, en partie ou en totalité.

Une inondation se traduit par une submersion plus ou moins rapide d'une zone par des hauteurs d'eau variables. Elle peut se traduire par :

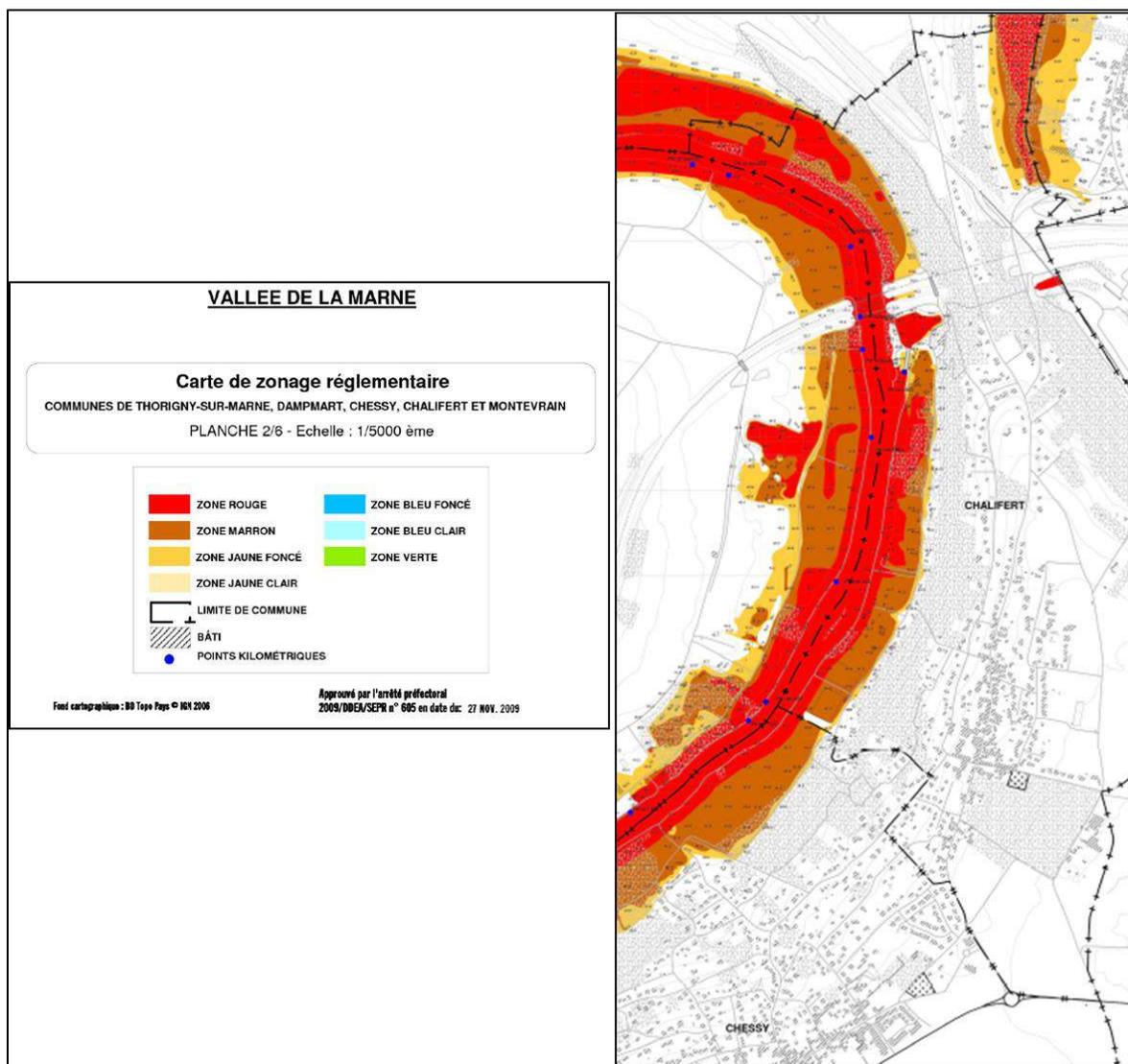
- ✓ le débordement direct d'un cours d'eau ;
- ✓ le débordement indirect par la remontée des eaux par la nappe phréatique, les réseaux d'assainissement ;
- ✓ la stagnation des eaux pluviales lors de pluies particulièrement fortes ;
- ✓ le ruissellement en secteur urbain dû à des orages intenses saturant la capacité des réseaux d'assainissement pluviaux.

L'ampleur de l'inondation est fonction :

- ✓ de l'intensité et de la durée des précipitations et de leur répartition spatiale ;
- ✓ de la surface et de la pente du bassin versant ;
- ✓ de la couverture végétale et de la capacité d'absorption du sol ;
- ✓ de la présence d'obstacles à la circulation des eaux.

Pour limiter les risques pour la population actuelle et future, les Plans de Prévention des risques visent à encadrer la constructibilité des zones où les contraintes naturelles sont les plus fortes.

Ainsi, la commune est concernée par le PPRI de la Vallée de la Marne, approuvé par arrêté préfectoral le 27 novembre 2009. Plus précisément, le territoire est impacté par les zones rouges, marron et jaune foncée. Les plans inhérents à ce document ainsi que le règlement associé sont présents en annexe du PLU.



*Caractère de la zone rouge : cette zone correspond au lit mineur de la Marne, aux différents bras de son affluent, le Grand Morin, aux plans d'eau, à des secteurs d'aléa fort en fort écoulement ainsi qu'à des secteurs d'aléa très fort. Elle peut concerner également certains isolats présentant un accès difficile, voire impossible, en cas de crue. Dans ce type de zone, toute nouvelle construction serait elle-même soumise à un risque très important et, de plus, pourrait augmenter le risque en amont ou en aval, en modifiant l'écoulement des crues. Les possibilités d'y construire, ou plus généralement d'y faire des travaux sont donc extrêmement limitées.*

*Caractère de la zone marron : cette zone correspond à des secteurs naturels ou faiblement urbanisés. Elle concerne également les isolats présentant un accès difficile, voire impossible, en cas de crue. Pour les secteurs naturels, il s'agit de préserver le champ d'inondation, tant du point de vue de la capacité d'écoulement des crues que de la capacité de stockage. L'extension de l'urbanisation y est donc interdite. Dans les secteurs faiblement urbanisés, l'aléa est suffisamment fort pour que la poursuite de l'urbanisation y soit également interdite.*

*Caractère de la zone jaune foncé : cette zone correspond à des secteurs naturels ou dans lesquels sont implantées des constructions dispersées. Dans cette zone, il y a lieu de préserver le champ d'inondation principalement du point de vue de la capacité*

de stockage des eaux. Aussi, bien que l'aléa soit faible à moyen, les possibilités de constructions nouvelles y sont très restreintes et les extensions de constructions existantes y sont admises dans certaines limites.

Pour rappel, le règlement du PPRi s'impose à celui du PLU.

## Programmes d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI)

Le programme d'actions de prévention des inondations (PAPI) est un appel à projets concourant à la prévention des risques d'inondation. Mis en place depuis 2002, il vise à "promouvoir une gestion globale et équilibrée du risque inondation, pensée à l'échelle d'un bassin de risque cohérent au regard de l'aléa et des particularités du territoire considérés" (extrait de l'instruction du Gouvernement du 29 juin 2017 -voir textes de référence ci-après).

Le PAPI de la Seine et de la Marne franciliennes 2023-2029 reste en premier lieu un PAPI lié aux grands axes fluviaux que sont la Seine et la Marne.

Ainsi, le PAPI poursuit la mise en œuvre des objectifs fixés par l'État dans les stratégies locales de gestion des risques d'inondation de la métropole francilienne et de Meaux. Il a pour principaux objectifs de :

- ✓ Répondre aux besoins des acteurs GEMAPIens notamment sur la thématique des Systèmes d'endiguement ;
- ✓ Développer les diagnostics territoriaux à l'échelle d'une intercommunalité, afin de renforcer la connaissance des enjeux ;
- ✓ Compléter le périmètre existant afin de prévoir un PAPI dédié aux inondations par la Seine et par la Marne sur l'intégralité de l'Île-de-France ;
- ✓ Pérenniser et conforter les actions les plus efficaces issues du PAPI 2014-2020.

## Le SDAGE du bassin Seine-Normandie

La loi sur l'Eau du 3 janvier 1992 institue la mise en place des Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestions des Eaux (SDAGE). Ils fixent pour chaque grand bassin ou groupement de bassins les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau.

Les SDAGE ont une portée juridique, les documents d'urbanismes doivent prendre en compte les dispositions du SDAGE (art. L.212-1 du Code de l'Environnement).

Chalifert est située dans le bassin hydrographique de Seine-Normandie.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et cours d'eau côtiers Normands 2022-2027 a été approuvé le 23 mars 2022.

Il planifie la politique de l'eau pour une durée de 6 ans dont le principal objectif est « d'améliorer la gestion de l'eau sur le bassin ».

Les orientations fondamentales sont les suivantes :

- OF1. Pour un territoire vivant et résilient : des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée ;

- OF2. Réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captages d'eau potable ;
- OF3. Pour un territoire sain : réduire les pressions ponctuelles ;
- OF4. Pour un territoire préparé : assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique ;
- OF5. Agir du bassin à la côte pour protéger et restaurer la mer et le littoral.

## La qualité de l'air :

L'association de surveillance de qualité de l'air réalise un inventaire des émissions, aussi bien pour les polluants atmosphériques que pour les principaux gaz à effet de serre. Il permet de connaître la répartition géographique de ces émissions, leur évolution dans le temps, et la responsabilité des différentes sources.

Cet inventaire des émissions est un outil précieux pour identifier les sources de polluants sur lesquelles des actions auraient le plus d'efficacité et pour tester des scénarii de réduction prenant en compte ces deux problématiques.

Les trois sources majeures de rejets, à la fois pour les polluants atmosphériques et pour les gaz à effet de serre, sont :

- ✓ Le secteur résidentiel et tertiaire, du fait du chauffage ;
- ✓ Les transports ;
- ✓ Les activités industrielles (industrie, chantiers, énergie et déchets).

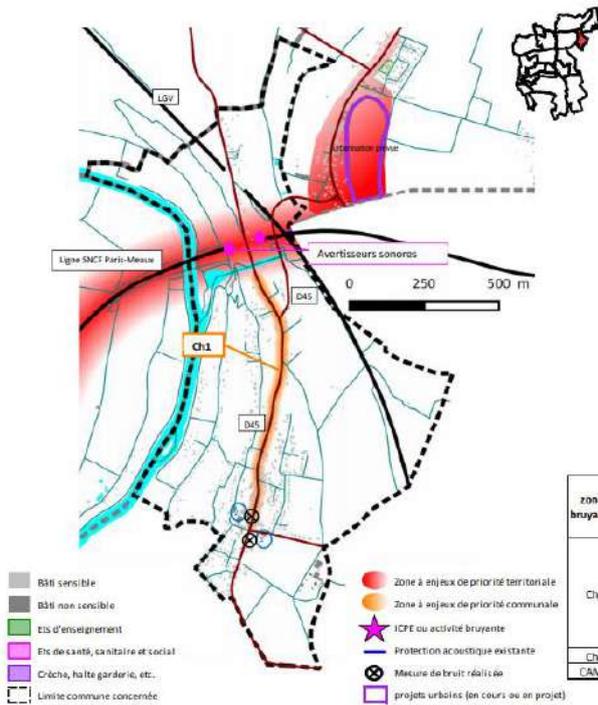
Pour le CO<sub>2</sub>, ces trois secteurs totalisent près de 90 % des émissions.

La commune de Chalifert est en bordure de zone orange, le secteur est mal placé en termes de densité d'émissions (particules et CO<sub>2</sub>). Du fait de la localisation du territoire communal, des nombreux équipements et pôles à proximité et de la dynamique de développement actuelle, il semble difficile que ces chiffres soient inversés à court terme.

Chalifert	NO <sub>2</sub>	PM <sub>10</sub>	Pm <sub>10</sub>	PM <sub>2.5</sub>	O <sub>3</sub>
2022	12ug/m <sup>3</sup>	17ug/m <sup>3</sup>	1 jour	9ug/m <sup>3</sup>	16 jours

## Le bruit

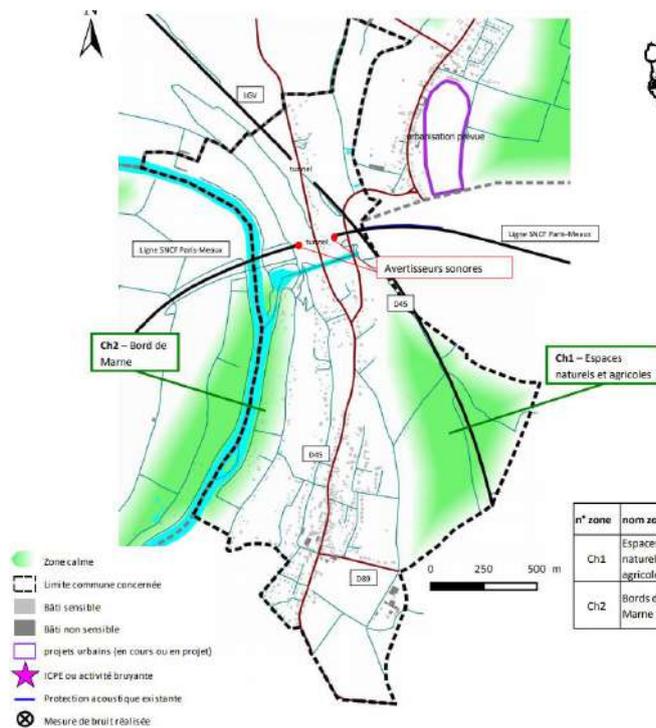
L'enjeu du bruit est étudié dans le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement de Marne et Gondoire dont voici la synthèse concernant Chalifert. D'abord les zones bruyantes :



zones bruyantes	sources de bruit	gestionnaires concernés	dépassement des seuils PNB (sur la base des cartes de type c de 2008)			
			bâti Lden (24h)	bâti Ln (22h-6h)	population Lden (24h)	population Ln (22h-6h)
Ch1	RDS/RD45	Département 77	0	0	0	0
Ch2	Ligne SNCF Paris-Meaux	SNCF Réseau	0	0	0	0
CAMG	circulations aériennes	DGAC	0	0	0	0

zones bruyantes	sources de bruit	commentaires	état conflit	Priorité
Ch1	RDS/RD45	Principalement aux heures de pointe. Mesure 1 en façade d'une habitation vers 8h45 au niveau d'un rétrécissement : LAeq-71 dB(A) pour un trafic de 612 véhicules/heure Mesure 2 en façade d'une habitation vers 9h (2 voies) : LAeq-71 dB(A) pour un trafic de 384 véhicules/heure	existant	communale
Ch2	Ligne SNCF Paris-Meaux	une partie en tunnel	existant	intercommunale
CAMG	circulations aériennes	quelques survols d'avions	existant	intercommunale

Puis les zones calmes :



n° zone	nom zone	cadre réglementaire	description de la zone	environnement sonore	conclusion
Ch1	Espaces naturels et agricoles	incluse dans le PPEANP zones N dans le PLU et bois classés	zones agricoles, espaces boisés...	calme hors passages LGV	Volonté de la commune de préserver l'environnement sonore calme existant sur la commune.
Ch2	Bords de Marne	incluse dans le PPEANP zones N dans le PLU et bois classés	espaces boisés, quelques habitations, bords de Marne, église et tunnel de Chalifert	environnement sonore calme	

## Le milieu naturel

## La trame verte et bleue

### Généralité et définition :

La loi dite « Grenelle II » est venue définir la Trame verte et bleue, décrire ses objectifs, et établir trois niveaux d'échelles et d'actions emboîtés : le niveau national, avec l'élaboration d'orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques par l'État ; le niveau régional, avec la co-élaboration par la Région et l'État du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) dans le cadre d'une démarche participative ; le niveau local, avec la prise en compte du SRCE par les documents de planification (SCoT voire PLU et cartes communales...).

Aujourd'hui, le SCoT Marne-et-Gondoire intègre directement les éléments du SRCE Île-de-France dans ces prescriptions et plus particulièrement dans l'orientation n°1.

Définitions des termes clés de réseau écologique appliqués à la Trame verte et bleue :

- ✓ **Réservoir de biodiversité** : c'est dans ces espaces que la biodiversité est la plus riche et la mieux représentée. Les conditions indispensables à son maintien et à son fonctionnement sont réunies. Ainsi une espèce peut y exercer l'ensemble de son cycle de vie : alimentation, reproduction, repos, et les habitats naturels assurer leur fonctionnement. Ce sont soit des réservoirs à partir desquels des individus d'espèces se dispersent, soit des espaces rassemblant des milieux de grand intérêt.
- ✓ **Corridor écologique** : voie de déplacement empruntée par la faune et la flore, qui relie les réservoirs de biodiversité. Cette liaison fonctionnelle entre écosystèmes ou habitats d'une espèce permet sa dispersion et sa migration.

Ces deux éléments constituent un réseau écologique pouvant constituer une continuité écologique. La continuité écologique se définit comme la libre circulation des espèces biologiques et leur accès aux zones indispensables à leur reproduction, leur croissance, leur alimentation ou leur abri et le bon déroulement du transport naturel des sédiments ainsi que les connexions notamment latérales avec les réservoirs biologiques. Cependant ce réseau peut être coupé par des obstacles.

- ✓ **Des points de conflit** : espace d'intersection entre un réservoir de biodiversité ou un corridor avec une barrière, naturelle ou artificielle. La rupture écologique représente un lieu où la mortalité des individus est très élevée ou un espace infranchissable.

Sur le territoire communal, la trame verte et la trame bleue sont intimement liées et ne peuvent être définies l'une sans l'autre. En effet si le territoire accueille des espaces clairement définis comme faisant partie de la trame verte ou de la trame bleue (tels que les boisements ou la Marne), il accueille aussi le marais de Lesches, zone de transition, riche en biodiversité et fragile du fait de son caractère mixte.

Le corridor terrestre suit assez logiquement une orientation Nord/Sud. Cependant la carte permet de constater que ce corridor ne suit pas le haut du bourrelé (lequel se rétrécit et accueille la route), mais joue avec le relief. Les bois mais aussi les espaces de prairies et les parties les plus végétalisées des terrains bâtis sont autant d'éléments constitutifs de cette trame de déplacement. Ils sont en partie identifiés par le SCoT

comme espaces sensibles à mettre en valeur ou à protéger. Notons que la carte ne signale pas le canal comme point de conflits pour les espèces terrestres.

### Les bois :

Les bois ne sont pas ou peu entretenus, d'où la présence de chablis favorables aux oiseaux cavernicoles (nombreux pics, en particulier). Les principales essences présentes sont le charme, le frêne, le robinier, l'érable sycomore, le merisier, le tilleul à petites feuilles, quelques chênes. La strate arbustive est représentée essentiellement par le cornouiller sanguin, le troène, le noisetier, l'aubépine, le sureau et le fusain. La Côte Saint-Jacques (flanc est) est classée en ZNIEFF de type 2. Localement, sur le coteau ouest, le marronnier s'est disséminé à partir de porte-graine plantés le long de la RD45, dans les jardins privés ou dans l'axe du GR 14 au-dessus du canal-tunnel, où il constitue une véritable « marronneraie » intéressante et peu commune dans des boisements de ce type.

### La Marne et ses berges :

Malgré l'impact de la Marne sur le territoire (paysage, activités, déplacements...), la trame bleue n'est pas particulièrement développée sur le finage, tout en étant continue (absence de point de conflit sur l'axe naturel). Ses abords présentent des sites de promenade et de loisirs plus ou moins artificialisés.

Dans la perspective d'une protection des eaux souterraines (du fait notamment du périmètre de protection éloigné de captage de Chessy situé à moins de 500 mètres à l'aval) et si l'on veut préserver la biodiversité, une couverture herbacée du fond de vallée reste toujours préférable à de grandes cultures.

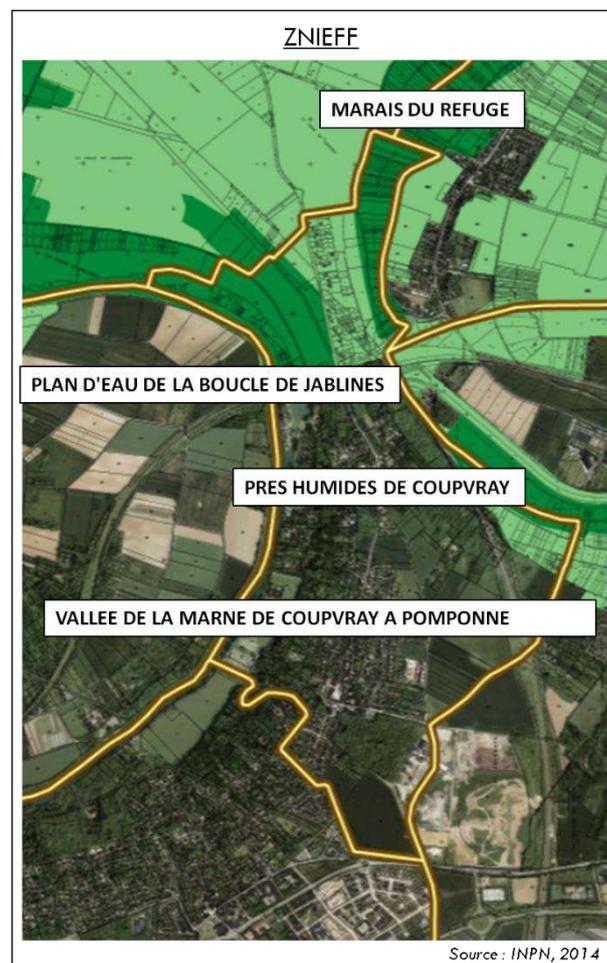
Du point de vue écologique, les bords de la Marne présentent de fortes potentialités écologiques, avec la présence de plantes appartenant aux groupements de la mégaphorbiaie (Iris des marais, Salicaire, Eupatoire chanvrine, Reine des prés, Lysimaque...). Plusieurs belles stations de Nénuphars jaunes et de Myriophylles, bien que localisées, sont également à signaler. La présence de ces ensembles végétaux, qui offrent aussi un paysage de qualité aux promeneurs, est peu prise en compte dans les aménagements et la gestion actuels. Le maintien d'une zone naturelle en bord de Marne est également très important pour l'avifaune (Martin pêcheur, Fauvettes aquatiques, Lorient, Grèbe castagneux...) et les poissons (frayère).



par son contenu patrimonial plus riche et son degré d'artificialisation plus faible. Chaque ensemble constitutif de la zone est un assemblage d'unités écologiques, homogènes dans leur structure ou leur fonctionnement. Les ZNIEFF de type II sont donc des ensembles géographiques généralement importants, incluant souvent plusieurs ZNIEFF de type I, et qui désignent un ensemble naturel étendu dont les équilibres généraux doivent être préservés. Cette notion d'équilibre n'exclut donc pas qu'une zone de type II fasse l'objet de certains aménagements sous réserve du respect des écosystèmes généraux.

La commune abrite les ZNIEFF suivantes :

- ✓ PRES HUMIDES DE COUPVRAY – Type 1
- ✓ VALLEE DE LA MARNE DE COUPVRAY A POMPONNE – Type 2
- ✓ PLAN D'EAU DE LA BOUCLE DE JABLINES – Type 1
- ✓ MARAIS DU REFUGE – Type 1



#### PRES HUMIDES DE COUPVRAY – Type 1

La commune n'est que peu concernée par cette ZNIEFF qui borde la limite est du territoire.

Les limites de la ZNIEFF ont été réduites. En effet ont été déclassés les boisements au sein du coteau, lequel est actuellement mité par les habitations et les jardins. Les quelques secteurs de boisement subsistants sont souvent très fréquentés et dégradés.

La diversité de la ZNIEFF résulte d'une mosaïque de milieux : pâtures, vergers, cultures, friches. Le pâturage équin permet d'obtenir des strates de végétation de hauteurs différentes. Cette hétérogénéité est favorable au développement de nombreux insectes. Les milieux de friches, vergers et cultures sont favorables à l'avifaune (zone d'alimentation ou de reproduction). Les secteurs nord des prairies sont soumis à une immersion hivernale alimentée par la nappe. Ce phénomène favorise la croissance de plantes spécifiques intéressantes.

#### PLAN D'EAU DE LA BOUCLE DE JABLINES – Type 1

Afin de rassembler l'ensemble des milieux remarquables pour la faune et la flore, le périmètre a été établi au sud et à l'ouest jusqu'à la rive droite de la Marne (excepté sur le secteur de la Marne en concomitance avec la ZNIEFF de la Forêt des Vallières où le milieu de la Marne vaut pour limite).

#### VALLEE DE LA MARNE DE COUPVRAY A POMPONNE – Type 2

L'intérêt de la zone réside dans la présence d'un réseau de plans d'eau servant de halte migratoire et de lieu d'alimentation pour de nombreux oiseaux. Les milieux sont favorables au développement d'une flore remarquable. D'autre part, la géomorphologie permet d'avoir des milieux boisés de différentes natures: sur plateau, sur coteau, parfois en milieu plus humide (boisement humide du marais de Lesches).

La connexion de milieux ouverts et fermés apporte une richesse écologique au niveau des lisières.

Le périmètre est calé sur les limites des ZNIEFF de type 1 incluses dans la zone.

Concernant la ZNIEFF du Marais du refuge, elle est incluse dans un site Natura 2000, les habitats ou espèces d'importance sont ainsi présentés dans le cadre de cette dernière (cf pages suivantes).

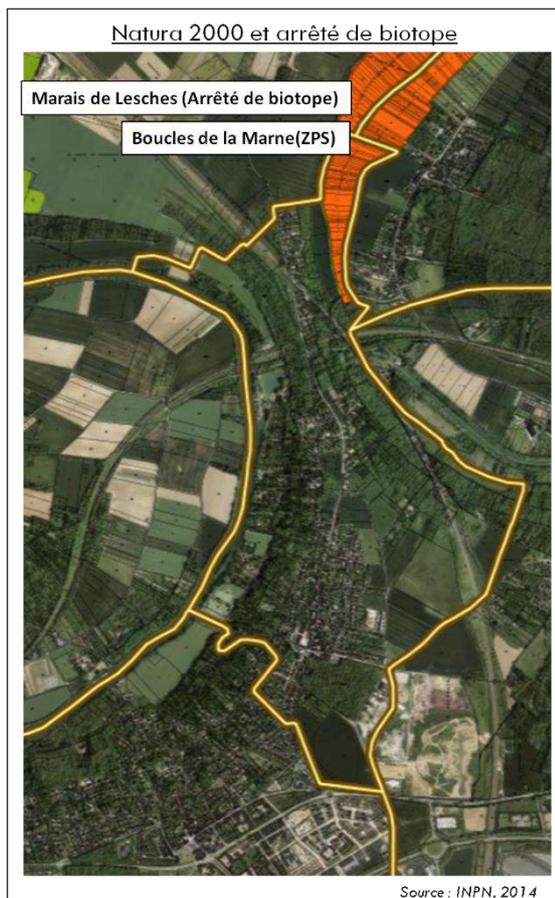
### Zone Natura 2000 et arrêté de biotope : les marais de Lesches

Le nord-est du territoire communal est concerné par une protection de « Marais de Lesches » au titre d'un arrêté de biotope. Ce même espace est inclus dans la zone Natura 2000 « Boucles de la Marne ».

#### Le réseau Natura 2000 :

En 1979, les États membres de la Communauté européenne adoptaient la directive « Oiseaux », dont l'objectif est de protéger les milieux nécessaires à la reproduction et à la survie d'espèces d'oiseaux considérées comme rares ou menacées à l'échelle de l'Europe. Elle prévoit la désignation des sites les plus adaptés à la conservation de ces espèces en Zones de Protection Spéciale (ZPS).

En 1992, la directive « Habitats » vise à la préservation de la faune, de la flore et de leurs milieux de vie ; elle est venue compléter la directive « Oiseaux ». Il s'agit plus particulièrement de protéger les milieux et espèces (hormis les oiseaux déjà pris en compte) rares, remarquables ou représentatifs de la biodiversité européenne, listés dans la directive, en désignant des Zones Spéciales de Conservation (ZSC). Elle vise également à recenser les Sites d'Intérêt Communautaire (SIC).



*L'ensemble des ZPS et ZSC désignées en Europe constitue le réseau Natura 2000, dont l'objectif est de mettre en œuvre une gestion écologique des milieux remarquables en tenant compte des nécessités économiques, sociales et culturelles ou des particularités régionales et locales. Il s'agit de favoriser, par l'octroi d'aides financières nationales et européennes, des modes d'exploitation traditionnels et extensifs, ou de nouvelles pratiques, contribuant à l'entretien et à la préservation de ces milieux et de ces espèces.*

*Natura 2000 en Seine-et-Marne :*

*Plus grand département francilien, la Seine-et-Marne comprend 18 sites Natura 2000 qui couvrent 65 115 hectares, soit 11% du territoire départemental.*

- ✓ 14 sites au titre de la directive « habitat ». Ils couvrent 5,3% du département, soit 31 445 ha.
- ✓ 4 sites au titre de la directive « oiseaux ». Ils couvrent 10,7% du territoire, soit 63 176 ha.
- ✓ La Seine-et-Marne a un réseau de ZPS important avec de grandes entités (Fontainebleau, la Bassée) ce qui vaut au département de détenir 70% de la surface N2000 de la région.

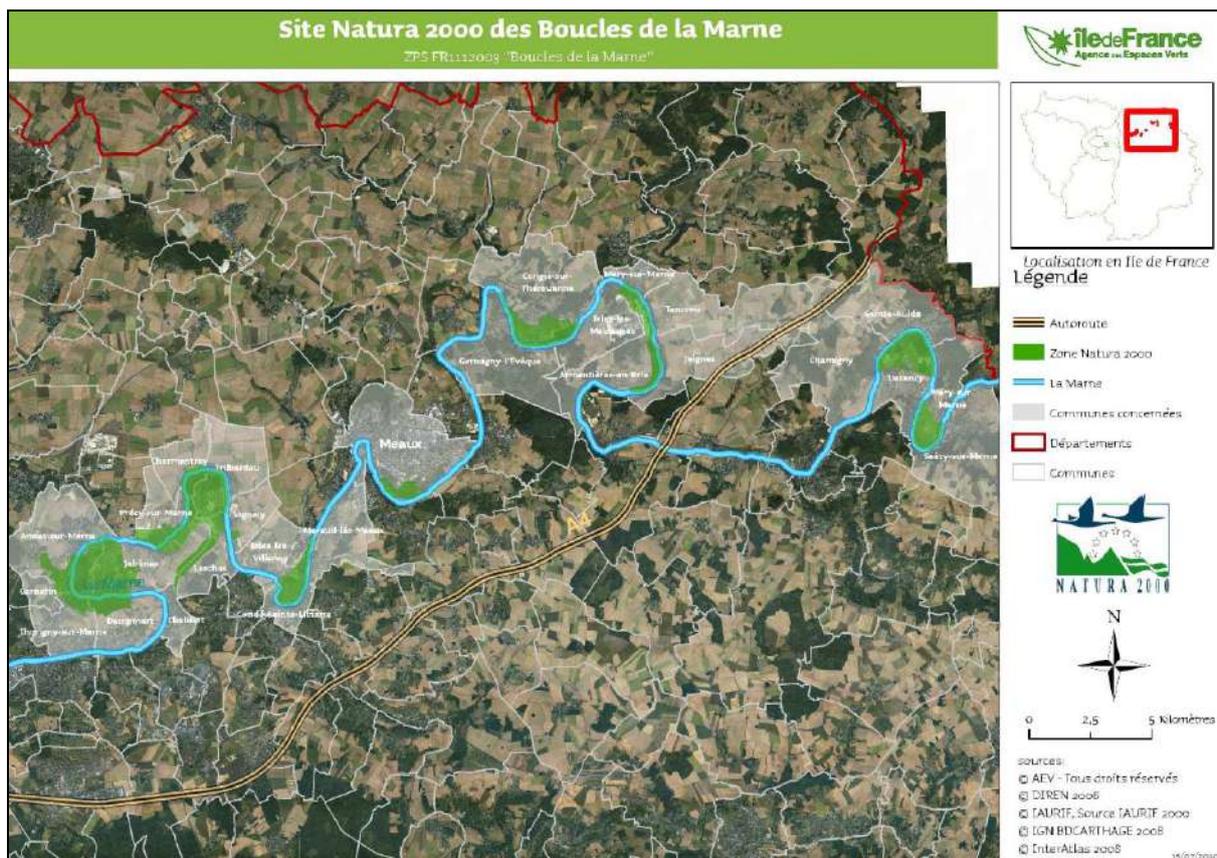
Détail des sites Natura 2000 en Seine-et-Marne	surface en ha	Classement
Boucles de la Marne	2 641	ZPS
Bassée et plaines adjacentes	27 643	ZPS
Massif de Fontainebleau	28 102	ZPS
Massif de Villefermoy	4 790	ZPS
<b>SOUS TOTAL</b>	<b>63 176</b>	<b>4 ZPS</b>
La Bassée	1 404	sic
Massif de Fontainebleau	28 102	ZSC
L'Yerres de sa source à Chaumes-en-Brie	8	sic
Le Vanetin de sa source à Choisy-en-Brie	61	sic
Le Petit Morin de Verdelot à Saint-Cyr-Sur-Morin	4	ZSC
Bois de Vaires-sur-Marne	96	ZSC
Bois des Réserves, des Usages et de Montgé	866	sic
Rivière du Dragon	20	sic
Basse vallée du Loing	77	ZSC
Rivière du Loing et du Lunain	382	sic
Carrière Saint-Nicolas	6	psic
Carrière de Mocpoix	4	ZSC
Carrière de Darvault	27	sic
Haute vallée de l'Essonne (40% en Seine-et-Marne)	388	ZSC
<b>TOTAL</b>	<b>31 445</b>	<b>14 SIC/ZSC</b>

Agence des espaces verts de la Région Île-de-France – octobre 2010

### La zone Natura 2000 des « boucles de la Marne » :

#### Contexte :

Sur une surface de 2 641 hectares, la ZPS des Boucles de la Marne couvre 2,7 % de la surface classée en zone Natura 2000 au sein de la région Île-de-France. Sa superficie totale est inférieure à la taille moyenne des ZPS nationales (11 320 hectares) et régionales (8 934 hectares), mais son éclatement est très important, tout au long de la partie francilienne de la rivière (voir carte de localisation). L'intérêt de cette ZPS dans le réseau francilien est majeur, car avec 35 % de surface en eau et huit entités s'étirant sur plus de 40 kms, elle permet de prendre en compte l'écosystème « vallée » dans son ensemble et ainsi de favoriser un maximum la cohérence et l'efficacité des actions de gestion et de protection engagées. Le réseau de zones humides notamment offre de nombreux sites favorables, interdépendants du point de vue de leur utilisation par l'avifaune nicheuse, hivernante ou migratrice. Alors que le réseau francilien est principalement forestier (70 % de forêt), cette ZPS apporte, avec sa diversité de milieux, un cortège d'espèces qui vient enrichir le réseau Natura 2000 francilien et renforcer sa représentativité. La Gorgebleue à miroir, le Milan noir ou encore l'OEdicnème criard y ont des effectifs d'importance régionale. Elle est aussi un chaînon dans le corridor écologique plus vaste formé par la Marne et participe à ce titre à l'élaboration de la trame bleue voulue par le Grenelle de l'environnement.



Le contexte urbain varie fortement d'une extrémité à l'autre de la ZPS. Globalement, la densité de population augmente au fur et à mesure que l'on se rapproche de l'agglomération parisienne. Néanmoins, la ville de Meaux, située au centre de la ZPS, constitue une rupture forte dans ce gradient. De même, la commune de la Ferté-sous-Jouarre (9 000 habitants) correspond à un bassin de population important dans un contexte plus rural. Au contact d'espaces densément peuplés, certaines communes se distinguent par de faibles densités de population. Ces communes conservent un caractère rural marqué. Mais la démographie et la pression urbaine augmentent d'année en année dans les communes de la ZPS (+7% entre 1999 et 2007).

La proximité de centres urbains denses (Meaux, Ville nouvelle de Marne-la-Vallée) génère une pression d'utilisation forte de certaines boucles (Jablins, Meaux) qui jouent alors un rôle récréatif important. À Meaux, l'urbanisation a progressivement « fermé » l'entrée de la boucle la transformant en une vaste banlieue verte de la ville.

Profil démographique :

La zone Natura 2000 accueille très peu d'habitants permanents. On dénombre seulement quelques habitations dans le hameau de Violette sur la commune d'Annet-sur-Marne et les bâtiments de la ferme des Olivettes dans la boucle de Trilbardou. Le hameau de Messy à Luzancy n'est pas inclus stricto- sensu dans la ZPS, mais de par sa localisation peut en être considéré comme partie intégrante. Ce hameau est constitué d'une vingtaine d'habitations. Au total, c'est une trentaine d'habitants permanents qui vivent au sein du périmètre Natura 2000. Aucun habitant n'est recensé sur Chalifert.

Les centres des villes et villages sont pour la plupart situés à moins d'un kilomètre de la ZPS, la population reste donc très proche. Les autres infrastructures que l'on rencontre correspondent aux bâtiments de la base de loisirs de Jablines-Annet, aux installations des carrières en activité et à deux hangars situés dans la boucle d'Isles-lès-Villenoy et dans la boucle de Méry-sur-Marne. Les constructions restent donc peu présentes, ceci s'explique principalement par le caractère inondable de la majeure partie du secteur. Le secteur de Chalifert est moins impacté par ces phénomènes. Il constitue une impasse bordée par le coteau, la route de Chalifert et le village de Lesches.

Résumé : Passant d'un contexte rural à un contexte urbain, la ZPS offre des contrastes saisissants. Banlieues vertes, zones de loisirs, zones agricoles ou encore industrielles, les entités de cette ZPS ont des usages variés. La proximité de grandes agglomérations lui confère une valeur récréative forte. L'urbanisation s'étend chaque année encerclant progressivement les boucles et augmentant la fréquentation et la fragmentation de l'espace. La lutte contre le mitage et la préservation des continuités écologiques sont primordiales pour conserver la fonctionnalité des écosystèmes de la ZPS.

Le réseau routier :

Le réseau de transport explique en grande partie la fréquentation des sites et leurs utilisations. De manière générale, l'accès à la vallée de la Marne est facile grâce notamment aux autoroutes A4, A140 et à la nationale 3. Pour pénétrer plus profondément dans la vallée, le réseau routier secondaire, relativement dense, prend le relai. La ZPS des Boucles de la Marne se situe à l'intérieur de méandres desservis par des infrastructures routières légères. Culs de sacs formés par la rivière, l'accès en véhicules (à quatre roues) est le plus souvent difficile. Pour pénétrer à l'intérieur des boucles, seules les boucles de Jablines (accès à la base de loisirs) et de Luzancy (accès au Hameau de Messy) disposent de routes secondaires goudronnées facilement empruntables. Les autres boucles sont quant à elles, soit quasi inaccessibles en véhicules (cas de la boucle d'Armentières-en-Brie), soit accessibles par des chemins de terre empruntés par des engins agricoles (cas de la boucle de Méry-sur-Marne) ou des engins de chantier (cas de la boucle de Trilbardou et d'Armentières-en-Brie). Dans ce dernier cas, l'accès est réglementé et restreint aux personnels des carrières. Notons tout de même que la ZPS est traversée par quatre routes départementales. Sur ces portions, l'accès est facile, notamment sur les abords de la route. La fréquentation de ces routes est importante, surtout aux horaires pendulaires. La D45 entre Jablines et Annet-sur-Marne est empruntée par plus de 6000 véhicules par jour soit une voiture toutes les 2 secondes (communication personnel, J.M. Barrat).

La ligne de chemin de fer du Transilien suit la vallée de la Marne. Elle constitue d'ailleurs la limite physique de la ZPS en deux endroits : à Isles-lès-Villenois et à Luzancy, contribuant à l'isolement de ces deux boucles dont l'accès devient limité. Ce mode de transport rend également la zone Natura 2000 accessible à pied depuis les gares d'Esbly, d'Isles-les-Meldeuses notamment. Le TGV passe également dans la vallée. Il sépare les boucles de Jablines et de Trilbardou. Il constitue une rupture de la continuité entre ces deux entités.

La Marne constitue également une voie de déplacement majeure.

Résumé : Routes et lignes de chemins de fer fragmentent le paysage et les milieux naturels. Ces équipements permettent un accès facile à certaines zones (base de

loisirs), mais les boucles restent néanmoins épargnées par la circulation. L'inaccessibilité de certains sites est une garantie de quiétude pour de nombreuses espèces d'oiseaux.

*Pédologie et occupation des sols de la zone N2000 :*

*D'une manière générale, la grande majorité des sites de la ZPS se localise dans le lit majeur de la Marne, qui correspond à des alluvions récentes. Les études pédologiques manquent pour préciser la diversité des sols sur chacun des sites, mais on peut généralement en distinguer trois types en fond de vallée :*

- ✓ au plus proche de la Marne, sur une largeur de plusieurs centaines de mètres à partir des berges de la rivière, les alluvions supportent des sols limono-argileux localement humides,*
- ✓ en s'éloignant de la rivière, on trouve des sols caillouteux, sableux calciques, en général moyennement épais,*
- ✓ au niveau du marais de Lesches, on trouve des substrats argilo-tourbeux retenant fortement l'humidité. Ils ont permis l'apparition de formations marécageuses particulières (prairies, roselières.) qui ont longtemps été favorables à certaines espèces d'oiseaux (Bécassine, Phragmite des joncs.).*

*Les sols naturels sont généralement assez profonds et recouverts de matériaux limoneux riches en éléments nutritifs. Ils ont favorisé les activités agricoles, aussi bien l'élevage que la mise en culture. Ces sols n'offrent pas de caractéristiques particulières si bien qu'ils ont été colonisés par une végétation et des peuplements faunistiques associés assez banals.*

*L'exploitation des granulats a fortement modifié la répartition naturelle des sols dans la zone alluviale. Outre la création de nombreux plans d'eau issus de la mise au jour de la nappe, l'exploitation s'est traduite par le remblayage d'une part importante des carrières par des matériaux de découverte. Il en résulte des substrats très hétérogènes à dominante argileuse ou sablo-graveleuse, très minéraux et pauvres en éléments nutritifs.*

*Globalement les carrières ont permis de diversifier les substrats et ont créé de nouveaux habitats (plans d'eau, zones humides, zones sablo-graveleuses avec végétation plus ou moins steppique.). Ainsi une grande partie de l'intérêt avifaunistique actuel des boucles est apparue très récemment du fait de l'exploitation alluvionnaire. En l'absence d'éléments historiques circonstanciés, nous pouvons seulement supposer que le territoire était anciennement, avant le développement d'une agriculture intensive, occupé par une avifaune des cultures et prairies, incluant probablement (au moins localement) des espèces des prairies humides (Râle des genêts, Tarier des prés.). Le creusement de sablières a permis d'attirer des espèces liées à l'eau et aux zones humides associées (Sterne pierregarin, Mouette mélanocéphale, Blongios nain.) et de favoriser des espèces des formations steppiques comme l'Œdicnème criard. Ce dernier était anciennement bien représenté sur les cultures des plateaux calcaires adjacents, mais a fortement diminué (Coulon, com. or.).*

*En dehors, du fond de vallée, le coteau des Vallières, surplombant la Marne, s'assoit sur des sols épais argileux à localement calcaires. Plus en amont, les pentes qui*

bordent la ZPS sont plutôt caillouteuses et argilo-sableuses. Ces sols n'offrent pas d'originalité particulière vis-à-vis de l'avifaune.

Le site est couvert notamment par :

- ✓ Les espaces en eau
- ✓ Les terres cultivées
- ✓ Les boisements
- ✓ La Forêt des Vallières
- ✓ Les espaces ruraux vacants
- ✓ Les terrains nus
- ✓ Les espaces urbanisés

et

- ✓ Le Marais du Refuge, sur Lesches et Jablines, est occupé par une chênaie-frênaie mésohygrophile à hygrophile et par des peupleraies. Localement des saulaies et aulnaies marécageuses ont été notées. Il s'agit également de boisements relativement récents ayant recolonisé d'anciennes prairies humides ou des coupes de peupleraies.

La plupart des autres boisements sont des bosquets ou des linéaires arborés de faible dimension, disséminés sur les pourtours des gravières. Les ripisylves de la Marne, plus ou moins bien structurées, occupent une surface non négligeable. Les peupleraies totalisent 1,75 % de la superficie de la ZPS, soit 46 ha (11 % des boisements).

Les cortèges d'oiseaux forestiers varient beaucoup selon l'âge et la superficie des boisements. Les parties les mieux structurées de la Forêt des Vallières hébergent 4 espèces de pics. Les boisements matures sont aussi l'habitat de reproduction de nombreux rapaces qui vont chasser dans les espaces ouverts. C'est le cas pour le Milan noir, qui niche en boisement, mais patrouille essentiellement au-dessus de la Marne et des plans d'eau pour son alimentation. Les plantations accueillent une faible diversité avifaunistique, mais la densification de certaines essences favorise parfois certaines espèces spécialisées, comme par exemple le Roitelet huppé dans les résineux.

#### ❖ Espèces présentes sur le site

11 espèces d'intérêt communautaire sont à l'origine de la désignation du site, dont 10 nicheuses avérées au moment de la rédaction du Docob et 7 jugées en grand danger de disparition si aucune mesure de conservation et de restauration de leurs milieux de vie (reproduction, repos, nutrition) ne sont engagées à court terme.

Ces 7 espèces sont classées ci-dessous par ordre d'urgence d'intervention :

- ✓ le blongios nain se reproduisant dans les roselières de plus en plus rares au sein des boucles comme dans l'ensemble de l'Europe ;
- ✓ la sterne pierregarin et la mouette mélanocéphale, menacées par l'enfrichement des îlots de nidification, couplé à une fréquentation humaine de plus en plus accrue à proximité des lieux de reproduction ;

- ✓ l'oedicnème criard menacé lui aussi par la disparition progressive de ces lieux de nidification (fermeture progressive des pelouses rases et des friches de recolonisation des carrières) ;
- ✓ le butor étoilé utilisant ces mêmes roselières comme zones d'hivernage... ;
- ✓ la gorgebleue à miroir fréquentant les zones humides semi-ouvertes pour se reproduire, milieux notamment menacés par la colonisation par les saules ;
- ✓ la pie-grièche écorcheur ayant besoin d'une mosaïque de milieux prairiaux et de haies / bosquets épineux.

Le tableau suivant présente l'ensemble des espèces d'intérêt communautaire de la ZPS :

Espèces		Code Natura 2000	Effectifs sur le site * Eff 2013	Statut au sein de la ZPS	Enjeu de conservation	Etat de conservation à l'échelle de l'UE	Menaces principales
Nom français	Nom latin						
Blongios nain	<i>Ixobrychus minutus</i>	A022	5-10 couples	Reproduction (Mai à Septembre) Migrateur	Fort	Moyen	Régression des zones de nidification (roselières) / Dérangement
Mouette mélanocéphale	<i>Icthyophaga melanocephalus</i>	A176	40-50 couples estimés *	Reproduction (Mars à Septembre) Principal ement migratrice	Fort	Défavorable	Dérangement / envahissement des îlots par la végétation
Oedicnème criard	<i>Burhinus oedicnemus</i>	A133	Une dizaine de couples contactés	Reproduction (Mars à fin Octobre)	Fort	Bon	Fermeture des pelouses et friches pionnières / Dérangement / Pesticides
Sterne pierregarin	<i>Sterna hirundo</i>	A193	Min 13 couples	Résidence Reproduction (Avril à Août)	Fort	Espèce non menacée en France mais rare en Ile-de-France	Régression importante des milieux favorables à la nidification (îlots dénudés) / Dérangement
Butor étoilé	<i>Botaurus stellatus</i>	A021	2-5 individus*	Hivernage	Fort	Moyen	Régression des habitats d'hivernage (roselières)
Gorgebleue à miroir	<i>Luscinia svecica</i>	A272	9-14 couples*	Reproduction (Avril à Septembre) Migrateur	Fort	Favorable	Risque de régression des habitats à long terme (zones humides ; roselières, rives de cours d'eau, marais, étangs)
Milan noir	<i>Milvus migrans</i>	A073	1 couple probable dans ZPS 3 à proximité immédiate	Reproduction (Mars à Août) Migrateur	Assez fort	Favorable	Espèce aujourd'hui dépendante des zones de stockage / enfouissement de déchets, donc arrêt de ces activités = menace...
Pie-grièche écorcheur	<i>Lanius collurio</i>	A338	0-5 couples	Reproduction potentielle (Mai à Septembre)	Assez fort	Défavorable	Régression des milieux favorables (friches piquetées et haies arbustives), fermeture des milieux semi-ouverts
Busard des roseaux *	<i>Circus aeruginosus</i>	A081	1-3 couples *	Reproduction	Assez fort (moins de 5 couples en idf)	Favorable	Dérangement / Régression des roselières des marais et bords de lacs
Bondrée apivore	<i>Pernis apivorus</i>	A072	0-2 couples*	Fréquentation Reproduction potentielle	Faible	Favorable	Dérangement par la fréquentation / menacé à long terme = disparition des insectes à cause des insecticides
Pic noir	<i>Dryocopus martius</i>	A236	5 couples potentiels (1 avéré)*	Alimentation Reproduction (Mars à Juin)	Faible	Favorable	Populations non dépendantes de mesures conservatoires particulières
Martin-pêcheur d'Europe	<i>Alcedo atthis</i>	A229	5-13 couples	Reproduction (2, parfois 3 couvées annuelles à partir d'Avril)	Faible	Favorable	Dérangement / Artificialisation et destruction de berges

\* le busard des roseaux a été répertorié comme nicheur après la désignation du site

Les espèces suivantes sont concernées par le milieu des marais et notamment par le secteur de Lesches:

<p><b>Blongios nain</b></p> 	<p>Préservation des roselières, notamment au Sud-Ouest du grand Etang -&gt; Arrivées sur site en 2013, 2-3 chanteurs</p>	<p>Travaux de restauration / Entretien de roselières</p>
---	--	--

<p><b>Gorgebleue à miroir</b></p> 	<p>une partie des « Olivettes » et des « Sables » représente un habitat favorable à protéger. 3-6 couples observés dans secteur en 2013</p>	<p>Travaux de restauration / Entretien de roselières / Marais / Rives d'étangs et lacs</p>
<p><b>Butor étoilé</b></p> 	<p>Maintien des habitats d'hivernage potentiels -&gt; une partie des « Olivettes » et des « Sables »</p>	<p>Travaux de restauration / Entretien de roselières</p>
<p><b>Milan noir</b></p> 	<p>Préservation de l'habitat de chasse et de reproduction de l'espèce. Retour de l'espèce pour nidification (un couple niche probablement à proximité immédiate, et des individus utilisent la zone pour s'alimenter)</p>	<p>Préservation des vieux arbres du marais et des ripisylves / Protection des aires</p>
<p><b>Oedicnème criard</b></p> 	<p>Protection des zones de reproduction et de rassemblements post-nuptiaux : une partie des « Olivettes » et des « Sables ». Au minimum 3 couples sur zone en 2013, et 93 individus en regroupement post-nuptial en limite de ZPS à Vignely</p>	<p>Mise en défens / Préservation des zones de pelouses rases et de friches pionnières / Maintien des cultures tardives / Limiter les pesticides</p>

<p><b>Pie-grièche écorcheur</b></p> 	<p>Préserver les habitats de reproduction / Nutrition pour que l'espèce revienne empêcher l'emboisement des milieux de transition</p>	<p>Maintenir les fruticées, les haies épineuses / Entretenir prairies et friches par la fauche / création bandes enherbées, haies, prairies / limiter les pesticides</p>
---	---	--

Notons que le marais de Lesches ne fait pas partie des zones les plus fréquentées du réseau en termes d'hivernage ou encore de reproduction. Sont identifiées pour les zones de reproduction les espèces suivantes :

- ✓ Gorgebleue : habitat susceptible de devenir favorable
- ✓ Pic noir : habitat largement potentiel avec secteurs ponctuels favorables
- ✓ Milan noir : habitat favorable
- ✓ Bondrée apivore : habitat potentiel
- ✓ Pie grièche : proximité immédiate d'un site de reproduction récent

Les enjeux de préservation du marais :

Les zones humides jouent un rôle capital dans de nombreux écosystèmes. Elles assurent la filtration de l'eau et la purification, elles limitent les inondations en agissant comme des éponges, elles sont le lieu de vie d'un cortège varié d'espèces animales et végétales... Au sein de la zone de protection spéciale des boucles de la Marne, les zones humides occupent 35% de la surface du périmètre. Elles sont représentées par la Marne et par les nombreux plans d'eau issus de l'extraction des granulats. Ces milieux hébergent la majeure partie des espèces ayant donné lieu à la désignation du site.

Parmi les espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire qui fréquentent les zones humides on compte : le Blongios nain, le Butor étoilé, le Martin-pêcheur, la Sterne pierregarin, la Mouette mélanocéphale et le Milan noir. Le Héron bihoreau et le Busard des roseaux n'ont pas été recensés parmi les espèces reproductrices en 2009, mais pourraient s'installer dans les années à venir (en 2010, le Busard des roseaux a niché au Grand-Voyeux).

Les enjeux sur les zones humides sont de les maintenir, de les conserver dans un bon état écologique et de mettre en place des pratiques de gestion qui soient favorables aux espèces que l'on cherche à protéger. Les activités socio-économiques sont nombreuses (pêche, transport, activités nautiques.) et doivent pouvoir continuer à s'exercer.

Type de milieux	Objectif 10	Sous-objectifs
<b>Milieux humides (cours d'eau, plans d'eau et leurs berges, marais)</b>	Maintenir ou développer des pratiques de gestion favorisant la conservation des espèces d'oiseaux d'intérêt communautaire inféodées aux milieux humides sans compromettre les activités économiques et de loisirs qui s'y déroulent	Lutter contre les sources de pollution des eaux
		Maintenir voire développer une végétation des zones humides (ripisylves, roselières.) favorable aux oiseaux d'intérêt communautaire
		Assurer le bon fonctionnement hydraulique des zones humides et gérer les niveaux d'eau
		Maintenir ou créer des sites de nidification (ilots, radeaux) pour les espèces d'intérêt communautaire
		Informers les usagers et limiter les dérangements liés à la fréquentation du public

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

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

#### L'arrêté de protection de biotope :

L'arrêté préfectoral de protection de biotope du 23 septembre 1987 porte protection d'un site biologique sur le territoire des communes de Lesches, Jablines et Chalifert.

Plusieurs espèces y sont directement concernées par l'arrêté en plus de celles concernées par les recensements des ZNIEFF et de la zone Natura 2000. S'y trouvent notamment :

- ✓ *Bufo bufo*
- ✓ *Bufo calamita*
- ✓ *Lissotriton vulgaris*
- ✓ *Pelophylax*
- ✓ *Pelophylax ridibundus*
- ✓ *Rana dalmatina*
- ✓ Mais aussi et surtout le brochet (*Esox lucius Linnaeus*), espèce ayant justifié la création de la zone.

Classée « espèce vulnérable » en France, le brochet peut voir son statut local évoluer vers celui d'« espèce en danger » en cas d'évolution défavorable du milieu. Sa pêche est limitée aux individus de taille supérieure à 50 cm, sans que soit instauré au demeurant de quota de capture. Enfin, si ses populations font localement l'objet de mesures de gestion spécifiques dans le cadre de plan de gestion piscicole, ses populations allochtones ne font pas l'objet de mesures de gestion en rapport avec ce statut.

#### Les zones humides en chiffre

- 3% du territoire (métropole)
- 50% des espèces d'oiseau
- 30% des espèces végétales

L'arrêté de biotope stipule notamment que :

« Sont interdits :

- ✓ tous les travaux publics ou privés susceptibles de modifier l'état ou l'aspect des lieux ou de faire obstacle à l'envahissement du biotope par la crue de la Marne, tels que : extraction de matériaux, dépôt de matériaux ou résidus, terrassements et construction d'ouvrages ou de chemins nouveaux. Seuls sont autorisés les travaux d'entretien de la station esocicole.
- ✓ l'exercice de la pêche est interdit sur toute l'étendue du site.
- ✓ la circulation des véhicules et des personnes, en dehors du fonctionnement de la station d'ésociculture et des personnes habilitées (scientifiques) est interdite en période de frai, soit du 15 janvier au 30 avril.
- ✓ les activités forestières (abattage d'arbres, plantations, traitement sylvicoles, débroussaillage, ...) sont soumises à autorisation préalable du commissaire de la République délivrée après avis des personnes qualifiées dans les sciences de la nature membres de la commission départementale de la chasse et de la faune sauvage.
- ✓ le ramassage, la cueillette et l'introduction d'espèces végétales sont interdites sauf l'autorisation prévue ci-dessus.
- ✓ la capture et l'introduction d'espèces animales, sauf la chasse et la destruction des espèces nuisibles, sont interdites. »

### Un réseau de zones humides

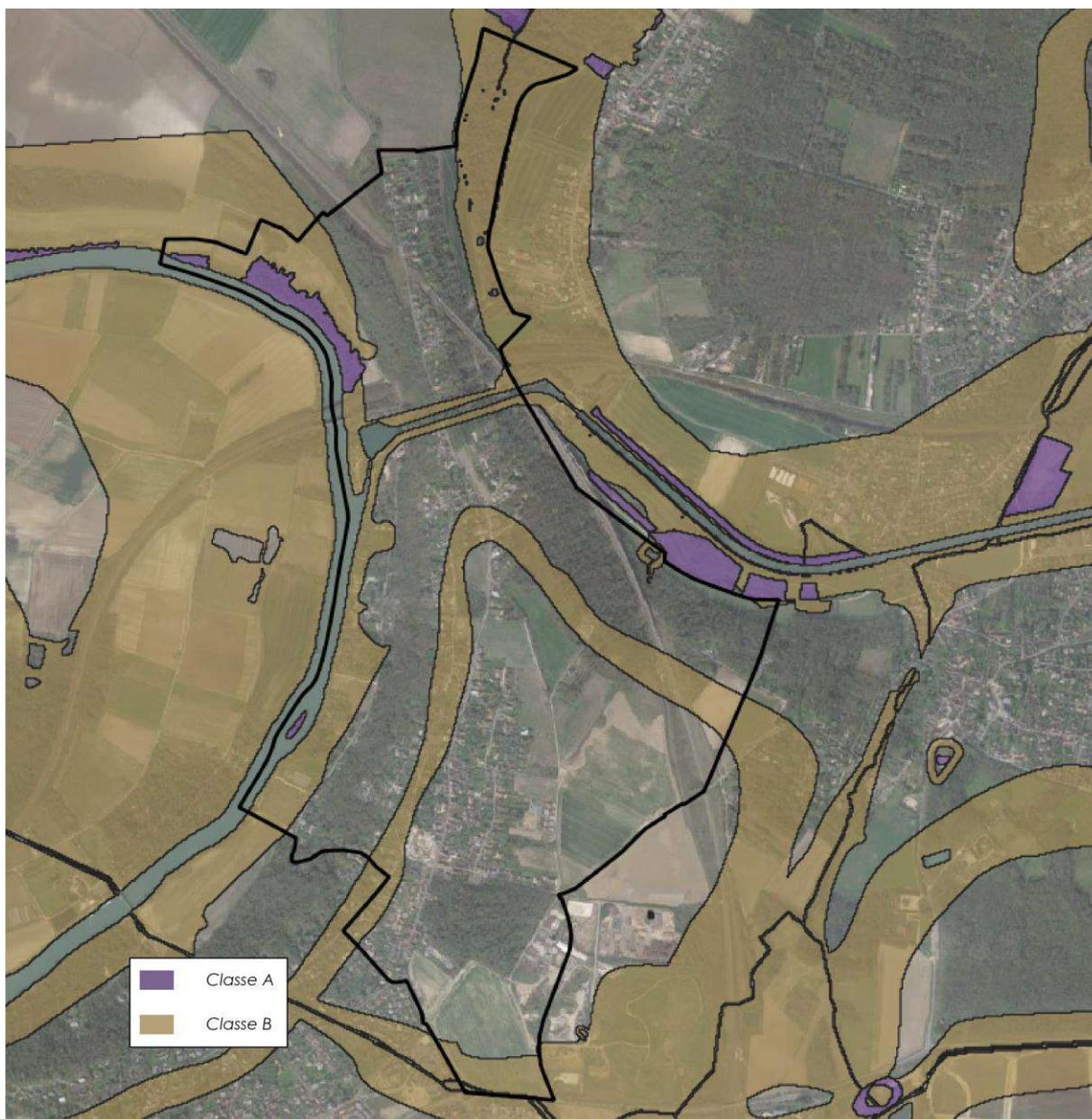
Les zones humides, selon la définition donnée par l'institut français de l'environnement (IFEN), sont « des zones de transition entre le milieu terrestre et le milieu aquatique : prairies inondables, tourbières... Elles se caractérisent par la présence d'eau douce, en surface ou à très faible profondeur dans le sol. Cette position d'interface explique que les zones humides figurent parmi les milieux naturels les plus riches au plan écologique (grande variété d'espèces végétales et animales spécifiques). Elles assurent aussi un rôle dans la gestion de l'eau, avec la régulation des débits des cours d'eau et l'épuration des eaux. » D'après le code de l'environnement, « on entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ».

Le SDAGE Seine-Normandie définit des objectifs de préservation des zones humides, dans lesquels les PLU ont un rôle fort à jouer afin de préserver l'occupation des sols liée aux zones humides.

*Pour faciliter la préservation des zones humides et leur intégration dans les politiques de l'eau, de la biodiversité et de l'aménagement du territoire à l'échelle de l'Île-de-France, la DRIEE a lancé en 2009 une étude visant à consolider la connaissance des secteurs potentiellement humides de la région selon les deux familles de critères mises en avant par l'arrêté du 24 juin 2008 : relatifs au sol et à la végétation.*

*Cette étude a de plus été actualisée et complétée en 2021 avec l'émergence de nouvelle classe de zones humides :*

Classe 2010	Classe 2021	Description
1 et 2	A	<p>Zones humides avérées dont le caractère humide peut être vérifié et les limites à préciser :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zones humides délimitées par des diagnostics de terrain selon un ou deux des critères et la méthodologie décrits dans l'arrêté du 24 juin 2008 <a href="#">↗</a> ;</li> <li>- zones humides identifiées selon les critères et la méthodologie de l'arrêté du 24 juin 2008, mais dont les limites n'ont pas été définies par des diagnostics de terrain (photo-interprétation) ;</li> <li>- zones humides identifiées par des diagnostics de terrain, mais à l'aide de critères et/ou d'une méthodologie différents de ceux de l'arrêté du 24 juin 2008.</li> </ul>
3	B	Probabilité importante de zones humides, mais le caractère humide et les limites restent à vérifier et à préciser.
4	C	Enveloppe en dehors des masques des 2 classes précédentes, pour laquelle soit il manque des informations, soit des données indiquent une faible probabilité de présence des zones humides.
5	D	Non humides : plan d'eau et réseau hydrographique



La commune comprend au moins deux zones humides avérées. La première située à l'Ouest du territoire, sur les coteaux de la Marne et une seconde à l'Est au droit du marais de Lesches. On retrouve sur le reste du territoire des zones humides de classe B.

### Approche paysagère :

#### L'atlas des paysages :

Le territoire est mentionné sur les entités « Boucles d'Esblly » et « Chelles-Lagny » identifiées par l'atlas des paysages de Seine-et-Marne.

Dans le cas de la première, c'est la rive gauche et la partie Est qui nous intéressent. Elles offrent, grâce aux parcs et aux bases de loisirs ainsi qu'aux vastes espaces libres, des vues et un contact direct avec la rivière. Les principaux enjeux résident ici dans le

*maintien d'espaces de respiration et la conservation d'un maillage de constructions lâche mêlant bâti, jardins et secteurs boisés de plus ou moins grande taille.*

*Mais Chalifert est aussi concernée par les Boucles de la Marne au Nord de son territoire, et au creux desquelles s'est développée l'activité de carrière impactant aujourd'hui le paysage. Ainsi, depuis les points hauts du village, les paysages s'intègrent à un ensemble bien plus vaste et lointain au relief équilibré et doux.*

### *Zoom sur le territoire : des entités diverses construites autour de composantes naturelles multiples :*

*La vallée de la Marne :*

*À l'Ouest du territoire, sur environ 2 kilomètres, la commune de Chalifert est bordée par la Marne. Cette portion du territoire représente un enjeu important pour la collectivité aussi bien du point de vue des paysages, des milieux naturels, des vocations récréatives et touristiques que des liens avec d'autres territoires.*

*Elle constitue un espace relativement bien préservé de l'urbanisation et jouit, de par sa situation basse, d'une grande tranquillité. À cet endroit le lit majeur, bien qu'assez étroit (environ 130 mètres de largeur), représente un « espace de liberté » pour la rivière en cas de crue (cf PPRI), que l'on doit maintenir le plus ouvert possible, en évitant par exemple l'extension de la populiculture ou le reboisement spontané des friches.*

*À l'heure actuelle, les bords de la Marne, desservis par un chemin de halage restent de manière générale peu valorisés : manque d'ouverture visuelle sur la rivière en raison de la présence d'une ripisylve presque continue ou de portions forestières, quasi absence de points d'accès à l'eau pour les promeneurs, appropriation et fermeture des accès à la rivière par les propriétaires riverains, installation sur berge d'ouvrages illicites (escaliers, pontons...) et travaux de consolidation inesthétiques et peu favorables à la biodiversité sur les berges, dépôts de déchets verts entraînant une banalisation des milieux, par endroit fort développement de plantes envahissantes (Renouée du Japon, notamment), présence de constructions ruinées ou peu soignées, accessibilité restreinte à la presqu'île hébergeant le centre nautique privé à la hauteur de l'écluse.*

*Par endroit, le chemin de halage est très étroit, ce qui complique également la cohabitation entre piétons et cyclistes.*

*La présence des terrains de sports communaux permet le maintien de paysage ouvert sur la Marne. Il manque néanmoins une offre en espaces publics de détente et de promenade (aire de pique-nique, terrain de découverte de la nature...) et une mise en valeur des atouts naturels de cet espace.*

*Au-delà des deux ponts ferroviaires au Nord, le passage en bord de Marne devient très difficilement praticable. Dans la perspective de l'extension future de la base de loisirs de Jablines et de l'accès à un site archéologique (minière néolithique du Haut Château à l'est de la base de loisirs), cet espace en rive gauche de la rivière peut cependant être appelé à jouer un rôle important comme liaison douce. La présence à cet endroit d'une « piste de vitesse » aquatique extrêmement bruyante est aujourd'hui peu compatible avec la valorisation de ce tronçon à la promenade.*

*Le marais de Lesches, les bords de Marne, mais également l'amorce du canal de Chalifert, au point de jonction aval avec la Marne, offrent un concentré rare d'ouvrages techniques intéressants pour le public et les habitants : écluse, demi-tour aménageable en halte fluviale, voûte monumentale de grands platanes et tunnel qui pourrait un jour être réouvert aux piétons... le tout souvent dans une ambiance « guinguette » qui s'accorde bien avec le caractère rétro du paysage. Cet espace est très prisé par les habitants comme promenade de proximité et par les pêcheurs. Une meilleure liaison avec le bourg grâce à la réhabilitation du réseau de sentes devra être étudiée en détail.*

*Plusieurs sources, passant souvent inaperçues, coulent sur le flanc du coteau de Chalifert dominant la Marne, à la faveur de l'empilement géologique des couches successives perméables (calcaire de Brie, marnes blanches de Pantin, calcaire de Champigny...) et imperméables (argile verte de Romainville, marnes bleues d'Argenteuil...). Une de ces sources (aquifère du calcaire de Brie) est captée et alimente le lavoir restauré récemment dans le bourg. L'eau y est malheureusement très eutrophe (= riche en nutriments), générant une prolifération gênante d'algues filamenteuses.*

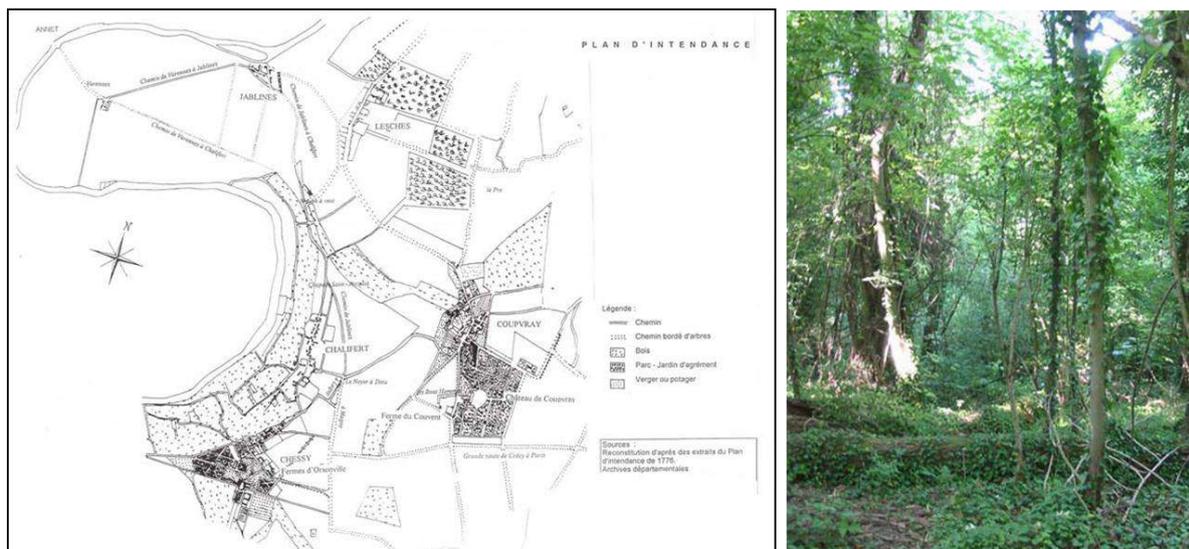
*Les eaux pluviales du bourg évacuées dans la Marne transitent actuellement par une canalisation parallèle au collecteur « eaux usées » rejoignant à travers bois la station d'épuration située au chemin de la ruelle Canet.*

*Les surfaces boisées des coteaux :*

*Les coteaux Est et Ouest de l'éperon de Chalifert sont boisés de longue date (voir plan d'intendance de 1776 reconstitué à partir des archives départementales) et constituent en ce sens une des identités paysagères du territoire : l'éperon de Chalifert apparaît en effet de loin (Dampart, Coupvray, Esbly...) avant tout comme un capuchon boisé.*

*Compte tenu de l'importance de la pente, ils constituent en outre de véritables forêts de protection, essentielles pour la stabilité du terrain.*

*Les coteaux sont couverts par un boisement spontané et correspondent à une frênaie-charmaie mésophile de milieux non décalcifiés.*



Le flanc Ouest, malgré son classement en Espace Boisé Classé (EBC), reste vulnérable : il est menacé par un grignotage progressif provenant des zones urbanisées situées en franges hautes et basses (abattages intempestifs, éclaircies ponctuelles, remblaiements divers, constructions non autorisées, stockage de matériaux, abandon de déchets divers, motocross...). La tempête de décembre 1999 a également aggravé cette situation. Recul du boisé et diminution de la densité d'enracinement risquent ainsi d'entraîner, à terme, une déstabilisation de terrains géologiquement instables (solifluxion) et une aggravation des phénomènes successifs de gonflement et de retrait des argiles (« pompage végétal » moindre), d'où un risque potentiel accru de fissuration des constructions.

Une plus grande appropriation de ces espaces par la population, rendue possible par une réhabilitation des sentes et quelques aménagements légers, permettrait certainement un meilleur « contrôle social » et une plus grande prise de conscience de leur valeur.



*Pour la côte Saint-Jacques, il est important d'avoir une réflexion sur l'ensemble du milieu : le boisé, la zone de lisière et les surfaces prairiales mésophiles riches en espèces.*

*Une végétation autour et dans le village :*

*Le territoire communal est encore riche aujourd'hui en haies champêtres et vergers. L'ancienneté de ces motifs paysagers, le caractère local des essences utilisées (noisetier, orme, noyer, frêne, églantier, prunellier, cornouiller, sureau... pour les haies ; noyer, pommier, cerisier, prunier...pour les vergers par exemple) et leur insertion dans le tissu du bourg leur donnent un intérêt patrimonial tout particulier.*



*Sur l'espace public, les arbres isolés remarquables (platane à l'entrée Sud de la commune ; frênes et marronniers au-dessus du canal et allée Jean de La Fontaine) ou en accompagnement des trois calvaires, constituent également des ponctuations paysagères reconnues.*



*La présence dans le bourg d'un certain nombre de grands arbres remarquables est à signaler. Bien qu'appartenant à l'espace privé, ces composantes, visibles depuis l'extérieur, ont un rôle à la fois paysager, patrimonial et écologique.*



*Le parc du Château couvre une surface d'environ 7 hectares. Il coiffe le sommet de la butte, dominant de quelques mètres la plaine agricole de Brie aujourd'hui largement investie par le site de Disneyland Paris. Cette situation en fait à la fois un motif paysager patrimonial (calotte boisée de Chanteloup, Montévrain, Chessy, Chalifert, Coupvray, Montry, Condé-Ste-Libaire...) et un repère visuel à l'échelle supra-communale.*

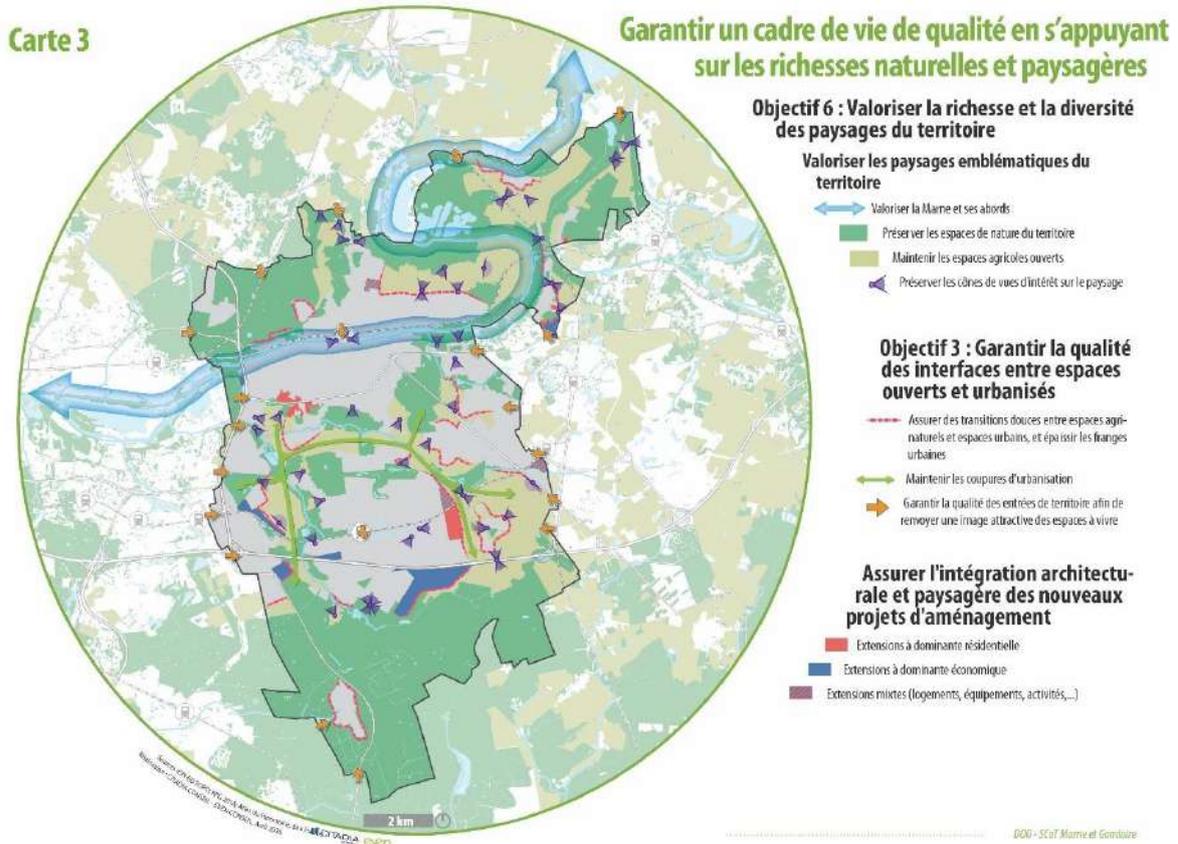
*Constitué principalement d'essences forestières locales et diversifiés, souvent de grande taille, comme le charme, le frêne, le tremble, le chêne, il comporte également quelques châtaigniers qui témoignent de la situation géologique et pédologique particulière du site (absence localisée de calcaire). La présence en intercalaire du cèdre du Liban, de pins sylvestres et de quelques marronniers rappelle, par endroit, la dimension oubliée de parc d'agrément, donnant ainsi au site une ambiance quelque peu insolite et une forte valeur.*

#### Des cônes de vue :

*Les vues sont de qualités et méritent d'être mises en valeur ou du moins préservées par un zonage évitant le comblement des espaces de respiration visuelle.*

*C'est notamment le cas des cônes de vue identifiés par le Schéma de Cohérence Territorial.*

Carte n°3 du SCoT : Garantir un cadre de vie de qualité en s'appuyant sur les richesses naturelles et paysagères.



Ainsi, plusieurs cônes de vue ont été identifiés par le SCoT et devront être préservés par le PLU. Ces cônes de vue donnent notamment sur l'espace agricole préservé à l'Est du territoire et longeant le Chemin de la Haillette. La remise en place d'une circulation douce et piétonne sur cet axe permettra de profiter pleinement de cette vue.

Les autres cônes de vue permettent de profiter de l'ouverture sur la Marne depuis les coteaux. Aucune urbanisation supplémentaire n'est prévue à cet endroit afin de préserver la vue offerte aujourd'hui sur le grand paysage.

## PARTIE 4 : CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

La commune de Chalifert, située dans un environnement attractif et en pleine mutation a subi de profonds changements depuis plus de 20 ans. La comparaison des données issues des différents recensements de la population, par l'INSEE, met clairement en évidence l'importance de ces changements qu'ils soient analysés sous l'angle des dynamiques de croissance (démographie, parc logement et flux migratoires) ou du profil socio-économique des ménages (caractéristiques et évolutions).

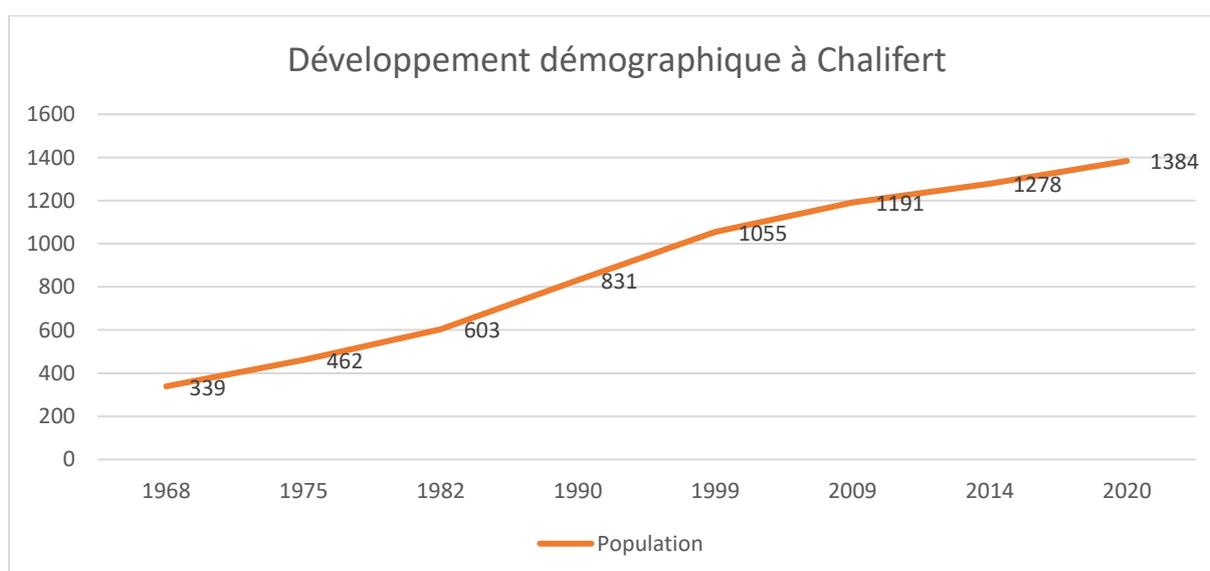
### Démographie : une croissance rapide liée à des flux migratoires importants

#### Évolution démographique

La commune de Chalifert enregistre une croissance démographique régulière et soutenue depuis de nombreuses années : de 339 habitants en 1968, la commune atteint 462 habitants en 1975, 603 en 1982, 831 en 1990, 1255 en 2012 et enfin 1384 en 2020.

Située dans un secteur de forte croissance, Chalifert a donc connu de nombreux bouleversements depuis une vingtaine d'années tant physiques (urbanisation) que sociologiques (population accueillie) et a été englobée dans l'aire urbaine de Paris aux alentours de 1990, traduction d'un phénomène d'urbanisation continue.

La dernière opération en date, le recyclage d'une ancienne ferme (création de 145 logements) en cœur de bourg a permis d'accompagner la hausse démographique sur la dernière tranche d'études (+106 habitants sur la période 2014-2020).



La commune poursuit ainsi un développement démographique continu déjà identifiable au début des années 2000 avec une variation annuelle proche des 1.2%/an depuis presque 20 ans maintenant. Plus précisément, c'est évolution est due à la fois à solde naturel positif (entre 0.5 et 0.7%/an entre 1999 et 2020) et à un solde migratoire également positif (entre 0.5 et 0.9%/an entre 1999 et 2020).

Ces deux valeurs peuvent traduire :

- ✓ l'émergence de nouveaux projets immobiliers sur le territoire couplée à une attractivité forte du territoire. De nouveaux ménages s'installent donc sur le territoire.
- ✓ Un renouvellement naturel de la population avec plus de naissances que de décès. Ce renouvellement est principalement l'action d'une population jeune et dynamique.

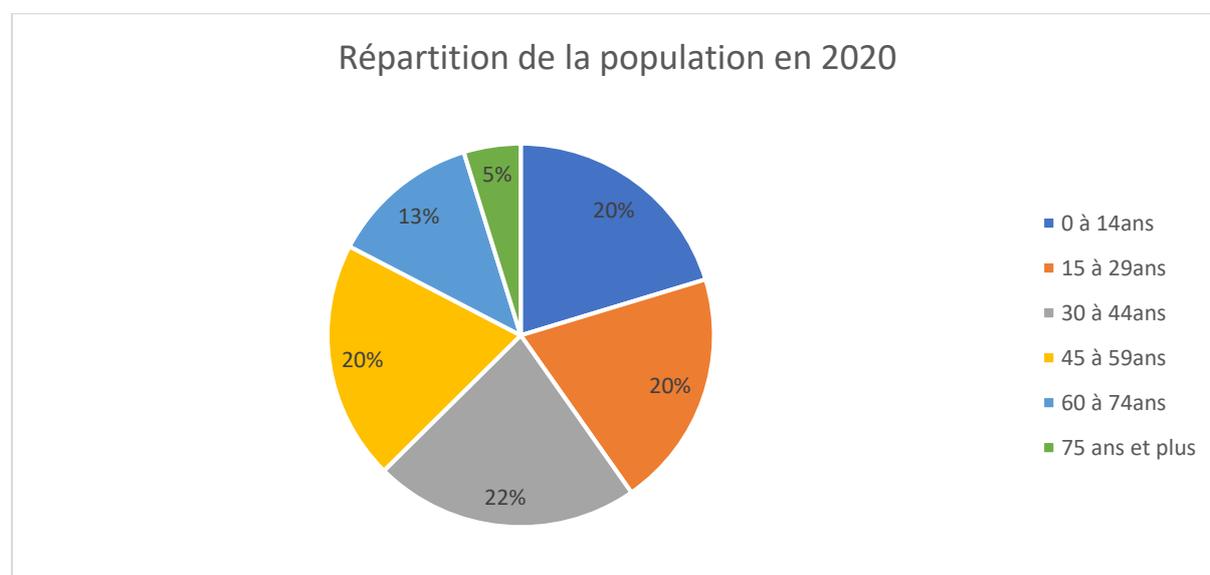
	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2009	2009 à 2014	2014 à 2020
Variation annuelle moyenne	4,5	3,9	4,1	2,7	1,2	1,4	1,3
Solde naturel	1,1	0,3	0,6	0,7	0,7	0,5	0,6
Solde migratoire	3,4	3,5	3,5	2	0,5	0,9	0,8

## Profil générationnel de la population et présentation des ménages

Comme présenté précédemment, la population est relativement jeune avec environ 40% de la population qui possède moins de 30 ans. Les 30 – 60 représentent l'autre majorité avec un peu plus de 42% de la population totale en 2020. Enfin, les plus de 60ans représentent environ 17% de la population en 2020.

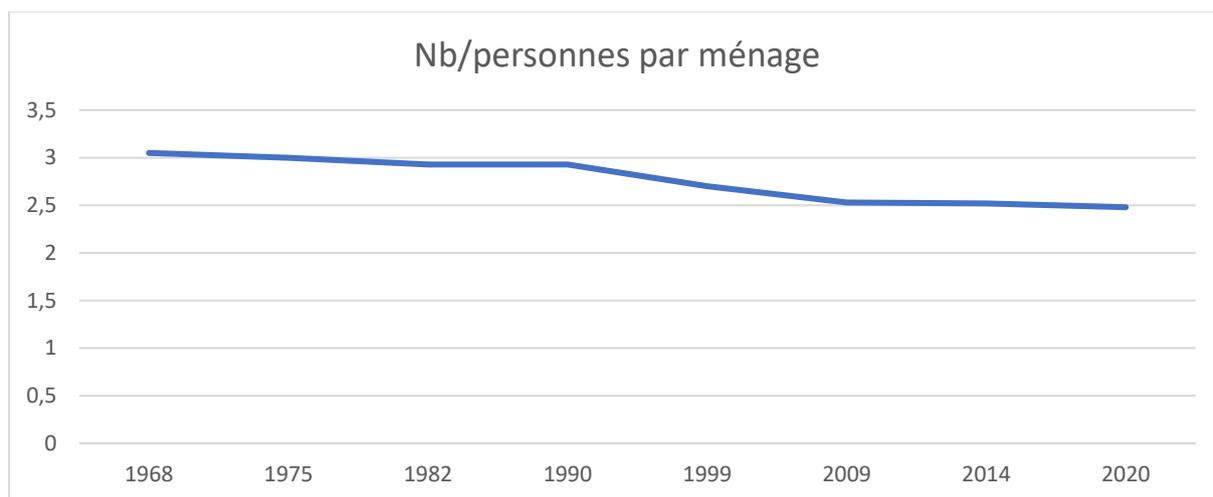
En termes d'évolution, on constate une augmentation de la tranche 0 – 29ans entre 2009 et 2020 d'environ 1.6 point. Dans la même période, les 30 – 59ans ont vu leur proportion diminuée d'environ 3.2 points. Enfin, les plus de 60ans ont également augmenté dans la même proportion que les 0-29ans. Ainsi, les populations les plus jeunes et les plus âgées ont augmenté au détriment de la tranche médiane.

Le PLU devra donc prendre en compte dans son projet démographique ces données et notamment les différentes tranches de population dans l'établissement d'un nouveau profil de logements.



Ces données sont à mettre en parallèle avec l'évolution du nombre de personnes par ménage. En effet, avec l'augmentation des tranches jeunes et des personnes âgées, le nombre de personnes a légèrement évolué ces dernières années, passant de 2.7 personnes à 2.48 en 2020.

Cette tendance, observable à l'échelle nationale a une incidence importante sur la composition du parc de logement. En effet, là où de grands logements étaient autrefois occupés par des ménages importants, ces mêmes logements sont maintenant trop grands par rapport aux ménages actuels.

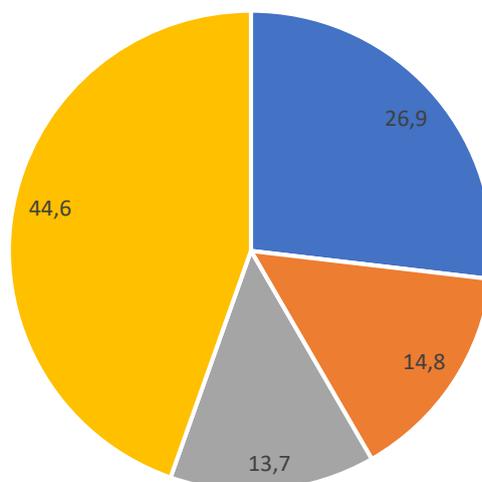


Concernant l'ancienneté des ménages, on constate qu'un peu moins de la moitié de la population est présente sur le territoire depuis plus de 10ans. Il s'agit globalement des constructions pavillonnaires les plus anciennes du territoire. Cette donnée démontre bien la qualité du cadre de vie qu'offre la commune aujourd'hui.

De plus cette tendance est renforcée au vu de la proportion de nouveau ménage arrivant sur le territoire. En effet, on constate que près de 27% des ménages du territoire y sont arrivés il y a moins de 2 ans. Cette période d'emménagement correspond à la réalisation du projet en lieu et place de l'ancienne ferme.

Enfin, cette attractivité -du territoire coïncide bien avec l'augmentation de la population et notamment des tranches d'âge les plus jeunes.

### Date d'emmenagement des ménages en 2020

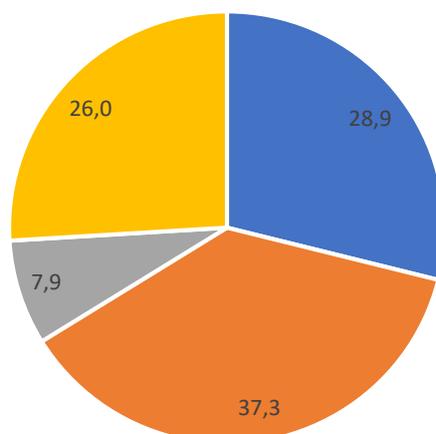


■ Depuis moins de 2ans ■ De 2 à 4ans ■ De 5 à 9ans ■ 10 ans ou plus

Plus précisément, concernant les ménages, on constate que 75% correspondent à des familles, avec ou sans enfant(s). La proportion de famille avec enfant(s) a légèrement diminué pour atteindre 37.3% en 2020 contre 41.5% en 2009. Les ménages d'une personne ont également diminué de quelques points pour atteindre 26% des ménages présents sur la commune.

Seules les familles sans enfants et les familles monoparentales ont vu leurs effectifs augmenter sur la période 2009-2020 passant respectivement à 28.9 et 7.9% des ménages communaux.

### Typologie des ménages en 2020



■ Famille sans enfant ■ Famille avec enfant(s) ■ Famille mono ■ Ménage 1 personne

## Le logement

### Le PLH Marne et Gondoire

Le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire a été adopté en décembre 2020 et fixe les orientations stratégiques, le scénario d'évolution ainsi que le programme d'actions de l'intercommunalité pour la période 2019-2024.

Il détermine cinq orientations :

- ✓ Orientation n°1 : Produire une offre de logements adaptée aux besoins du territoire afin de favoriser les parcours résidentiels
- ✓ Orientation n°2 : Améliorer le parc existant
- ✓ Orientation n°3 : Répondre aux besoins des publics spécifiques ;
- ✓ Orientations n°4 : Renforcer le suivi et l'animation du PLH en coordination avec les autres instances liées au logement

Le PLU doit être compatible avec ce document, la compatibilité avec les cinq orientations est démontrée au Chapitre XV du présent document.

### Structure et évolution du parc de logements

La croissance démographique observée tout au long de ces 20 dernières années s'accompagne d'une augmentation du nombre de logements sur le territoire.

En effet, on constate que le nombre de résidences principales passe de 383 en 1999 à 624 en 2020 soit une augmentation de près de 63% en l'espace de 20ans. Ainsi, les résidences principales représentent 87.7% des logements présents sur le territoire. Ce chiffre est en légère diminution malgré la diminution du nombre de résidences secondaires qui passe de 5.9% du parc en 2009 à 2.9% en 2020. En effet, l'augmentation importante du nombre de logements vacants, passant de 4.8% en 2009 à 9.4% en 2020 induit une évolution importante dans la répartition du parc de logement.

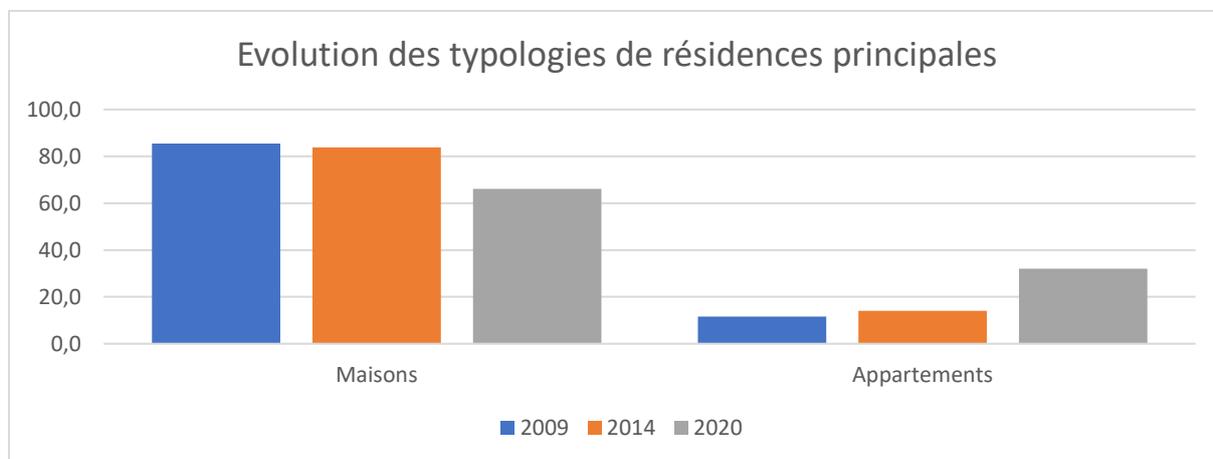
	2009	%	2014	%	2020	%
Ensemble	515	100	556	100	624	100
Résidence principale	460	89,3	496	89,2	547	87,7
Résidence secondaires et occasionnelles	30	5,8	13	2,3	18	2,9
Logements vacants	25	4,9	47	8,5	59	9,5

À noter que bien qu'on observe une augmentation importante du taux de vacance, ce dernier, établi à 9.5% du parc global en 2020, n'est pas encore critique. De plus, au vu de la pression foncière existante à Chalifert, le foncier est général vite réemployé.

### Caractéristiques des résidences principales

En 2020, les résidences principales représentent 87.7% du parc immobilier de Chalifert. Ce nombre a évolué proportionnellement à l'évolution démographique observée sur la période 2009-2020.

En termes de typologie, le récent projet de recyclage de la ferme a changé de façon importante la répartition entre maison et appartement. En effet, en 2009 les maisons représentent 85.5% des résidences principales alors qu'en 2020 ces dernières ne représentent plus 66.2%. Ces valeurs coïncident bien avec la création de 145 logements à la place de l'ancienne ferme.



En termes d'ancienneté des constructions, on constate qu'elles sont relativement récentes puisque plus de 70% d'entre elles ont été construites après 1970. Là encore cette intensification de la construction sur la commune correspond à l'évolution démographique observée.

Plus précisément, près de 13% des constructions datent d'après 2006 ce qui correspond aux opérations les plus récentes. Les derniers projets ne rentrent pas encore dans ces statistiques, car réalisés après 2017.

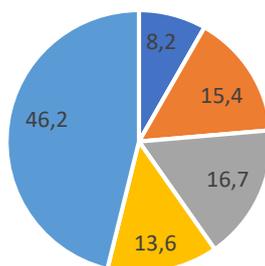
Résidence principale	411	100
Avant 1919	48	11,7
De 1919 à 1945	24	5,8
De 1946 à 1970	49	11,9
De 1971 à 1990	141	34,3
De 1991 à 2005	96	23,4
De 2006 à 2017	53	12,9

Enfin, concernant la taille des différentes résidences principales, on constate une répartition plutôt variée en 2020. En effet, même si les 5 pièces et plus correspondent à 46.1% du parc total, les deux et trois pièces regroupent plus de 23% de l'ensemble des résidences principales.

Les derniers projets ont notamment permis d'augmenter le nombre de logements de petites tailles. Ainsi, les 2 et 3 pièces ont pris presque 10 points entre 2009 et 2020.

Cette multitude dans les typologies de logements permet un parcours résidentiel complet sur la commune. Ainsi, que ce soit les jeunes ménages, les familles avec enfant(s) ou bien encore les personnes âgées, chaque typologie de logements dispose de logement adapté à ses besoins.

## Taille des résidences principales en 2020



■ 1 pièce ■ 2 pièces ■ 3 pièces ■ 4 pièces ■ 5 pièces et plus

### Le statut d'occupation des résidences principales

En parallèle de la taille des logements, l'occupation des résidences principales a récemment évolué au vu des projets qui ont pu émerger sur le territoire.

Ainsi, en 2009, presque 79% des résidences principales sont occupées par des propriétaires, le reste étant occupées par des locataires. Cette valeur a cependant évolué depuis 2014 où les propriétaires ne sont plus que 71.3%.

Cette évolution est à mettre en relation avec la création de petits logements récemment qui sont plus propices à être occupé par des locataires.

En termes de parc locatif, notons l'absence totale de logement social sur le territoire communal. Or la loi impose aujourd'hui en Île-de-France un taux de 25% de logements sociaux pour les communes de plus de 1500 habitants.

La commune doit anticiper l'augmentation de population et le dépassement de la barre des 1500 habitants en imposant dès aujourd'hui la création de logements sociaux dans les opérations d'aménagement.

Occupation des résidences principales	2009	%	2014	%	2020	%
Ensemble	460	100	496	100	547	100
Propriétaire	362	78,7	396	79,8	390	71,3
Locataire	80	17,4	85	17,1	151	27,6

## L'économie

### L'économie communale

Le nombre d'emplois offerts dans la commune est extrêmement faible, puisque le recensement de 2020 fait état de 116 emplois, et 705 actifs ayant un emploi résidant à Chalifert (indicateur de concentration de l'emploi de 16.5 points en 2020).

Les chaliférois bénéficient d'un bon niveau d'équipement commercial à proximité immédiate, même si la commune connaît un réel déficit sur ce plan. Les habitants se rendent notamment aux grandes surfaces de Montévrain, Coupvray ou encore Esby.

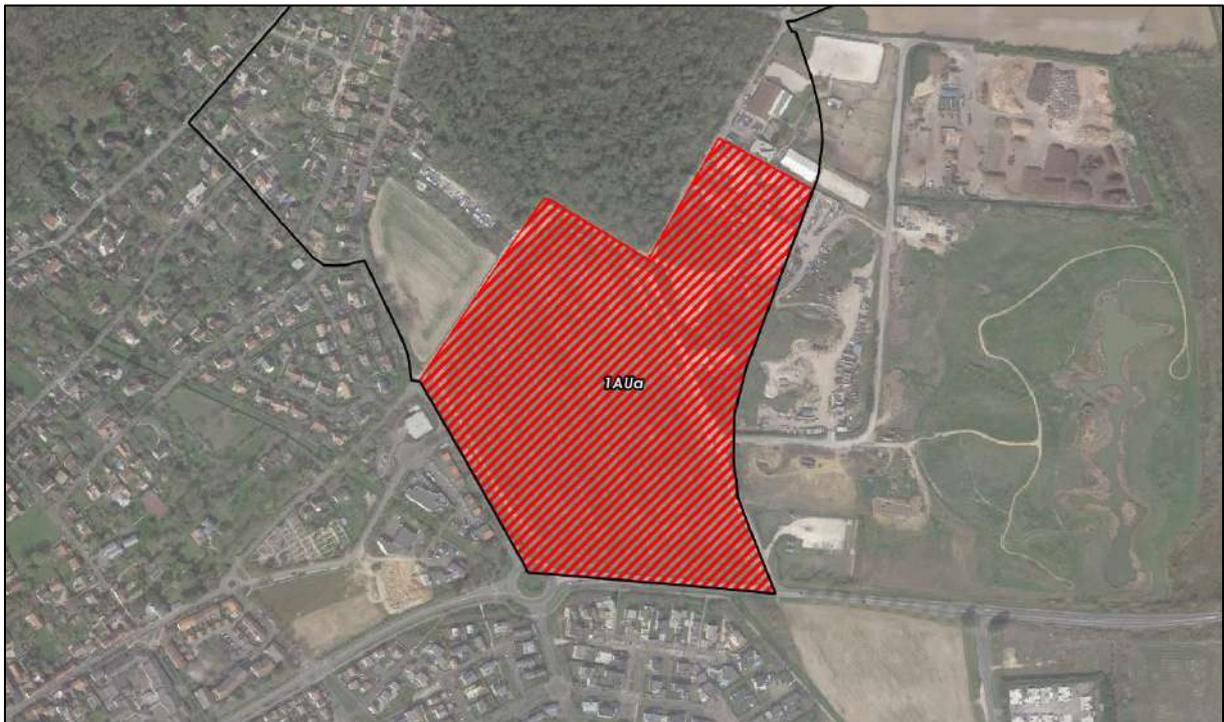
Deux pôles sont identifiés, et ont deux fonctions différentes :

- ✓ Le bassin de vie de Lagny-sur-Marne avec son centre-ville, ses commerces et ses restaurants,
- ✓ Le pôle du Val d'Europe, pour une économie plus massive en tant que pôle commercial à grande échelle.

Notons toutefois qu'il existe plusieurs commerces à Chalifert : le cabaret l'Ermitage sur les bords de Marne ou encore un café en face de la mairie.

## Les capacités de développement en termes d'espace

Le zonage et le règlement actuels permettent un développement au cœur du tissu bâti ainsi que sur zone dédiée. En effet le SCoT identifie un espace préférentiel pour le développement des zones d'activité, il s'agit donc d'un besoin déterminé à l'échelle intercommunale. Cette zone d'activités, déjà programmée dans le précédent PLU, fait l'objet au moment de l'élaboration de ce document d'une ZAC (Zone d'Aménagement Concerté).

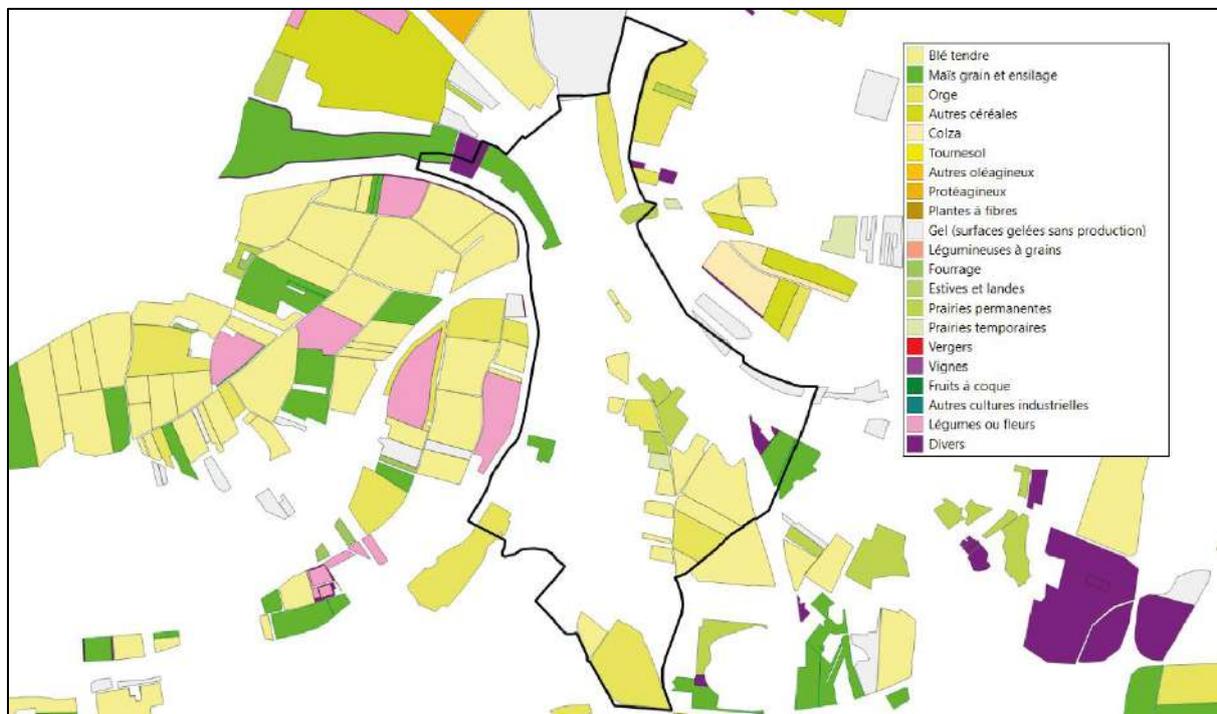


## L'économie agricole

Le territoire communal ne comprend plus qu'une seule exploitation agricole : le centre équestre. L'activité existante est contrainte par le développement de la ZAC et une mise aux normes serait nécessaire pour développer l'activité.

Dans le cadre du développement communal, la commune et le SCoT ont pensé au recyclage de cet espace. Ainsi, le SCoT a identifié l'espace actuellement utilisé par le centre équestre comme un nouveau secteur de développement à destination mixte (équipement, habitat, activité). En compensation, le centre équestre sera développé sur une parcelle agricole plus au Nord. Ce déplacement permettra notamment un développement de l'activité et une mise aux normes des installations afin d'assurer un niveau de service de qualité.

Les espaces agricoles, également identifiés sur le plan page suivante, sont principalement localisés au Sud-Est du territoire. Il s'agit principalement de cultures céréalières. En dehors des espaces d'extension identifiés par le SCoT, l'ensemble des espaces agricoles du territoire est identifié au PPEANP et sera donc protégé sur le long terme.





# PARTIE 5 : ANALYSE DES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

## Principales conclusions du diagnostic

### Socio-démographie et logements :

- ✓ Une croissance démographique régulière et soutenue depuis de nombreuses années : de 339 habitants en 1968, la commune atteint 462 habitants en 1975, 603 en 1982, 831 en 1990, 1255 en 2012 et 1384 en 2020
- ✓ L'augmentation est liée à l'arrivée sur le territoire communal de nombreux nouveaux ménages (solde migratoire positif). Ce solde est en augmentation constante depuis 1975.
- ✓ La taille des ménages diminue à l'instar de nombreux autres territoires (phénomène national), mais reste relativement élevée, signe du maintien de familles nombreuses (2,5 personnes par ménage en moyenne contre 2,3 en France).
- ✓ Production très importante de logements neufs destinée à être prolongée pour répondre à la pression locale, et transformation de très nombreuses résidences secondaires en résidences principales sur les dernières décennies.
- ✓ Un parc de logements en cours de diversification. Absence de logements sociaux. La commune devant dépasser les 1500 habitants prochainement, elle devra atteindre 25% de logement social au sein du parc.

### Économie et agriculture :

- ✓ Les emplois sont peu présents sur le territoire, mais plutôt sur les pôles voisins.
- ✓ Dans la même logique, les services et équipements économiques sont localisés sur les communes voisines, bien accessibles : les habitants se rendent notamment aux grandes surfaces de Montévrain, Coupvray ou encore Esby. La commune compte toutefois un café et un restaurant.
- ✓ Le Sud du territoire a pour objet la réalisation d'une zone d'activités, elle s'inscrit dans le SCoT et dans une logique intercommunale.
- ✓ Les espaces agricoles sont au Sud-Est du territoire. Le centre équestre est la dernière exploitation agricole du territoire et sera maintenu sur le territoire.

### Environnement :

- ✓ Les sensibilités environnementales sont localisées sur des sites précis et relativement limités en termes de superficie : il s'agit particulièrement de la zone Natura 2000 au Nord-Est du territoire, espace concerné également par un arrêté de protection de biotope (Marais de Lesches).
- ✓ Le territoire est largement boisé, jouant un rôle de corridor de faible envergure à préserver proportionnellement à son rôle et au contexte urbain dominant.
- ✓ Espaces donnant une place particulière à la nature en bord de Marne : préserver ce cadre de vie propice aux loisirs divers et participant à l'attractivité du territoire.

### Paysages :

- ✓ Commune localisée sur un point haut avec de nombreux points de vue.
- ✓ Plusieurs de ces points de vue sont identifiés par le SCoT afin d'être préservés dans les documents d'urbanisme.
- ✓ Les éléments végétaux du territoire construisent le paysage urbain et consolident le caractère de village de la commune. Leur maintien dans la mesure du possible serait un atout.

### Architecture :

- ✓ L'architecture est diverse selon les secteurs, elle est le résultat d'une extension progressive et continue de l'urbanisation à travers les décennies successives.
- ✓ Il apparaît opportun de s'appuyer sur l'existant pour les zones à urbaniser.

### Urbanisation et consommation d'espaces :

- ✓ La consommation d'espace est peu étendue depuis 2008.
- ✓ Toutefois la prévision d'extension pour les 15 prochaines années répond à la pression foncière locale, avec nécessité de prévoir des densités importantes (imposées par le SCoT).
- ✓ L'enjeu des déplacements, notamment routier, est très important dans le projet communal. Le secteur urbain existant est traversé par un flux important, le projet d'aménagement doit prévoir une solution pour le réduire.

## **Justification des choix et orientations générales du PADD :**

### *Rappel du cadre dans lequel s'inscrit le PADD :*

Cette première partie du PADD rappelle le cadre d'élaboration du PLU, notamment :

#### Le contexte démographique :

La commune est située dans un secteur dynamique, elle est intégrée à l'agglomération parisienne définie par l'INSEE, elle est limitrophe de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée dont l'urbanisation s'étend sur Chalifert, elle se situe à proximité immédiate de Disneyland Paris ainsi que des gares RER et TGV associés à ce développement... Il faut également y ajouter la proximité du pôle structurant de Meaux ainsi que la présence à côté de la commune de la base de loisirs de Jablines, une des plus fréquentées de la région. Le diagnostic a démontré l'évolution de Chalifert sur les dernières décennies, évolution qui se traduit par une croissance démographique régulière et soutenue depuis de nombreuses années : de 339 habitants en 1968 à 1384 en 2020.

Surtout ce dynamisme ne va pas cesser et les documents supra-communaux, le SCoT en premier lieu, appelle à la réalisation de logements dans le secteur. Ce document désigne plusieurs secteurs sur la commune de Chalifert qui pourraient accueillir de nouveaux habitants. Ainsi, en réponse à une pression démographique importante, la commune doit engager une démarche d'ouverture modérée des zones AU définies au PLU en vigueur.

Le contexte commercial est également rappelé. Globalement, les chaliférois bénéficient d'un bon niveau d'équipement commercial à proximité immédiate, même si la commune connaît un réel déficit sur ce plan. Les habitants se rendent notamment aux grandes surfaces de Montévrain, Coupvray ou encore Esbly.

Deux pôles sont identifiés et ont deux fonctions différentes :

- ✓ Le bassin de vie de Lagny-sur-Marne avec son centre-ville, ses commerces, son marché et ses restaurants,
- ✓ Le Val d'Europe, pour une économie plus massive en tant que pôle commercial à grande échelle.

Une réflexion a ainsi été menée pour aménager et sécuriser la traversée du bourg au travers du précédent PLU et les Rues Pasteur et Vaillant ont ainsi été mises en sens unique. Cette modification du sens de circulation a été accompagnée par l'aménagement d'une déviation sur le Chemin de la Haillette permettant une circulation dans le sens opposé. L'ensemble de ces modifications a permis de réguler le trafic et d'endiguer les difficultés identifiées précédemment.

Ainsi, le réseau routier drainant de la commune est constitué :

- ✓ d'une part, de la RD 934 en marge Sud de son territoire qui met Chalifert directement ou indirectement en liaison avec le réseau magistral d'Île-de-France : Francilienne à l'ouest, A4 à l'Est ou au Sud. Cette jonction s'effectue

par l'intermédiaire du boulevard circulaire de Marne la vallée, l'armature du développement urbain de la ville nouvelle. Le Plan de déplacement urbain d'Île-de-France reconnaît pleinement le statut régional de voirie principale à la RD 934 qui connecte l'ensemble des pôles urbains de la vallée de la Marne (Lagny, Montry, Couilly-Pont-aux-Dames) aux nouvelles infrastructures du secteur IV de Marne-la-Vallée, ainsi, comme précédemment citées, qu'à l'A4 et la Francilienne ;

- ✓ d'autre part, les RD 5 et RD 45, axes de développement du bourg et de transit Nord-Sud important dans la mesure où ils établissent une jonction relativement directe entre la RN 3 au Nord de la Marne et la RD 934 au Sud de Chalifert. Elles constituent la desserte majeure de la zone urbaine de Chalifert et sont empruntées par la plupart des actifs qui travaillent hors commune et hors département. Elles desservent l'ensemble des boucles de Jablines et notamment les communes de Jablines et de Lesches. Les comptages réalisés par les services de la DDE de Seine-et-Marne (en 2002) indiquent des moyennes journalières de 6000 véhicules / jour au niveau du carrefour central de Chalifert, dont 140 semi-remorques. Aux actifs s'ajoutent les taxis et les navettes réalisant le parcours « Disney/Roissy ».

À ces trois thématiques très précises impactant fortement le quotidien de la commune et posant des questions sur le fonctionnement de l'espace urbain en cas d'augmentation de la population, s'ajoute la nécessité de prendre en compte l'environnement, le paysage ou encore l'architecture, thématiques dont dépend l'attractivité de la commune. Ainsi le PADD a été organisé autour de 4 grandes orientations :

- ✓ Orientation 1 : Préserver les qualités et les sensibilités environnementales et paysagère du territoire communal ;
- ✓ Orientation 2 : Assurer une urbanisation respectueuse du cadre dans lequel elle s'inscrit ;
- ✓ Orientation 3 : Un tissu économique à développer en cohérence avec la place de Chalifert dans l'économie locale ;
- ✓ Orientation 4 : Des espaces publics et des équipements adaptés à la demande et accessibles à tous.

## Orientation 1 : Préserver les qualités et les sensibilités environnementales et paysagères du territoire communal

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

<p><u>Mettre en valeur le caractère végétal historique du bourg ...et accompagner son développement</u></p>
<p>Constats / Enjeux soulevés dans le diagnostic</p>
<p><i>Inversement au Sud du territoire, qui s'ancre dans un contexte de dynamique démographique et foncière, le Nord du territoire est dans un contexte plus « vert », par exemple les boucles de Jablines sont intégrées dans la ceinture verte de l'agglomération parisienne.</i></p> <p><i>Globalement la commune de Chalifert est très boisée, on le constate notamment sur les différentes propriétés. Les franges entre espaces boisés et espaces urbanisés sont nombreuses même si marqué par une diminution des espaces boisés.</i></p> <p><i>Le bourg a la particularité de comprendre encore des haies et des vergers qui participent à l'aspect rural du paysage, mais aussi à la création de réservoirs écologiques.</i></p>
<p>Orientation du PADD</p>
<p><i>Mettre en valeur le caractère végétal historique du bourg ...</i></p> <p><i>Cela peut se traduire par l'identification comme véritables réservoirs écologiques et composantes paysagères intra-urbaines des formations boisées principales. Les franges boisées sont pour la plupart occupées par une urbanisation de maisons individuelles, et une limitation des possibilités d'urbanisation doit y être pratiquée.</i></p> <p><i>Cela peut se traduire par une évolution modérée des constructions existantes en secteurs diffus ou bien encore par la mise en place d'un zonage et de prescriptions visant à limiter l'impact des constructions sur ces espaces remarquables. Dans une logique identique, certains éléments plus épars peuvent aussi être préservés, en anticipant cependant la nécessité d'adaptation au vu de leur intégration au tissu urbain en évolution constante.</i></p> <p><i>... et accompagner son développement :</i></p> <p><i>Cette orientation doit passer par la mise en place de projets d'aménagements respectueux du cadre naturel dans lequel s'inscrit Chalifert, village de Seine-et-</i></p>

*Marne en transition urbaine importante. Orientations d'Aménagement et de Programmation et règlement pourront ainsi anticiper le développement de cette trame verte mêlée aux futurs quartiers d'habitation par exemple. La mise en place d'emprises au sol réservées aux espaces verts suffisamment dimensionnés doit permettre également de limiter l'imperméabilisation et donc le ruissellement des eaux de pluie.*

*Traduction réglementaire (règlement, zonage, OAP)*

*Les formations boisées du territoire, et notamment du bourg, sont protégées par un classement en zone naturelle ainsi qu'en Espaces Boisés Classés afin de protéger leurs rôles écologiques et paysagers. Le boisement au Sud de la mairie est notamment concerné.*

*Le PLU a également pour objet de préserver les éléments végétaux existant grâce à l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme puisqu'un arbre, en entrée Sud du village, est protégé grâce à cet article. Surtout le point 2.3.b. du règlement de la zone Ub ainsi que le 2.3.a. du règlement de la zone Ua imposent que les plantations existantes soient maintenues ou remplacées par des plantations choisies de préférence parmi les essences locales.*

*Plus généralement les règlements des zones Ub et 1AUb prévoient qu'au moins 35% (40% pour la zone Ub) de l'unité foncière sera traité en espaces verts (Ub 2.3.a et 1AUb 2.3.a) permettant de conserver un caractère végétal, mais aussi de limiter le ruissellement des eaux pluviales.*

*Enfin l'OAP n°1 comprend un principe d'aménagement interdisant l'implantation des constructions principales dans une bande de 8 mètres par rapport aux limites Nord, Ouest et Sud de l'OAP afin d'anticiper le développement d'une trame verte mêlée aux futurs quartiers d'habitation. Les OAP des zones 1AUc réservent une part importante d'espaces naturels grâce à la mise en place d'espaces végétalisés.*

<u>Préserver les secteurs naturels sensibles :</u>
Constats / Enjeux soulevés dans le diagnostic
<p>Sur le tiers Nord du territoire, la commune est concernée par une ZNIEFF de type II comprenant elle-même deux ZNIEFF de type I. Une autre est identifiée sur la limite Est de Chalifert.</p> <p>Toutefois, le secteur naturel sensible correspond surtout aux Marais de Lesches qui font l'objet d'un arrêté préfectoral de classement de biotope et qui sont intégrés dans une zone Natura 2000 (« boucles de la Marne »). Cet espace est également concerné par des zones humides de classe B, c'est-à-dire avec certitude de la présence des zones humides.</p>
Orientation du PADD
<p>Préserver les secteurs naturels sensibles :</p> <p>Suite logique découlant du constat du diagnostic territorial et nécessité environnemental à une échelle globale, la protection des sites les plus sensibles écologiquement passe par une interdiction de développer l'urbanisation sur les secteurs concernés. Les pourtours Ouest et Nord du territoire sont largement concernés avec entre autres les zones humides et/ou inondables ainsi que le marais de Lesches et les différentes Zones Naturels d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF). Ces protections sont complétées par le Périmètre de Protection des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains (PPEANP) qui vient ceinturer l'enveloppe urbaine existante et limiter toute extension sur ces espaces.</p>
Traduction réglementaire (règlement, zonage, OAP)
<p>Le marais de Lesches est protégé par la création d'une zone spécifique (zone naturelle humide – Nzh), où toutes les constructions et installations sont interdites. Une grande partie de cet espace est classé en Espaces Boisés Classés. De plus, cet espace est protégé par les prescriptions de l'arrêté préfectoral de protection de biotope qui est annexé au PLU et dont la référence est évoquée dans le règlement.</p> <p>L'emprise des ZNIEFF de type I est classée dans les zones Naturelles voire en zone Agricole. Une partie de la ZNIEFF de type II comprend un secteur déjà urbanisé au Nord de la commune, le long de la route de Jablines. Dans ce secteur, les zones constructibles se limitent aux espaces urbanisés à optimiser, donc à l'enveloppe déjà bâtie. À noter que les espaces voués à l'urbanisation, c'est-à-dire les zones de développement de l'urbanisation, ne se situent pas dans ces zones environnementales.</p>

<u>Poursuivre la valorisation des bords de Marne :</u>
Constats / Enjeux soulevés dans le diagnostic
<p>Les abords de la Marne sont caractérisés par un mitage de l'urbanisation.</p> <p>La Marne participe à la vie quotidienne en offrant un véritable espace de loisirs, directement avec les activités nautiques et indirectement avec les activités de promenade et de sport qu'il est possible d'exercer sur les rives, en contrebas du village.</p> <p>Les abords de la Marne comprennent également des enjeux paysagés puisqu'ils sont peu valorisés (manque d'ouverture visuelle sur la rivière, constructions ruinées ou peu soignées...).</p>
Orientation du PADD
<p>Poursuivre la valorisation des bords de Marne :</p> <p>La localisation à l'écart de l'urbanisation dense et la mixité fonctionnelle des bords de Marne en font les principaux espaces de loisirs de la commune. Leur valorisation est donc un enjeu majeur qui doit accompagner l'augmentation du nombre d'habitants et donc de leur fréquentation.</p> <p>En limitant le développement de l'urbanisation sur ces secteurs (en partie inondables) et en mettant en valeur les cheminements (chemin de halage ...) et les équipements existants, la commune prolonge sa logique de valorisation de l'espace.</p>
Traduction réglementaire (règlement, zonage, OAP)
<p>Il n'y a pas de développement de l'urbanisation des bords de Marne. Seules sont autorisées les annexes et extensions des habitations existantes (sous réserve du règlement du PPRI) limitées à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et avec un maximum de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (règlement de la zone N, point 1.1.b.) ainsi que l'extension du restaurant (Nt), également limitée à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation (point 1.1.d. du règlement de la zone N).</p> <p>Toutefois, dans les bords de la Marne, le règlement de la zone naturelle (N) autorise les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs (dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale</p>

ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages).

Cela peut permettre de continuer la valorisation des bords de Marne.

Maintenir les qualités paysagères, en partie identifiées par le SCoT :

Constats / Enjeux soulevés dans le diagnostic

Les vues sont de qualités et méritent d'être mises en valeur ou du moins préservées par un zonage évitant le comblement des espaces de respiration visuelle. C'est notamment le cas des cônes de vue identifiés par le Schéma de Cohérence Territorial et particulièrement pour le cône de vue sur la rue Charles Vaillant à la sortie Nord du village, près de la tour Taratte.

Orientation du PADD

Maintenir les qualités paysagères, en partie identifiées par le SCoT :

La commune est localisée à cheval sur un bourrelet en contre-haut de la vallée de la Marne, offrant des fenêtres visuelles multiples, en particulier vers l'Ouest. Ces cônes de vue sont à préserver de toute urbanisation en cohérence avec le SCoT.

Traduction réglementaire (règlement, zonage, OAP)

Les espaces concernés par les cônes de vue prioritaires identifiés par le SCoT sont classés en zone naturelle ou agricole pour être protégés. Cela concerne également les espaces cultivés afin de préserver ces espaces de constructions agricoles qui porteraient atteinte aux cônes de vue.

## Orientation 2 : Assurer une urbanisation respectueuse du cadre dans lequel elle s'inscrit

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

### Se doter des espaces suffisants pour répondre à la pression démographique ... préserver les espaces naturels et agricoles majeurs

#### Constats / Enjeux soulevés dans le diagnostic

Que ce soit à l'échelle du SDRIF ou du SCoT, l'objectif principal de ces documents est de permettre une densification du tissu urbain existant avant d'envisager toute urbanisation en extension. Ainsi, le PLU va tout d'abord s'appuyer sur le tissu existant pour répondre au projet démographique fixé par les élus. Cela va donc concerner les différentes dents creuses identifiées, mais également certains projets plus importants en recyclage urbain. Ainsi le présent document démontre que les espaces libres dans cette enveloppe urbaine ne sont pas suffisants pour réaliser le projet de développement de la commune.

Enfin, à l'horizon 2030, le SCOT identifie sur la commune plusieurs zones d'extensions ainsi que plusieurs destinations pour ces zones. On retrouve donc :

- ✓ 12.9ha pour l'activité
- ✓ 3.83ha pour le logement
- ✓ 1.13ha pour une mixité d'occupation

Étant principalement constitués d'espaces agricoles, l'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs viendra à être considérée comme de la consommation d'espace agricole ou naturel. Ainsi, le PLU pourra, en fonction du projet démographique et de la politique communale, justifier l'ouverture ou non de ces espaces en fonction des contraintes qui pèsent sur ces projets. De plus, des Orientations d'Aménagement et de Programmation permettront de garantir une utilisation optimale de ces espaces en termes de typologie de logement, d'accessibilité et d'environnement.

#### Orientation du PADD

Se doter des espaces suffisants pour répondre à la pression démographique ... préserver les espaces naturels et agricoles majeurs :

En s'appuyant sur le tissu existant et plus particulièrement sur le centre bourg, ce qui permettra de renforcer la centralité de la commune en y développant des logements, mais aussi des commerces de proximité. Ce renforcement se traduira

par la poursuite de la requalification des espaces publics centraux et la mise en place d'une opération de réhabilitation du tissu urbain comprenant des constructions neuves.

En urbanisant les zones d'extensions identifiées par le SCoT et en respectant les vocations prédéfinies de ces espaces. Cela passe donc par la programmation d'opération globale sur ces espaces afin d'en optimiser le foncier et d'assurer une qualité supérieure. Des densités minimales ainsi qu'une certaine proportion de logements sociaux seront à respecter en accord avec les réglementations supra-communales (SCoT, Loi SRU ...).

Traduction réglementaire (règlement, zonage, OAP)

Que ce soit en zone Ua ou Ub, le règlement a pour objectif de permettre une densification en rapport avec le tissu propre à chacune de ces zones. Ainsi, les règles d'implantation, que ce soit par rapport aux limites d'emprise publique ou bien par rapport aux limites séparatives, se rapprochent des constructions déjà existantes permettant une uniformisation du tissu urbain. Les emprises au sol sont très permissives au vu de l'occupation actuelle des parcelles (Emprise actuelle en Ua de 30.41% pour 60% autorisée et emprise actuelle en Ub de 12.87% pour 40% autorisée).

Enfin, un emplacement réservé situé cœur du bourg et permettant le réaménagement de la place publique située entre la mairie et l'école s'inscrit au cœur d'un projet plus global (OAP 1AUC) permettant une réutilisation et une optimisation du foncier en densification.

Afin de se mettre en compatibilité, seules les zones d'extensions identifiées par le SCoT peuvent être ouvertes à l'urbanisation. Sont donc concernées la zone 1AUa, destinée à l'accueil d'une zone d'activité (différents commerces et activités de services – déjà en cours d'aménagement), la zone 1AUb permettant la création d'un petit lotissement doublé d'un bâtiment collectif (également en cours d'aménagement), et la zone 1AUc destinée à la réalisation d'une résidence sénior. Chacune de ces zones devra respecter la programmation prévue par le SCoT et se verra accompagnée d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Sur la commune, la densité moyenne à respecter est de 30lgts/ha pour les secteurs en extension.

<u>Mettre en place un habitat diversifié :</u>
Constats / Enjeux soulevés dans le diagnostic
<p>Les derniers projets réalisés sur la commune ont permis la construction de logements plus petits que ceux déjà présents sur la commune. Cette typologie a également permis le développement de la location sur la commune là où les propriétaires étaient largement dominants.</p> <p>Ainsi, le parcours résidentiel sur le territoire devient plus complet et permet soit le maintien sur la commune, soit l'arrivée d'une nouvelle population.</p> <p>Concernant les logements sociaux, la commune n'est pas encore concernée par la loi SRU et ne dispose donc pas encore de logements sociaux.</p>
Orientation du PADD
<p>Mettre en place un habitat diversifié :</p> <p>Répondre à la demande en logements ne suffit pas. Les communes doivent prendre en compte la diversité du public et de ses besoins. La définition d'un pourcentage minimal de 25% de logements sociaux dans le projet urbain en cours de développement permettra de garantir une offre diversifiée de logements et de rester dans l'esprit de la loi SRU.</p>
Traduction réglementaire (règlement, zonage, OAP)
<p>Afin de parvenir à cet objectif et de diversifier l'habitat, le projet prévoit que 25% des logements réalisés sur l'emprise de l'OAP n°1 soient des logements sociaux.</p> <p>La commune a fait le choix d'aller plus loin dans la mise en place réglementaire de cet objectif puisque les règlements des zones Ua et Ub prévoient qu'en cas de réalisation de nouveaux bâtiments entraînant la création d'au moins 8 logements, 25% des logements créés devront être des logements sociaux (cf règlement Ua 1.3 et Ub 1.3).</p> <p>De plus, pour favoriser un parcours résidentiel complet sur la commune, les élus ont souhaité, par la mise en place de l'OAP N°3 favoriser la création d'une résidence sénior d'environ 130 chambres. Cette résidence, située en face d'un bois protégé, visera à accueillir les séniors dans un cadre naturel et paysager.</p> <p>Enfin, dans l'objectif d'anticiper l'inscription de la commune dans la loi SRU, les élus ont fait le choix de réserver la zone 2AU, zone identifiée par le SCoT pour le développement de l'habitat, à la création des logements sociaux nécessaires.</p>

*Cette zone de par sa proximité avec l'ensemble des polarités urbaines existantes ou à venir, soit directement soit à l'aide de transport en commun, s'inscrira dans une réelle logique sociale.*

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

*Constats / Enjeux soulevés dans le diagnostic*

*L'urbanisation historique de Chalifert s'est constituée autour du village qui correspond aujourd'hui à la partie centrale de l'urbanisation avec ses caractéristiques architecturales et notamment son implantation en limite du domaine public. L'urbanisation plus récente adopte une typologie plus pavillonnaire.*

*Globalement le bâti est hétérogène en fonction des périodes de construction, on note également une intégration plutôt réussie du fait du relief et de la végétation.*

*Orientation du PADD*

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

*On observe sur le territoire des typologies urbaines relativement différentes que le PLU devra prendre en compte : le centre bourg, les quartiers pavillonnaires et l'habitat diffus. Ainsi, le règlement va s'attacher à préserver les caractéristiques urbaines et architecturales des constructions les plus anciennes (implantation, forme, aspect ...) tout en apportant une certaine souplesse pour les constructions les plus récentes et l'habitat diffus, principalement présent sur les bords de Marne.*

*Traduction réglementaire (règlement, zonage, OAP)*

*Le règlement de la zone Ua, correspondant au vieux bourg, impose des implantations permettant de conserver le front bâti alors que la zone Ub, plutôt pavillonnaire, comprend des prescriptions d'implantation en retrait afin d'être harmonieux avec l'urbanisation existante.*

*De plus, afin de préserver les caractéristiques architecturales propres à ces zones, les règles viennent au plus proche des caractéristiques des constructions existantes,*

limitant ainsi des formes urbaines qui viendraient à l'encontre des typologies traditionnelles.

Le secteur d'habitat diffus sur les bords de Marne est conservé par le classement en zone naturelle de ces espaces et l'impossibilité d'y réaliser de nouvelles constructions.

Les zones d'extension de l'urbanisation bénéficient d'un règlement proche de la zone Ub puisque la typologie du bâti futur devrait s'approcher des caractéristiques pavillonnaires. Ce règlement permet un mixte entre une souplesse permettant de réaliser des projets denses sur ces espaces et des règles permettant de préserver le cadre de vie et l'aspect architectural du bourg. L'OAP n°1 comprend un principe d'aménagement ayant pour objet d'améliorer l'intégration des futurs bâtiments collectifs dans le tissu urbain en imposant qu'ils soient réalisés au Nord-Est du secteur concerné.

<p><u>Favoriser des aménagements de qualité environnementale</u></p>
<p>Constats / Enjeux soulevés dans le diagnostic</p>
<p>Au travers des documents supra-communaux, les politiques en matière de développement durable, de préservation et de mise en valeur de l'environnement transparaissent sur la commune.</p> <p>Le territoire profite d'une cadre naturel et environnemental de qualité, que ce soit par le biais des différents espaces remarquables qu'il accueille ou bien par la mut</p>
<p>Orientation du PADD</p>
<p>Favoriser des aménagements de qualité environnementale</p> <p>De manière générale et en parallèle des autres orientations, tous les projets et aménagements devront veiller à prendre en compte les préconisations du développement durable : développement des liaisons douces, valorisation du paysage, gestion des eaux pluviales ...</p>
<p>Traduction réglementaire (règlement, zonage, OAP)</p>
<p>Sur l'ensemble du territoire, le règlement prévoit des règles pour la gestion des eaux pluviales, et ce en plus des règles imposant qu'un pourcentage de l'unité foncière reste en espaces verts, ce qui favorise le recueil des eaux pluviales à la parcelle.</p>

Des principes de liaisons douces sont imposés sur l'OAP n°1, mais également dans le cadre du projet de zone d'activités (OAP n°2) qui comprend des principes d'aménagement permettant de développer les liaisons piétonnes et cyclables sur les RD4 et 934 ainsi qu'à l'intérieur de la zone. Les OAP n°3 et 4 visent également des aménagements paysagers et environnementaux de qualité avec la mise en place de franges paysagères et d'espaces végétalisés.

### Orientation 3 : un tissu économique à développer en cohérence avec la place de Chalifert dans l'économie locale

#### Favoriser l'accueil de structures économiques sur le territoire :

##### Constats / Enjeux soulevés dans le diagnostic

Le secteur Sud de la commune est identifié par le SCoT comme un secteur destiné à recevoir de l'activité, il s'agit donc d'un besoin déterminé à l'échelle intercommunale. Cet espace est destiné à la réalisation de la ZAC des Clos des Haies Saint-Eloi, instituée par délibération municipale en mars 2006. Le secteur était déjà classé comme zone À Urbaniser dans le PLU en vigueur et les différents travaux d'aménagement ont commencé courant 2022.

##### Orientation du PADD

#### Favoriser l'accueil de structures économiques sur le territoire :

La localisation préférentielle des terrains situés au Sud du territoire communal en fait un secteur propice au développement économique et à la création d'une zone d'activités tel que défini par le SCoT. Une programmation quant à la localisation et la typologie des activités destinées à s'installer sur cette zone est envisagée afin là encore d'optimiser le foncier et la qualité de cette opération d'envergure.

##### Traduction réglementaire (règlement, zonage, OAP)

La zone 1AUa, déjà inscrite au PLU en vigueur, est conservée. Le règlement et l'OAP n°2 sont adaptés pour réaliser une zone d'activités en veillant aux activités autorisées et à l'intégration paysagère de la zone située en entrée de bourg.

<u>Accompagner l'installation de commerces de proximité :</u>
Constats / Enjeux soulevés dans le diagnostic
Actuellement, les commerces sont peu nombreux en centre-bourg. Toutefois, la réalisation du projet sur l'ancienne ferme, à l'angle de l'Allée Jean de la Fontaine et de la Rue Charles Vaillant, a permis la réalisation de cellules commerciales.
Orientation du PADD
<p>Accompagner l'installation de commerces de proximité</p> <p>Les commerces de proximité sont source d'attractivité et de vie dans un centre bourg. Leur installation est un atout et la commune souhaite la favoriser par un accompagnement technique. Les moyens mis en œuvre consisteront à identifier les besoins complémentaires en termes de places de stationnement permettant aux usagers et clients de s'arrêter sans augmenter les risques et nuisances. De plus, le règlement s'attachera à fixer des règles adaptées aux besoins des structures commerciales, parfois différents de ceux des habitations.</p>
Traduction réglementaire (règlement, zonage, OAP)
<p>La commune souhaite favoriser l'installation des commerces en les autorisant dans les zones urbaines et en adaptant les règles, notamment les règles du stationnement.</p> <p>Plus précisément, l'emplacement réservé destiné au réaménagement de la place publique située entre la mairie et l'école vise à la création d'une nouvelle polarité urbaine. Cette polarité urbaine pourrait notamment être composée d'un petit bâtiment permettant de recréer une ambiance urbaine. Ce bâtiment serait composé d'une cellule commerciale en RDC et de logements aux étages.</p> <p>Dans la même optique, la zone 1AUc, permettant la création d'une résidence sénior sera accompagnée par plusieurs cellules commerciales permettant là aussi de renforcer la mixité sur cet espace.</p> <p>Enfin, le développement de la zone d'activité (1AUa) va comprendre un certain nombre de commerces et services de proximité permettant aux habitants de Chalifert et des alentours de réduire leurs déplacements quotidiens.</p>

Préservation des espaces agricoles identifiés par le PPEANP et de leur exploitation :

Constats / Enjeux soulevés dans le diagnostic

Le Périmètre de Protection des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains (PPEANP) de Marne-et-Gondoire détermine une grande partie des espaces de la commune de Chalifert qui ne peuvent être urbanisés et doivent obligatoirement être classés en zones Naturelles ou Agricoles dans le PLU.

Le territoire communal ne comprend plus qu'une seule exploitation agricole : le centre équestre. Actuellement sur le terrain d'assiette du futur projet de résidence sénior, le centre équestre est aujourd'hui en cours de déménagement sur des terrains agricoles situés plus au Nord. Ainsi, sa pérennité est assurée sur le territoire et ce dernier se verra modernisé.

Orientation du PADD

Préservation des espaces agricoles identifiés par le PPEANP et de leur exploitation :

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

Traduction réglementaire (règlement, zonage, OAP)

Les espaces agricoles les plus sensibles (points de vue, zones inondables...) sont classés en zone naturelle où n'est admise aucune construction en dehors des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs (dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages). Les autres espaces agricoles sont classés dans la zone Agricole, les bâtiments liés aux exploitations agricoles y sont admis.

Assurer l'équipement de chaque construction en nouvelles technologies d'information et de communication :

Constats / Enjeux soulevés dans le diagnostic

Aucun problème spécifique n'est relevé sur le territoire communal en matière de réseaux d'information et de communication.

Orientation du PADD

Assurer l'équipement de chaque construction en nouvelles technologies d'information et de communication :

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

Traduction réglementaire (règlement, zonage, OAP)

Ces principes n'ont pas de traduction réglementaire dans le PLU toutefois la collectivité veille au respect de ce principe dans les opérations d'aménagement à venir.

### Aborder le tourisme sous différents angles s'imposant à Chalifert :

Constats / Enjeux soulevés dans le diagnostic

Chalifert ne comprend pas une offre touristique très développée, mais son cadre, et particulièrement les abords de la Marne, en font un secteur propice au loisir ou à la randonnée. Un restaurant est notamment installé sur ce secteur.

En revanche la commune se situe à proximité immédiate de deux pôles touristiques régionaux, voire nationaux : la base de loisirs de Jablines et surtout Disneyland Paris.

Orientation du PADD

Aborder le tourisme sous différents angles s'imposant à Chalifert :

Si la commune est peu touristique en elle-même, elle n'en reste pas moins impactée par les dynamiques locales. La qualité des sites et du cadre de vie fait du territoire un espace de promenade et de loisir. De plus, la place de Chalifert au cœur du réseau de déplacement régional en fait un passage obligé pour un grand nombre de véhicules reliant Roissy au Val d'Europe. L'ensemble des thématiques traitées à

travers le PADD (amélioration de la circulation, préservation du cadre de vie, des paysages ...) participe à la gestion de la problématique touristique.

Traduction réglementaire (règlement, zonage, OAP)

Le projet de PLU prévoit une préservation du cadre de vie (nouvel itinéraire routier, dispositions architecturales, règles sur le paysage...). Le règlement doit permettre au restaurant situé dans les abords de la Marne d'évoluer (extension modérée du bâtiment).

#### Orientation 4 : Des espaces publics et des équipements adaptés à la demande et accessibles à tous

Chalifert est un « village rue » dont l'axe principal s'est formé le long des RD5 et RD45. Ces axes étroits, avant leur aménagement, connaissaient des problèmes de circulation et de stationnement très importants. La mise en sens unique et la création d'un contournement Chemin des Haillettes a permis la sécurisation de la traversée du bourg.

Le territoire accueille des espaces résidentiels en grande majorité, mais aussi des secteurs d'équipement ou encore de loisir. La trame urbaine dense ne permet pas toujours la mise en œuvre d'un circuit de déplacement continu pour tous les usagers.

#### Accessibilité et circulation adaptées à la fonction et aux usages du site :

Constats / Enjeux soulevés dans le diagnostic

La RD 5 (Louis Pasteur) et RD 45 (rue Charles Vaillant) structurent le bourg. Ces rues sont confrontées à un trafic très important évalué à plus de 6000 véhicules par jour, dont plus de 140 semi-remorques. Au-delà de la desserte locale, il s'agit surtout d'un trafic de transit, notamment entre Disneyland Paris et l'aéroport de Roissy. L'augmentation de la population pourrait augmenter les problèmes (mais d'une faible proportion par rapport au trafic global), mais la mise en place du projet communal offre surtout l'occasion de trouver une solution.

Le passage en sens unique des Rues Louis Pasteur et Charles Vaillant a déjà permis de réduire les nuisances pour les habitations situées le long de cette voie très passante et la déviation a permis de rediriger les flux sur la route de Coupvray.

Les mobilités douces et de proximité sont encore peu développées sur le territoire même si des circulations naturelles existent déjà entre les différentes polarités existantes. Ainsi, les déplacements de détente et de loisirs se font principalement

par les bords de Marne et ce dans un cadre intercommunal. À noter que le GR14A suit la Marne, traverse l'isthme de Chalifert puis longe le canal de Meaux à Chalifert.

#### Orientation du PADD

Accessibilité et circulation adaptées à la fonction et aux usages du site :

Poursuivre les aménagements routiers :

Afin d'améliorer la circulation, sécuriser la traversée du bourg et gérer le stationnement, des travaux ont déjà été menés par la collectivité ces dernières années. Cependant, au vu du développement démographique initié par le PLU, la commune doit anticiper et poursuivre les réhabilitations des espaces circulatoires qui présentent encore des problématiques. Ces aménagements comprennent notamment la voie de contournement de Chalifert qui permettra là encore de fluidifier le trafic et d'assurer la sécurité de tous.

Développer le maillage de cheminements doux :

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

#### Traduction réglementaire (règlement, zonage, OAP)

Les principaux aménagements prévus dans les précédentes versions du PLU ont déjà été réalisés et notamment le passage en sens unique des RD5 et 45 et de la création de la voie de contournement (chemin de la Haillette). L'aménagement du Chemin du Clos-Saint-Eloi dans le cadre de la mise en place de la ZAC viendra renforcer les travaux déjà menés aujourd'hui.

Les OAP n°1 et 2 comprennent des principes de liaisons douces permettant de rejoindre le bourg centre via des chemins et de se rendre à l'arrêt de bus le plus proche pour le projet de zone d'activités.

De plus, l'emplacement réservé situé le long du Chemin de la Haillette et destiné à la réalisation d'une piste cyclable permettra de sécuriser les cheminements piétons le long de la voie de déviation.

<u>Valoriser le centre bourg, notamment la place publique :</u>
Constats / Enjeux soulevés dans le diagnostic
<p>Le centre village semble historiquement se situer au carrefour des RD5 et RD45. Le projet de réhabilitation de l'ancienne ferme située à cette intersection en logements et commerces a été une première étape dans la création d'une ambiance centre bourg. Les aménagements suivants vont consister en la reconquête de la friche située entre la Rue Louis Pasteur et la mairie.</p> <p>En effet, l'aménagement de cette espace viendrait compléter les différents aménagements réalisés auparavant et permettrait la constitution d'une véritable polarité urbaine.</p>
Orientation du PADD
<p>Valoriser le centre bourg, notamment la place publique :</p> <p>Suite aux récents aménagements, le carrefour des RD5 et RD45 affirme un peu plus la centralité du bourg. Cependant cette place centrale peut encore être mise en valeur en poursuivant l'aménagement de l'espace public, l'amélioration du stationnement ...</p>
Traduction réglementaire (règlement, zonage, OAP)
<p>Cette volonté se traduit à travers la mise en place d'un emplacement réservé sur une construction située entre la Rue Louis Pasteur et la mairie. Cet emplacement est destiné à la création d'une polarité urbaine. Cette polarité va consister en l'aménagement d'une place publique, mais également d'un bâtiment permettant de recréer un alignement bâti. Enfin, la création d'un commerce en RDC, idéalement un restaurant viendra compléter cette nouvelle polarité.</p>

<u>Répartir l'offre en stationnement entre l'espace public et l'espace privé :</u>
Constats / Enjeux soulevés dans le diagnostic
<p>Malgré les aménagements déjà réalisés sur la RD5 et RD45 qui ont permis la création de plusieurs places de stationnement, le stationnement reste problématique à Chalifert, notamment dans le centre du village. Les places manquent et le</p>

stationnement devient invasif sur certain trottoir, il entraîne des problèmes dans les mobilités, qu'elles soient douces ou motorisées.

#### Orientation du PADD

Répartir l'offre en stationnement entre l'espace public et l'espace privé :

Les projets devront s'attacher à équilibrer l'offre en stationnement afin de ne pas saturer les espaces publics et de pouvoir les orienter vers d'autres usages. Le projet urbain devra garantir des espaces de stationnement adaptés en nombre et en localisation aux besoins d'une commune comme Chalifert, au tissu dense et en développement permanent. L'accompagnement du stationnement privé par des places sur l'espace public sur les secteurs à enjeux (centre bourg et opérations à venir) est un parallèle indispensable à faire avec le développement des commerces en cœur de bourg notamment.

#### Traduction réglementaire (règlement, zonage, OAP)

En compatibilité avec le Plan de Déplacement Urbains d'Île-de-France (PDUIF), le règlement impose la réalisation de places de stationnement en fonction des destinations des constructions.

Dans l'aménagement des secteurs à urbaniser, les OAP prévoient la réalisation de places sur le domaine public (pour les visiteurs) en plus des places à réaliser sur les propriétés.

De plus la mise en place d'un plan de déplacement structuré et notamment la mise en sens unique de la traversée du bourg a permis de libérer des espaces nécessaires pour le stationnement dans le village.

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

#### Constats / Enjeux soulevés dans le diagnostic

La Communauté d'Agglomération de Marne-et-Gondoire est compétente pour la gestion des réseaux d'eau potable et d'assainissement. Le Sud de la commune, correspondant au bourg, est en assainissement collectif, mais une partie importante des habitations du territoire est en assainissement individuel.

## Orientation du PADD

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

La commune souhaite accompagner le développement de l'utilisation des énergies renouvelables en facilitant l'utilisation des équipements énergétiques correspondants et celle du mobilier urbain écologique (éclairage autonome ...). Les réseaux, qui peuvent impacter le cadre de vie parfois fortement, seront enfouis dans certains secteurs de la commune.

## Traduction réglementaire (règlement, zonage, OAP)

Le projet ne s'oppose nullement à l'utilisation des équipements énergétiques correspondants à celle du mobilier urbain écologique.

Le règlement des différentes zones impose que les réseaux filaires soient réalisés en souterrain.

## Justification du projet communal en matière de consommation foncière

### Le projet démographique souhaité :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, validé par le Conseil Municipal, fait le vœu d'avoir un projet démographique s'organisant autour des dynamiques passées en prenant en compte l'évolution de la demande.

Le diagnostic permet d'établir que la croissance annuelle moyenne reste positive et forte sur ces 20 dernières années (+1.3%/an entre 1999 et 2020). La proximité de la région parisienne, des différentes agglomérations voisines telles que Meaux ou Marne-la-Vallée, d'infrastructures de transports majeures (TGV, RER, Autoroute ...) ou bien encore d'équipements d'envergure nationale voire internationale (Disneyland Paris, Val d'Europe, Les Jables ...) rendent le territoire de Chalifert extrêmement attractif.

Les différents aménagements en cours ou à l'étude (ZAC, résidences sénior ...) couplés à la qualité du cadre de vie font qu'une demande et une pression importante existent sur le foncier de la commune. Ainsi, les élus au travers de ce PADD, prévoient l'accueil progressif d'habitants sur le territoire et vise à assurer un aménagement de qualité de la commune.

Sous réserve de la nécessité de remplir les obligations imposées par la loi SRU, les élus en accord avec le SCoT, ne souhaitent plus ouvrir de zones à urbaniser sur le territoire en dehors de celle prévue dans ce PLU. Ainsi, mis à part les 130 chambres prévues dans la résidence sénior et l'opération de l'OAP n°1 où une 40<sup>aine</sup> de logements sont

prévues, le reste des opérations se fera en densification de l'enveloppe urbaine existante. Ainsi, en prenant en compte l'ensemble de ces opérations, la population communale devrait avoisiner 1600 habitants d'ici 2030.

Cette perspective démographique correspondrait à une évolution de l'ordre de 1.3%/an entre 1999 et 2030 et plus précisément de 1.46%/an sur la période 2020-2030. Sur cette même dernière période de temps, avec la création de la ZAC, ce sont près de 500 emplois qui verront le jour sur le territoire.

### Densification de l'enveloppe urbaine existante et projets en COURS :

Les lois Grenelles et ALUR, ainsi que les dispositions du SCoT, imposent en priorité un développement dans l'espace urbanisé existant avant de pouvoir étendre l'urbanisation, même sur les espaces voués à l'urbanisation. Ainsi, le potentiel de densification des zones urbaines a été étudié précédemment.

En effet, le SDRIF, et donc par extension le SCoT demande une augmentation des densités humaines et bâties entre 2013 et 2030 de 10%. Pour accomplir cet objectif, il est nécessaire de prendre en compte plusieurs dynamiques :

- ✓ Les potentiels de densification qui correspondent aux espaces libres dans l'enveloppe urbaine » ou aux « dents creuses ». Ce sont généralement les propriétés non bâties situées dans les zones urbaines, donc dans les « espaces urbanisés à optimiser » identifiés par le SCoT. Le potentiel dans ces espaces est de 2,9 hectares. Une rétention foncière continuera d'exister sur ces secteurs pour les prochaines années, on applique ainsi une rétention d'environ 20% ainsi qu'une densité de 18 logements par hectare pour ce qu'il reste : le potentiel est donc de 42 logements environ dans ces espaces.
- ✓ Les potentiels de division des propriétés déjà bâties ont également été étudiés. Chalifert comprenant quelques propriétés de taille importante, permettant de débloquer 2.68ha supplémentaires. Toutefois il est évident que ce phénomène ne sera pas général, beaucoup préférant garder une propriété entière, ainsi une rétention de 70% est prise en compte, ce qui donne un potentiel de 14 logements.

Ainsi, le potentiel de densification à l'intérieur de l'enveloppe urbaine pourrait potentiellement permettre la réalisation de 55 logements.

De plus, une opération importante a été réalisée ces dernières années : le projet de réhabilitation de l'ancienne ferme à l'intersection de l'allée Jean de la Fontaine et de la rue Charles Vaillant qui a entraîné la création de 145 logements.

Ainsi, au vu des objectifs d'augmentation des densités du SCoT, la commune de Chalifert a la possibilité ou a déjà réalisé environ 200 logements en densification entre 2013 et 2030. La commune remplit donc ses objectifs d'augmentation de la densité humaine et bâtie qui nécessitent la réalisation d'au moins 88 logements.

## La consommation foncière pour les zones d'habitats :

Pour accompagner cette dynamique démographique, la commune vise l'ouverture de plusieurs zones à urbaniser. Ces zones ont été ciblées par le SCoT, tout autant que leur destination.

Ainsi, on retrouve plusieurs zones à urbaniser sur le zonage :

- ✓ 1AUb d'une superficie de 1.7ha
- ✓ 1AUC d'une superficie de 1.1ha
- ✓ 2AU d'une superficie de 1.8ha

Au moment de la révision du PLU, le projet sur la zone 1AUb, déjà comprise dans le PLU approuvé en 2008, est en passe d'entrer en chantier et la programmation pour le projet de résidence sénior sur la zone 1AUc est également presque aboutie.

Au vu de l'absence de projet concret, et pour permettre d'avoir du recul sur les opérations actuellement en cours, la dernière consommation foncière destinée à de l'habitation n'est actuellement pas ouverte à l'urbanisation. Une évolution du PLU sera nécessaire pour ouvrir cette zone à l'urbanisation. Cette zone sera principalement dévolue à la réalisation des logements sociaux manquant à la commune pour remplir les objectifs de la loi SRU.

## La consommation foncière pour la zone d'activités :

Le projet comprend également la conservation d'une zone de 13 hectares destinée à la réalisation d'une zone d'activités. Celle-ci est programmée par le SCoT, était déjà comprise dans le PLU approuvé en 2008 et comprend actuellement une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) dont la création remonte à mars 2006.

## Motivations de la délimitation des zones, règles et orientations applicables

### La zone Ua

#### Caractéristiques et justifications de la délimitation de la zone Ua :

La zone Ua correspond au centre du village et à son bâti ancien dont les caractéristiques architecturales et urbaines sont à préserver. Cette zone a une vocation mixte d'habitat, d'équipement et d'activité constituant le noyau de centralité de la commune.

Cette zone correspond à une surface de 7.7 hectares au total soit 3,17% du territoire communal



La zone Ua couvre la partie urbanisée du village représentative d'une architecture locale (maisons en pierre, implantation en limite du domaine public...).

En application de l'objectif du PADD de se doter des espaces suffisants pour répondre à la pression démographique en s'appuyant sur le tissu existant et plus particulièrement sur le centre bourg, le contour de la zone Ua épouse le tissu bâti existant et vise à contenir l'urbanisation future dans la trame urbaine en ne laissant comme possibilité de construction qu'une densification en comblement des dents creuses et en réhabilitation de bâtiments en logements. Les nouvelles constructions s'inscriront dans des caractéristiques architecturales et urbaines identiques aux constructions existantes.

Le PADD émet également l'ambition de préserver l'architecture du centre bourg, ainsi l'objectif recherché dans l'urbanisation des derniers espaces libres de la zone Ua est de faire en sorte que les futures constructions et les réaménagements de bâti existants

s'inscrivent de manière cohérente et harmonieuse dans le tissu bâti actuel, cela se traduit notamment par des règles d'implantation différentes par rapport à la zone Ub.

### Traduction règlementaire : règles et orientations applicables à la zone Ua

#### Chapitre Ua.1 – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Le règlement a pour objectif de pérenniser la mixité fonctionnelle tout en protégeant le cadre de vie des habitants et la silhouette du bourg.

La zone Ua est une zone où la fonction résidentielle est dominante et dont la vocation est de le rester. Ainsi les constructions liées à la destination « habitation » sont autorisées dans la zone. Dans un objectif de mixité sociale, et afin de répondre à l'objectif de mettre en place un habitat diversifié du PADD, le règlement prévoit d'imposer la réalisation de 25% de logements sociaux lors de la création d'un ensemble de logements (8 logements). De plus, pour permettre l'émergence de projet en accord avec les typologies de logements présentes au sein de cette zone, il a été choisi de privilégier les constructions individuelles (par opposition aux constructions collectives) d'une certaine taille et présentant au moins un espace vert privatif.

La zone Ua correspond au centre du bourg, l'objectif est d'y permettre, si ce n'est y encourager, une mixité fonctionnelle et particulièrement accompagner l'installation de commerces de proximité comme souhaité par le PADD. Ainsi le règlement autorise les constructions liées aux destinations « commerce et activité de service » (en dehors de la sous-destination « commerce de gros » qui n'est pas adaptée au centre du village) et « équipements d'intérêt collectif et services publics ». Les sous-destinations « bureaux » et « centre de congrès et d'exposition » sont également autorisées. Globalement l'objectif est de permettre la pérennité voire l'implantation d'activités (services publics, activités résidentielle, hôtelière, artisanale, commerciale), qui contribuent à la dynamique d'une commune.

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » n'est toutefois autorisée que si elle est compatible avec proximité immédiate de l'habitat en matière de salubrité, de sécurité et de nuisance, afin d'éviter l'implantation d'activités artisanales qui pourraient être nuisibles et non compatibles avec le caractère résidentiel de la zone. Pour les mêmes raisons de cohabitation avec les zones habitées, les constructions et installations de la destination « exploitation agricole et forestière », mais aussi des sous-destinations « industrie » et « entrepôt » sont interdites. L'objectif étant de limiter les conflits liés aux troubles de voisinage entre ces activités et les tiers.

Certains usages et affectations des sols sont également interdits pour des raisons de sécurité, salubrité et de préservation du paysage urbain.

#### Chapitre Ua.2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

##### Volumétrie et implantation des constructions :

Afin de préserver les caractéristiques du bâti ancien et notamment le front bâti sur la rue, le règlement impose qu'une partie au moins des constructions principales soit

implantée à l'alignement sur un minimum de 5 mètres (ou sur toute la largeur si le front du terrain est inférieur à 5 mètres).

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

C'est également pour répondre à l'objectif de préserver les caractéristiques du bâti ancien, notamment les caractéristiques d'implantation, que les constructions principales sont obligées de l'implanter sur au moins une des limites séparatives aboutissant aux voies. Ainsi, elle peut s'implanter sur la totalité de la largeur du terrain. Toutefois, en cas de retrait, il doit être d'au moins 2,5 mètres afin de répondre à des enjeux de salubrité (ensoleillement) et de limiter les possibilités de vues sur les terrains voisins.

À noter que ces règles, en plus de permettre une conservation de la typologie du bâti, respectent l'enjeu de densification des espaces bâtis.

Les règles de hauteur maximale ont également pour objet de conserver les caractéristiques architecturales du vieux bourg. Les constructions ne peuvent dépasser un rez-de-chaussée + 1 étage et des combles aménageables avec une hauteur maximum de 10 mètres au faîtage du toit. Afin de limiter l'impact visuel des toitures-terrasses, la hauteur à l'acrotère a été limitée à 8 mètres.

Cette règle s'adapte à l'existant afin de permettre une homogénéité des hauteurs. Une dérogation est acceptée pour les constructions de plus de 15 logements qui peuvent réaliser des attiques et avoir une hauteur maximale de 11 mètres au faîtage ou 9 mètres à l'acrotère. L'objectif est de rendre possible la réalisation d'attiques pour les bâtiments collectifs ainsi que de favoriser la diversification du parc de logements, conformément à l'objectif du PADD de mettre en place un habitat diversifié. À noter que la hauteur des annexes est limitée à un rez-de-chaussée, ce qui est suffisant pour ce type de construction.

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 60 % de la superficie de l'unité foncière, ce qui est dans la continuité du PLU approuvé en 2008. Cela permet de laisser 40% de l'unité foncière pour réaliser le stationnement, la gestion des eaux pluviales et surtout pour maintenir des espaces naturels ou boisés dans l'enveloppe urbaine.

Le règlement précise que ces règles ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements collectifs et de services publics puisque ces constructions ont généralement des volumes et des implantations particulières du fait de la nécessité de se démarquer ou pour des raisons techniques. Ainsi il n'est pas propice de limiter la hauteur, l'emprise au sol et les règles d'implantation des constructions à destination d'équipements collectifs et de services publics.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

L'article L151-19 du code de l'urbanisme permet d'identifier et localiser des immeubles bâtis à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Ainsi, dans la zone Ua, le presbytère, l'église, la Mairie, l'ancien château (l'école) sont identifiés. Le règlement impose ainsi que soient conservés leurs caractéristiques architecturales

principales et leurs aspects extérieurs (en plus des éléments ou bâtiments en tant que tels).

Le règlement encourage les constructions nouvelles à prendre en compte, dans la mesure du possible, les objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement.

En ce qui concerne les aspects extérieurs, le règlement indique que les constructions doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans le paysage urbain environnant, en respectant notamment les typologies architecturales des bâtiments en terme :

- ✓ De traitement, rythme et composition de façade,
- ✓ De typologies des toitures,
- ✓ D'harmonie par rapport aux volumétries existantes,
- ✓ De rythme et de proportions des ouvertures,
- ✓ De choix des matériaux.

Il indique également que le traitement des constructions annexes (garages, abris de jardin ...) et des extensions doit être en harmonie avec la construction principale. L'objectif de ces règles est de préserver l'architecture du centre bourg et de veiller à une bonne intégration des futures constructions qui pourraient s'insérer dans cette zone.

Ainsi le règlement détermine également des règles spécifiques pour les façades afin de réglementer leur composition ainsi que leur aspect. Il en est de même des toitures.

Afin de pérenniser la qualité de gestion des limites en zone urbaine, la commune a souhaité réglementer les clôtures. En bordure de la voie de desserte sont autorisés les murs maçonnés, les haies champêtres obligatoirement précédées d'un soubassement ou encore les soubassements maçonnés surmontés d'une grille. L'objectif est de conserver un aspect minéral dans la gestion des limites et d'accepter le végétal qu'avec un minimum de minéral. Les limites séparatives entre les propriétés sont également réglementées pour les mêmes raisons.

La hauteur totale de la clôture n'excèdera pas 2 mètres afin de ne pas créer de nuisances entre voisins pour le cas des limites séparatives et pour ne pas créer un « effet tunnel » pour les limites sur rue.

Le règlement précise également que les murs en maçonnerie traditionnelle existants doivent être conservés et qu'ils peuvent être prolongés.

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

Afin de répondre à l'objectif de mettre en valeur le caractère végétal du bourg, le règlement impose que les plantations existantes soient maintenues ou remplacées.

Stationnement :

Le règlement précise en premier lieu que le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile et que les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier. Ce sont en effet deux principes importants qui répondent globalement à l'objectif du

PADD de s'attacher à équilibrer l'offre en stationnement afin de ne pas saturer les espaces publics.

Le règlement fixe notamment des minimums en matière de nombre de places à réaliser par rapport aux destinations. L'objectif est d'imposer un nombre de places qui soit suffisant pour répondre au besoin de la construction et ainsi éviter le stationnement sur le domaine public. À noter également que ces règles sont élaborées dans le respect des orientations du Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF), qui impose notamment des maximums pour les bâtiments destinés aux bureaux.

Le règlement rappelle aussi que les ensembles d'habitations équipés de places de stationnement individuelles, les bâtiments d'activités équipés de places de stationnement destinées aux salariés ou à la clientèle, ou les bâtiments accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public, doivent respecter certaines obligations en matière de prise en compte des besoins des véhicules électriques ou hybrides, conformément à l'article L111-5-2 du code de la construction et de l'habitation.

Les règles sur le stationnement pour les vélos reprennent les prescriptions et les préconisations du PDUIF et doivent permettre de favoriser l'usage de ce mode de transport à l'avenir.

### Chapitre Ua.3 – Équipement et réseaux

La commune souhaite régir les accès et les voiries en imposant des minimums, et ce afin de garantir la bonne desserte des constructions notamment en ce qui concerne les accès des secours (défense contre l'incendie, protection civile, etc.).

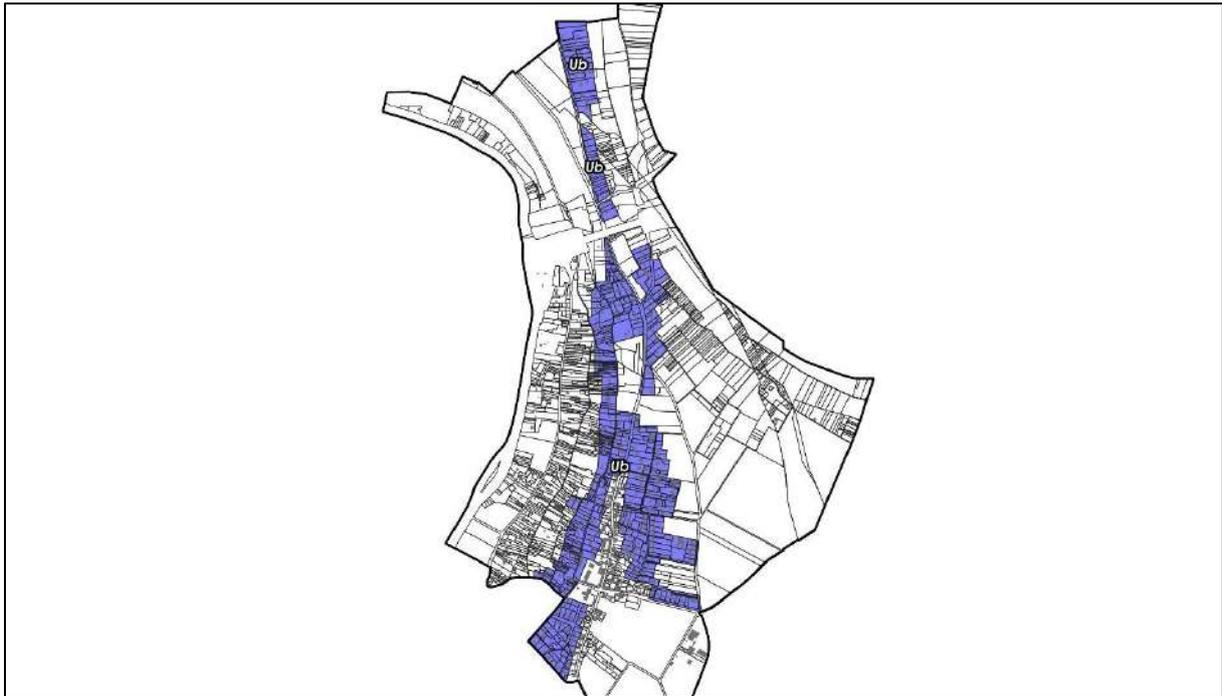
La zone étant située en assainissement collectif d'après le schéma d'assainissement, elle impose un raccordement des nouvelles constructions au réseau public d'assainissement. Le règlement veille également à favoriser une gestion des eaux pluviales à la parcelle.

### La zone Ub :

#### Caractéristique et justifications de la délimitation de la zone Ub :

La zone Ub correspond à une zone urbaine de moyenne densité, à forte tendance de maisons individuelles, dans la continuité de la zone Ua. Cette zone est liée principalement à l'activité résidentielle.

Cette zone correspond à une surface de 39,60 hectares au total soit 16,35 % du territoire communal.



La zone Ub couvre la partie urbanisée du village correspondant au développement récent (bâti pavillonnaire principalement).

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

L'objectif recherché dans l'urbanisation des derniers espaces libres de la zone Ub est de faire en sorte que les futures constructions et les réaménagements de bâti existants s'inscrivent de manière cohérente et harmonieuse dans le tissu bâti actuel.

### Traduction réglementaire : règles et orientations applicables à la zone Ub

#### Chapitre Ub.1 – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Le règlement a pour objectif d'accepter la mixité fonctionnelle tout en protégeant le cadre de vie des habitants et la silhouette de ce bâti.

La zone Ub est une zone où la fonction résidentielle est dominante, voire exclusive, et dont la vocation est de le rester. Ainsi les constructions liées à la destination « habitation » sont autorisées dans la zone. Dans un objectif de mixité sociale, et afin de répondre à l'objectif de mettre en place un habitat diversifié du PADD, le règlement prévoit d'imposer la réalisation de 25% de logements sociaux lors de la création d'ensembles de logements (8 logements). Là encore, pour conserver l'harmonie globale de cette zone principalement pavillonnaire, il a été choisi de privilégier les constructions individuelles (par opposition aux constructions collectives) d'une certaine taille et présentant au moins un espace vert privatif.

Toutefois la zone Ub doit pouvoir accueillir, ponctuellement, une mixité fonctionnelle. Ainsi le règlement autorise les constructions liées aux destinations « commerce et activité de service » (en dehors de la sous-destination « commerce de gros » qui n'est pas adaptée au centre du village) et « équipements d'intérêt collectif et services publics ». Les sous-destinations « bureaux » et « centre de congrès et d'exposition » sont également autorisées. Globalement l'objectif est de permettre la pérennité voire l'implantation d'activités (services publics, activités résidentielle, hôtelière, artisanale, commerciale), qui contribuent à la dynamique d'une commune.

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » n'est toutefois autorisée que si elle est compatible avec proximité immédiate de l'habitat en matière de salubrité, de sécurité et de nuisance, afin d'éviter l'implantation d'activités artisanales qui pourraient être nuisibles et non compatibles avec le caractère résidentiel de la zone. Pour les mêmes raisons de cohabitation avec les zones habitées, les constructions et installations de la destination « exploitation agricole et forestière », mais aussi des sous-destinations « industrie » et « entrepôt » sont interdites. L'objectif étant de limiter les conflits liés aux troubles de voisinage entre ces activités et les tiers.

Certains usages et affectations des sols sont également interdits pour des raisons de sécurité, salubrité et de préservation du paysage urbain.

Chapitre Ub.2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Volumétrie et implantation des constructions :

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

Toutefois, en dehors de ce cas, les constructions ne peuvent pas s'implanter sur toute la largeur de la propriété et doivent respecter des reculs d'au moins 2,50 mètres afin de préserver une harmonie dans l'implantation des constructions, de répondre à des enjeux de salubrité (ensoleillement) ainsi que de limiter les possibilités de vues sur les terrains voisins. Pour des raisons de morphologie du bâti et surtout afin de limiter les risques de conflits de voisinage, les constructions principales ne peuvent s'adosser une à l'autre.

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 40 % de la superficie de l'unité foncière, ce qui est dans la continuité du PLU approuvé en 2008 pour les zones qui étaient en Ub et permet une densification pour les espaces qui étaient classés en UD. Cela permet de laisser 60% de l'unité foncière pour réaliser le stationnement, la gestion des eaux pluviales et surtout pour maintenir des espaces naturels ou boisés dans l'enveloppe urbaine comme cela est souhaité par l'objectif du PADD de mettre en valeur le caractère naturel du bourg. Afin d'encourager à l'utilisation des bâtiments à énergie positive, l'emprise au sol peut aller jusqu'à 50 % de l'unité foncière pour ce type de construction.

Les règles de hauteur maximale ont également pour objet de maintenir une harmonie avec l'existant. Les constructions ne peuvent dépasser un rez-de-chaussée + 1 étage et des combles aménageables avec une hauteur maximum de 10 mètres au faîtage du toit. Afin de limiter l'impact visuel des toitures-terrasses, la hauteur à l'acrotère a été limitée à 8 mètres.

Une dérogation est acceptée pour les constructions de plus de 15 logements qui peuvent réaliser des attiques et avoir une hauteur maximale de 11 mètres au faîtage ou 9 mètres à l'acrotère. L'objectif est de rendre possible la réalisation d'attiques pour les bâtiments collectifs ainsi que de favoriser la diversification du parc de logements, conformément à l'objectif du PADD de mettre en place un habitat diversifié. À noter que la hauteur des annexes est limitée à un rez-de-chaussée, ce qui est suffisant pour ce type de construction.

Le règlement précise que ces règles ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements collectifs et de services publics puisque ces constructions ont généralement des volumes et des implantations particulières du fait de la nécessité de se démarquer ou pour des raisons techniques. Ainsi il n'est pas propice de limiter la hauteur, l'emprise au sol et les règles d'implantation des constructions à destination d'équipements collectifs et de services publics.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

L'article L151-19 du Code de l'Urbanisme permet d'identifier et localiser des immeubles bâtis, monuments... à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Ainsi, dans la zone Ub, plusieurs éléments sont recensés :

- ✓ La tour Taratte qui est l'un des monuments marquants de la commune du fait de son architecture (cf photo page suivante) ;
- ✓ Le lavoir situé ruelle Canet (cf photo page suivante) ;
- ✓ Du calvaire situé à l'angle de la rue Charles Vaillant et du Chemin de la Haillette.

Le règlement impose ainsi que soient conservés leurs caractéristiques architecturales principales et leurs aspects extérieurs (en plus des éléments ou bâtiments en tant que tels).



Le lavoir situé ruelle Canet (au-dessus) et la tour Taratte (à droite).

*Le règlement encourage les constructions nouvelles à prendre en compte, dans la mesure du possible, les objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement.*

*En ce qui concerne les aspects extérieurs, le règlement indique que les constructions doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans le paysage urbain environnant, en respectant notamment les typologies architecturales des bâtiments en terme :*

- ✓ *De traitement, rythme et composition de façade,*
- ✓ *De typologies des toitures,*
- ✓ *D'harmonie par rapport aux volumétries existantes,*
- ✓ *De rythme et de proportions des ouvertures,*
- ✓ *De choix des matériaux, en sachant toutefois que l'utilisation du bois est autorisée partout.*

*Il indique également que le traitement des constructions annexes (garages, abris de jardin...) et des extensions doit être en harmonie avec la construction principale. L'objectif de ces règles est de préserver l'harmonie architecturale de la commune et de veiller à une bonne intégration des futures constructions qui pourraient s'insérer dans cette zone.*

*Ainsi le règlement détermine également des règles spécifiques pour les façades afin de règlementer leur composition ainsi que leur aspect. Il en est de même des toitures.*

*Afin de pérenniser la qualité de gestion des limites en zone urbaine, la commune a souhaité règlementer les clôtures. En bordure de la voie de desserte sont autorisés les murs maçonnés, les haies champêtres qui peuvent être posées sur un soubassement ou encore les soubassements maçonnés surmontés d'une grille. L'objectif est d'avoir une certaine souplesse dans le règlement en autorisant le minéral comme le végétal tout en encadrant les éléments autorisés pour une gestion des limites de qualité. Les limites séparatives entre les propriétés sont également règlementées pour les mêmes objectifs.*

*La hauteur totale de la clôture n'excèdera pas 2 mètres afin de ne pas créer de nuisances entre voisins pour le cas des limites séparatives et pour ne pas créer un « effet tunnel » pour les limites sur rue.*

Le règlement précise également que les murs en maçonnerie traditionnelle existants doivent être conservés et qu'ils peuvent être prolongés.

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

Afin de répondre à l'objectif de mettre en valeur le caractère végétal du bourg, le règlement impose que les plantations existantes soient maintenues ou remplacées.

Pour répondre au même objectif, ainsi qu'à celui de la « mise en place d'emprises au sol réservées aux espaces verts », la commune a souhaité mettre en place un coefficient de biotope qui impose que 40% de l'unité foncière soit traité en espaces verts, sachant que les stationnements et toitures végétalisées sont inclus dans le calcul, ce qui pourrait inciter à la réalisation de ces éléments favorables au développement durable.

Stationnement :

Le règlement précise en premier lieu que le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile et que les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier. Ce sont en effet deux principes importants qui répondent globalement à l'objectif du PADD qui indique que les projets devront s'attacher à équilibrer l'offre en stationnement afin de ne pas saturer les espaces publics.

Le règlement fixe notamment des minimums en matière de nombre de places à réaliser par rapport aux destinations. L'objectif est d'imposer un nombre de places qui soit suffisant pour répondre au besoin de la construction et ainsi éviter le stationnement sur le domaine public. À noter également que ces règles sont élaborées dans le respect des orientations du Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF), qui impose notamment des maximums pour les bâtiments destinés aux bureaux.

Le règlement rappelle également que les ensembles d'habitations équipés de places de stationnement individuelles, les bâtiments d'activités équipés de places de stationnement destinées aux salariés ou à la clientèle, ou les bâtiments accueillant un service public équipés de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public doivent respecter certaines obligations en matière de prise en compte des besoins des véhicules électriques ou hybrides, conformément à l'article L111-5-2 du code de la construction et de l'habitation.

Les règles sur le stationnement pour les vélos reprennent les prescriptions et les préconisations du PDUIF et doivent permettre de favoriser l'usage de ce mode de transport à l'avenir.

Chapitre Ub.3 – Équipement et réseaux

La commune souhaite régir les accès et les voiries en imposant des minimums, et ce afin de garantir la bonne desserte des constructions notamment en ce qui concerne les accès des secours (défense contre l'incendie, protection civile, etc.).

La zone n'étant pas intégralement située en assainissement collectif d'après le schéma d'assainissement, le règlement impose un raccordement des nouvelles constructions au réseau public d'assainissement, mais prévoit toutefois qu'à défaut

de réseau public, les constructions occasionnant des rejets d'eaux usées devront disposer d'un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur. Le règlement veille également à favoriser une gestion des eaux pluviales à la parcelle.

## La zone 1AUa :

### Caractéristiques et justifications de la délimitation de la zone 1AUa :

La zone 1AUa a pour objet de répondre à l'ambition du PADD de favoriser l'accueil de structures économiques sur le territoire. Il s'agit en effet d'une zone d'activités à créer. Cette zone était déjà programmée dans le PLU approuvé en 2008 (AUa), elle est également identifiée dans le SCoT, il s'agit donc d'un besoin déterminé à l'échelle intercommunale.

Elle fait l'objet au moment de l'élaboration de ce document d'une ZAC (Zone d'Aménagement Concerté), une réflexion a déjà été menée quant à son aménagement et se matérialise par un dossier de réalisation annexé au PLU. Le règlement de la zone et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP n°2) définissent les grandes lignes de l'aménagement de cette zone.



Cette zone correspond à une surface de 12.94 hectares au total soit 5.34 % du territoire communal.

### Traduction réglementaire : règles et orientations applicables à la zone 1AUa

#### Chapitre 1AUa.1 – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

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

Ainsi sont autorisées les constructions et installations des destinations :

- ✓ « Commerce et activités de service » puisque cette zone doit pouvoir accueillir des activités comme l'hébergement hôtelier, les restaurants... Toutefois les « commerces de gros » sont limités à 5000 m<sup>2</sup> de surface de plancher et les surfaces commerciales liées à la sous-destination « artisanat et commerce de détail » sont limitées à 1000 m<sup>2</sup>. Ces limitations permettent de limiter le poids commercial sur cette zone dont ce n'est pas la vocation principale.
- ✓ « Équipement d'intérêt collectif et services publics », car rien ne justifierait de ne pas accepter la réalisation de bâtiments publics, notamment des locaux techniques, sur cette zone.
- ✓ « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » afin d'autoriser l'industrie et les bureaux qui peuvent être deux destinations dominantes dans l'occupation de cette zone. Les entrepôts sont autorisés, mais limités à 5000 m<sup>2</sup> de surface de plancher puisque la zone ne doit pas accueillir de centre logistique de grande ampleur.
- ✓ « Exploitation forestière » puisque cela correspond à une activité existante sur la zone.

En revanche les exploitations agricoles sont interdites, la zone d'activités n'a pas cet usage et la commune comprend une zone « Agricole » destinée à accueillir ces constructions.

La zone n'ayant pas pour objet d'être mixte, la destination « habitation » est interdite en dehors des logements destinés exclusivement à des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la surveillance des équipements admis. Le règlement impose que les logements soient intégrés au bâtiment d'activités afin d'éviter les excès et de conserver un caractère exceptionnel au logement sur la zone.

Certains usages et affectations des sols sont également interdits pour des raisons de sécurité, salubrité et de préservation du paysage.

Chapitre 1AUa.2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Volumétrie et implantation des constructions :

La zone se situe en entrée de ville par rapport à la RD 5 et à la RD 934, ainsi son intégration paysagère est importante et doit être prise en compte. Afin de répondre à une servitude départementale, les constructions doivent au final être en retrait d'au moins 30 mètres par rapport à l'axe de la RD 934.

Par rapport aux autres emprises publiques et au RD 5, le retrait doit être d'au moins 5 mètres afin de favoriser l'intégration du bâti, notamment sur le RD5 où le bâti devra faire l'objet d'une intégration paysagère renforcée.

Le règlement autorise l'implantation des bâtiments en limite séparative sous certaines conditions de sécurité. En cas de retrait ce dernier doit être au moins égal à la moitié de la hauteur avec un minimum de 5 mètres. Le règlement comprend également des prescriptions d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une

même propriété afin d'imposer un éloignement entre deux constructions non contiguës.

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

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

La commune a préféré ne pas mettre en place d'emprise au sol maximum, mais a fait le choix d'imposer un coefficient de biotope qui permettra d'imposer qu'un pourcentage de l'unité foncière soit en espace vert.

Le règlement précise que ces règles ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements collectifs et de services publics puisque ces constructions ont généralement des volumes et des implantations particulières du fait de la nécessité de se démarquer ou pour des raisons techniques. Ainsi, il n'est pas propice de limiter la hauteur, l'emprise au sol et les règles d'implantation des constructions à destination d'équipements collectifs et de services publics.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Comme dans les zones urbaines, le règlement encourage les constructions nouvelles à prendre en compte, dans la mesure du possible, les objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement.

En ce qui concerne les aspects extérieurs, le règlement indique que les constructions doivent présenter une qualité de recherche architecturale s'appuyant sur la diversité des volumétries, les rythmes et l'emploi de matériaux de qualité. L'objectif de ces règles est de garantir des constructions de qualité sur le plan architectural pour une meilleure intégration de la future zone d'activités dans le paysage. Ainsi le règlement détermine également des règles spécifiques pour les façades afin de règlementer leur composition ainsi que leur aspect. Il en est de même des toitures. Le règlement fixe aussi des règles en matière d'installation des enseignes afin de veiller à leur intégration dans le paysage.

Afin de pérenniser la qualité de gestion des limites, la commune a souhaité imposer que les clôtures soient obligatoirement constituées de haies végétales champêtres ou de dispositifs à claire-voie légers de type grillage ou de panneaux de grillage rigide doublés de plantations choisies parmi les essences locales. Il est précisé que les clôtures pleines sont interdites.

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

Afin de répondre à l'objectif du PADD de mettre en place des emprises au sol réservées aux espaces verts, la commune a souhaité mettre en place un coefficient de biotope qui impose que 30% de l'unité foncière soit traité en espaces verts, sachant que les stationnements et toitures végétalisées sont inclus dans le calcul, ce qui pourrait inciter à la réalisation de ces aménagements favorables au développement durable. Le règlement indique par ailleurs que seront privilégiées les aires de stationnement réalisées à partir de revêtements perméables végétalisés.

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

Stationnement :

Le règlement précise en premier lieu que le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile et que les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier. Ce sont en effet deux principes importants qui répondent globalement à l'objectif du PADD de s'attacher à équilibrer l'offre en stationnement afin de ne pas saturer les espaces publics.

Le règlement fixe notamment des minimums en matière de nombre de places à réaliser par rapport aux destinations. L'objectif est d'imposer un nombre de places qui soit suffisant pour répondre au besoin de la construction et ainsi éviter le stationnement sur le domaine public. À noter également que ces règles sont élaborées dans le respect des orientations du Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF), qui impose notamment des maximums pour les bâtiments destinés aux bureaux.

Le règlement rappelle également que les bâtiments d'activités équipés de places de stationnement destinées aux salariés ou à la clientèle, ou les bâtiments accueillant un service public équipés de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public doivent respecter certaines obligations en matière de prise en compte des besoins des véhicules électriques ou hybrides, conformément à l'article L111-5-2 du code de la construction et de l'habitation.

Les règles sur le stationnement pour les vélos reprennent les prescriptions et les préconisations du PDUIF et doivent permettre de favoriser l'usage de ce mode de transport à l'avenir.

### Chapitre 1AUa.3 – Équipement et réseaux

La commune souhaite régir les accès et les voiries en imposant des minimums, et ce afin de garantir la bonne desserte des constructions notamment en ce qui concerne les accès des secours (défense contre l'incendie, protection civile, etc.), mais également la desserte de la zone.

La zone étant située en assainissement collectif d'après le schéma d'assainissement, elle impose un raccordement des nouvelles constructions au réseau public d'assainissement. Le règlement veille également à favoriser une gestion des eaux pluviales à la parcelle.

#### Traduction réglementaire : présentation de l'Orientations d'Aménagement et de programmation n°2

L'OAP n°2 concerne en effet le périmètre de la zone 1AUa et a pour objet de régir des principes d'aménagement sur cette zone dont la destination est de créer une zone d'activités. Ces principes reprennent les principales orientations du dossier de réalisation de la ZAC.



Accès à la zone :

L'accès à la zone se fera depuis deux axes principaux : la RD 5 et le Chemin du Clos Saint-Eloi. Ces deux accès devront être à double sens.

Aménagement paysager et naturel :

Le caractère environnant du parc d'activité incite à une forte végétalisation du site (proximité d'un espace boisé, des bords de la Marne boisés...). Le végétal aura une place importante pour qualifier et intégrer le parc d'activité dans son environnement.

Afin d'assurer l'intégration de l'opération dans le paysage, le pourtour du projet devra être arboré et paysager. Ces aménagements devront respecter les prescriptions présentes dans le règlement écrit et notamment l'obligation de planter des arbres. Enfin, l'espace situé entre les constructions et la limite du domaine public devra également faire l'objet d'une intégration paysagère en accord avec les prescriptions renseignées dans le règlement écrit.

Ces aménagements pourront être complétés par des circulations douces ou bien par des dispositifs permettant la rétention et l'infiltration des eaux pluviales. Dans tous cas, un bassin de rétention et d'infiltration des eaux pluviales devra être prévu dans le coin Sud-Est du projet. Il devra être dimensionné pour prendre en charge les eaux de pluie de la ZAC dans sa globalité.

Traitement des voiries et liaisons internes :

Un système de boucle, rattachée aux deux accès, permettra de desservir l'ensemble des activités présentes au sein de la zone. Là encore, cette voirie devra être en double sens.

Toutes les voiries internes devront comprendre des espaces pour les déplacements piétons et vélos. Le réseau cyclable devra être connecté à la piste cyclable située sur la RD 5 et permettre d'accéder au Nord de la zone.

Une liaison piétonne structurante sera par ailleurs aménagée entre les arrêts de bus les plus proches et le parc d'activités, pour permettre une desserte confortable en transport en commun.

Stationnements :

Les aires de stationnement seront paysagées et plantées afin d'assurer leur bonne intégration au paysage et à l'environnement du parc d'activités. Les aires de stationnement seront peu visibles depuis les RD 5 et RD 934. Les aires de stationnement réalisées à partir de revêtements perméables végétalisés seront privilégiées.

### La zone 1AUb :

#### Caractéristiques et justifications de la délimitation de la zone 1AUb :

La zone 1AUb est une zone à urbaniser destinée principalement à la vocation résidentielle. Ce secteur constitue le futur quartier d'habitation de Chalifert.



La commune de Chalifert est confrontée à une pression foncière importante, un des objectifs principaux du PADD est l'ouverture modérée à l'urbanisation des zones À Urbaniser déjà existantes dans le PLU approuvé en 2008 et prévues dans le SCoT. L'aménagement de cette zone est actuellement en cours.

En dehors de la zone 2AU, il s'agit de la dernière zone d'extension destinée exclusivement à de l'habitat sur le territoire.

## Traduction réglementaire : règles et orientations applicables à la zone 1AUb

### Chapitre 1AUb.1 – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

L'ouverture de cette zone à l'urbanisation se justifie par un besoin de réaliser de nouveaux logements, ainsi la destination principale de la zone est « l'habitation ».

Pour la même raison, la plupart des autres destinations sont interdites, notamment celles en lien avec des activités commerciales. Ainsi ne sont autorisées que quelques destinations qui sont compatibles avec le caractère de la zone, c'est-à-dire créer une nouvelle zone d'habitation :

- ✓ La sous-destination « activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » ;
- ✓ La destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » ;
- ✓ La sous-destination « bureau ».

Certains usages et affectations des sols sont également interdits pour des raisons de sécurité, salubrité et de préservation du paysage urbain.

### Chapitre 1AUb.2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

La zone 1AUb s'intègre dans un contexte urbain pavillonnaire, principalement classé en Ub. Il est possible d'imaginer qu'une fois réalisées ces zones seront reclassée dans cette zone. Le règlement de la zone 1AUb est donc, en de nombreux points, similaire à celui de la zone Ub.

#### Volumétrie et implantation des constructions :

C'est pour préserver une harmonie avec l'environnement dans l'implantation du bâti que le règlement impose un recul par rapport à l'alignement de la voie d'au moins 4 mètres. À noter également qu'afin de permettre une densité importante dans cette zone et une meilleure implantation des bâtiments sur les propriétés, les constructions sont autorisées à s'implanter sur une limite séparative aboutissant aux voies voire des deux dans le cas d'un terrain dont la largeur est inférieure à 13 mètres. Toutefois, en dehors de ce cas, les constructions ne peuvent pas s'implanter sur toute la largeur de la propriété et doivent respecter des reculs d'au moins 2,50 mètres afin de préserver une harmonie dans l'implantation des constructions, de répondre à des enjeux de salubrité (ensoleillement) ainsi que de limiter les possibilités de vues sur les terrains voisins. Pour des raisons de morphologie du bâti et surtout afin de limiter les risques de conflits de voisinage, les constructions principales ne peuvent s'adosser l'une à l'autre.

Le règlement comprend des prescriptions d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété afin d'imposer un éloignement entre deux constructions principales (les annexes ne sont pas concernées).

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 40 % de la superficie de l'unité foncière, ce qui est en cohérence avec la règle dans la zone pavillonnaire (Ub). Cela permet de laisser 60 % de l'unité foncière pour réaliser le stationnement, la gestion des eaux pluviales et surtout pour maintenir des espaces

naturels ou boisés dans l'enveloppe urbaine comme cela est souhaité par le projet communal (objectif dans le PADD de mettre en valeur le caractère naturel du bourg). Afin d'encourager à l'utilisation des bâtiments à énergie positive, l'emprise au sol peut aller jusqu'à 50 % de l'unité foncière pour ce type de construction.

Les règles de hauteur maximale ont également pour objet de maintenir une harmonie avec l'environnement de cette future zone d'habitation. Les constructions ne peuvent dépasser un rez-de-chaussée + 1 étage et des combles aménageables avec une hauteur maximum de 10 mètres au faîtage du toit ou à l'acrotère. Une dérogation est acceptée pour les constructions de plus de 15 logements qui peuvent réaliser des attiques et avoir une hauteur maximale de 11 mètres. L'objectif est de rendre possible la réalisation d'attiques pour les bâtiments collectifs ainsi que de favoriser la diversification du parc de logements, conformément à l'objectif du PADD de mettre en place un habitat diversifié. À noter que la hauteur des annexes est limitée à un rez-de-chaussée afin d'éviter les abus.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Le règlement encourage les constructions nouvelles à prendre en compte, dans la mesure du possible, les objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement.

En ce qui concerne les aspects extérieurs, le règlement indique que les constructions doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans le paysage urbain environnant, en respectant notamment les typologies architecturales des bâtiments en terme :

- ✓ De traitement, rythme et composition de façade,
- ✓ De typologies des toitures,
- ✓ D'harmonie par rapport aux volumétries existantes,
- ✓ De rythme et de proportions des ouvertures,
- ✓ De choix des matériaux, en sachant toutefois que l'utilisation du bois est autorisée partout.

Il indique également que le traitement des constructions annexes (garages...) et des extensions doit être en harmonie avec la construction principale. L'objectif de ces règles est de préserver l'harmonie architecturale de la commune et de veiller à une bonne intégration architecturale de ces secteurs dans le tissu urbain de Chalifert. C'est pour cela que le règlement détermine également des règles spécifiques pour les façades afin de régler leur composition ainsi que leur aspect. Il en est de même des toitures.

Afin de pérenniser la qualité de gestion des limites en zone urbaine, la commune a souhaité régler les clôtures. En bordure de la voie de desserte sont autorisés les murs maçonnés, les haies champêtres qui peuvent être posées sur un soubassement ou encore les soubassements maçonnés surmontés d'une grille. L'objectif est d'avoir une certaine souplesse dans le règlement en autorisant le minéral comme le végétal tout en encadrant les éléments autorisés pour une gestion des limites de qualité. Les limites séparatives entre les propriétés sont également réglementées pour les mêmes objectifs.

La hauteur totale de la clôture n'excèdera pas 2 mètres afin de ne pas créer de nuisances entre voisins pour le cas des limites séparatives et pour ne pas créer un « effet tunnel » pour les limites sur rue.

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

Afin de répondre à l'objectif de mettre en valeur le caractère végétal du bourg, le règlement impose que les plantations existantes soient maintenues ou remplacées.

Pour répondre au même objectif, ainsi qu'à celui de la « mise en place d'emprises au sol réservées aux espaces verts », la commune a souhaité mettre en place un coefficient de biotope qui impose que 35% de l'unité foncière soit traité en espaces verts, sachant que les stationnements et toitures végétalisées sont inclus dans le calcul, ce qui pourrait inciter à la réalisation de ces éléments favorables au développement durable.

#### Stationnement :

Le règlement précise en premier lieu que le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile et que les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier. Ce sont en effet deux principes importants qui répondent globalement à l'objectif du PADD qui indique que les projets devront s'attacher à équilibrer l'offre en stationnement afin de ne pas saturer les espaces publics.

Le règlement fixe notamment des minimums en matière de nombre de places à réaliser par rapport aux destinations. L'objectif est d'imposer un nombre de places qui soit suffisant pour répondre au besoin de la construction et ainsi éviter le stationnement sur le domaine public. À noter également que ces règles sont élaborées dans le respect des orientations du Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF), qui impose notamment des maximums pour les bâtiments destinés aux bureaux.

Le règlement rappelle également que les ensembles d'habitations équipés de places de stationnement individuelles, les bâtiments d'activités équipés de places de stationnement destinées aux salariés ou à la clientèle, ou les bâtiments accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public doivent respecter certaines obligations en matière de prise en compte des besoins des véhicules électriques ou hybrides, conformément à l'article L111-5-2 du code de la construction et de l'habitation.

Les règles sur le stationnement pour les vélos reprennent les prescriptions et les préconisations du PDUIF et doivent permettre de favoriser l'usage de ce mode de transport à l'avenir.

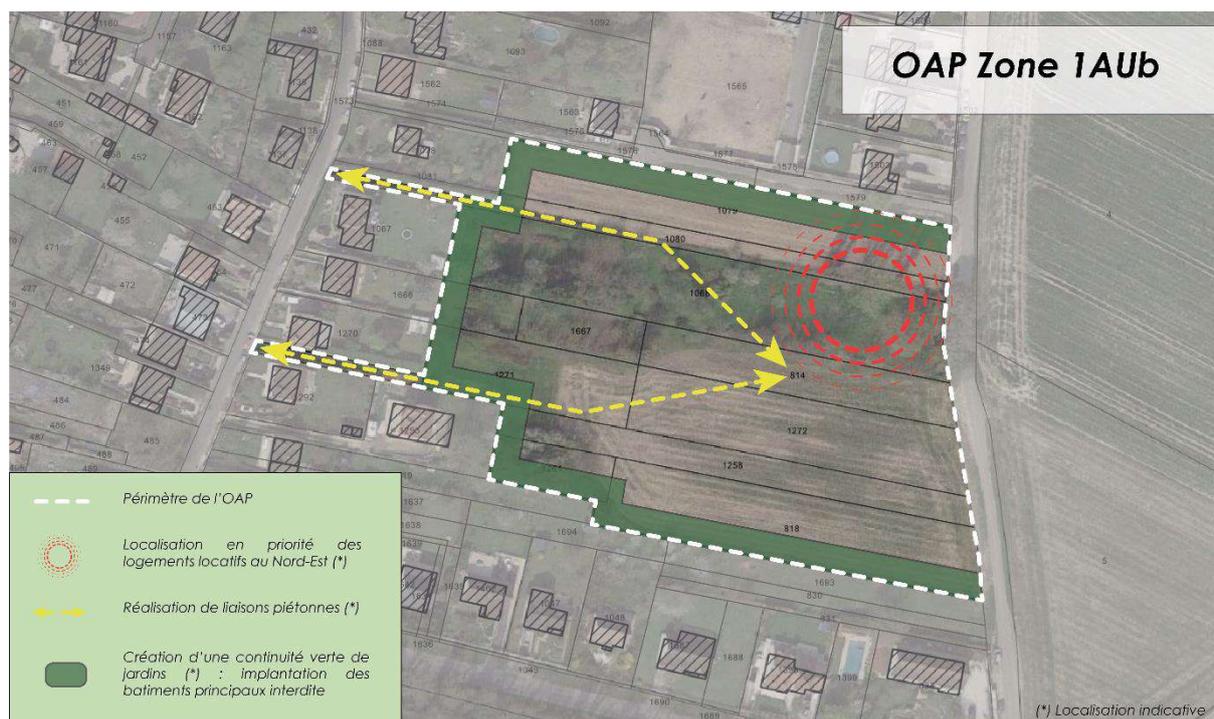
#### Chapitre 1Aub.3 – Équipement et réseaux

La commune souhaite régir les accès et les voiries en imposant des minimums, et ce afin de garantir la bonne desserte des constructions notamment en ce qui concerne les accès des secours (défense contre l'incendie, protection civile, etc.).

Le règlement impose un raccordement des nouvelles constructions au réseau public d'assainissement. Il veille également à favoriser une gestion des eaux pluviales à la parcelle.

### Traduction réglementaire : présentation de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1

L'OAP n°1 concerne un espace d'environ 1,7 hectare situé entre l'allée Saint-Jacques et le chemin de la Haillette. Il s'agit, sur ce secteur, de réaliser un secteur d'habitation. En plus du règlement de la zone 1AUb, la commune a souhaité imposer des principes d'aménagement, une OAP a donc été mise en place.



#### Aménagement :

L'aménagement de la zone devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble, cette prescription a pour objet d'imposer un aménagement cohérent sur l'ensemble du secteur.

#### Densité et typologie des logements :

Afin d'être compatible avec le SCoT, un minimum de 30 logements par hectare doit être réalisé sur le secteur. Le calcul de la densité reprend celui du SCoT, ainsi il est précisé qu'il faut soustraire les parcs et autres espaces verts communs d'envergure, les espaces de voirie principale et les parkings.

Le projet communal prévoit la mise en place d'un habitat diversifié et que 25% des logements réalisés dans le projet urbain en cours soient des logements sociaux, objectif repris dans la zone de l'OAP n°1.

#### Typologie urbaine :

Afin d'améliorer l'intégration paysagère, notamment avec le bâti pavillonnaire limitrophe de la zone, les logements collectifs doivent en priorité être localisés au Nord-Est du secteur.

Liaisons douces et voirie :

Comme indiqué dans le schéma de principe, l'aménagement de la zone doit permettre au réseau de liaisons douces de connecter l'ensemble de la zone avec l'allée Saint-Jacques. Cette prescription vise à favoriser les déplacements piétons conformément à l'objectif du PADD de développer le maillage de cheminements doux et, dans les secteurs à aménager, de localiser les accroches avec les secteurs limitrophes.

Trame verte :

Afin de répondre aux objectifs du PADD de favoriser des aménagements de qualité environnementale et surtout d'anticiper le développement de la trame verte mêlée aux futurs quartiers d'habitations, l'OAP impose la création d'une continuité verte de jardins sur certaines limites nord, ouest et sud de la zone. Ainsi, dans une bande de 8 mètres par rapport aux limites de la zone, et tel que cela est matérialisé sur le schéma d'aménagement, l'implantation des bâtiments principaux est interdite.

Stationnement :

Le PADD fixe l'objectif de répartir l'offre en stationnement entre l'espace privé et l'espace public. Ainsi, les règles de stationnement sur les propriétés sont fixées par le règlement. En ce qui concerne le parc public, il est décidé d'imposer sur ce secteur au moins 30 places pour véhicules motorisés afin de prévoir le stationnement des visiteurs et d'éviter le stationnement anarchique sur les trottoirs.

## La zone 1AUc :

### Caractéristiques et justifications de la délimitation de la zone 1AUc

La zone 1AUc est divisée en deux espaces :

- ✓ Le premier correspond à un secteur défini par le SCoT comme un secteur d'extension préférentielle mixte. Il s'agit actuellement d'une parcelle en zone agricole occupée par un centre équestre. Le déplacement du centre équestre est actuellement à l'étude pour permettre un développement et une modernisation des équipements. Au vu de sa localisation et des besoins de la commune, les élus souhaitent voir émerger une résidence sénior sur cet espace. Au vu de la mixité fonctionnelle attendue par le SCoT sur cette espace, plusieurs cellules commerciales accompagneront la résidence sénior. Cette zone représente environ 11 300m<sup>2</sup>.
- ✓ Le second correspond quant à lui à un secteur en renouvellement qui nécessite un aménagement réfléchi. En effet, au vu de sa localisation et des ambitions communales, l'aménagement de cet espace permettra la construction d'un bâtiment dans l'angle de la rue. Ainsi, l'objectif ici est de permettre de recréer une polarité urbaine, en association avec l'opération réalisée à la place d'une ancienne ferme, avec le complexe scolaire et la mairie. Une partie des parcelles

est concernée par un emplacement réservé à destination de la commune.  
Cette zone représente environ 800m<sup>2</sup> dont 464m<sup>2</sup> en emplacement réservé.

La zone 1Auc, avec ces projets, correspond à une surface de 1.21ha soit 0.03% du territoire.



La commune de Chalifert est confrontée à une pression foncière importante, un des objectifs principaux du PADD est l'ouverture modérée à l'urbanisation des zones À Urbaniser prévues dans le SCoT. Ainsi, pour répondre à la demande d'une population spécifique, cet espace est destiné à l'accueil de personnes âgées. Conformément au SCoT, cette zone accueillera également plusieurs cellules commerciales.

### Traduction règlementaire : règles et orientations applicables à la zone 1Auc

#### Chapitre 1Auc.1 – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

L'ouverture de cette zone à l'urbanisation se justifie par un besoin de réaliser de nouveaux logements, ainsi les deux principales destinations sont l'habitation et l'hébergement (qui comprend les résidences séniors).

Pour cette raison la plupart des autres destinations sont interdites, notamment celles en lien avec des activités commerciales. Ainsi, ne sont autorisées que quelques destinations qui sont compatibles avec le caractère de la zone, c'est-à-dire créer une nouvelle zone d'habitation :

- ✓ Certaines sous-destinations de la destination « Commerce et activités de service » sous réserve d'être compatible avec les destinations « Habitation » et « Hébergement » ;
- ✓ La destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » ;
- ✓ La sous-destination « bureau ».

Certains usages et affectations des sols sont également interdits pour des raisons de sécurité, salubrité et de préservation du paysage urbain.

#### Chapitre 1AUc.2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

La zone 1AUc s'intègre dans un contexte urbain mixte pouvant à la fois accueillir des bâtiments d'habitations et des commerces et activités de services. Les projets étant ciblés et encadrés par des OAP, le règlement de la zone 1AUc s'avère être relativement souple et permissif. De plus, ce règlement permet de s'inscrire dans deux situations différentes : une opération de plus de 15 logements et celles de moins de 15 logements.

##### Volumétrie et implantation des constructions :

Concernant les opérations comprenant plus de 15 logements, au vu des volumes autorisés, du contexte urbain de l'opération et du projet envisagé, une distance de 10 mètres a été imposée par rapport aux voies et emprises publiques. Ce recul va notamment permettre une certaine végétalisation au pied de l'opération. Les règles par rapport aux limites séparatives sont moins strictes et permettent une implantation à 5 mètres. Cette bande est suffisante pour permettre une bonne intégration de l'opération dans le grand paysage. Enfin, les règles de hauteur permettent la réalisation de bâtiment en R+2+C avec une hauteur maximale de 13 mètres au faitage et 11 mètres à l'acrotère.

Concernant les opérations comprenant moins de 15 logements, les règles permettent de se rapprocher de celles qui présentent en zone UB. Les constructions peuvent donc s'implanter soit à l'alignement des voiries et emprises publiques, permettant de créer un alignement bâti continu (permettant de s'inscrire dans l'objectif de recréer une nouvelle polarité urbaine) soit selon un recul minimal de 5m. Les retraits par rapport aux limites séparatives sont réduits à 3 mètres afin de permettre une densité plus importante si besoin. Les règles de hauteurs se rapprochent là encore des règles présentes en Ub avec une hauteur maximale de 10 mètres au faitage ou 8 mètres à l'acrotère.

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 30 % de la superficie de l'unité foncière, ce qui est en cohérence avec la règle dans la zone pavillonnaire (Ub). Cela permet de laisser 70 % de l'unité foncière pour réaliser le stationnement, la gestion des eaux pluviales et surtout pour maintenir des espaces naturels ou boisés dans l'enveloppe urbaine comme cela est souhaité par le projet communal (objectif dans le PADD de mettre en valeur le caractère naturel du bourg). Afin d'encourager à l'utilisation des bâtiments à énergie positive, l'emprise au sol peut aller jusqu'à 40 % de l'unité foncière pour ce type de construction.

##### Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

Le règlement encourage les constructions nouvelles à prendre en compte, dans la mesure du possible, les objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement.

En ce qui concerne les aspects extérieurs, le règlement indique que les constructions doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans le paysage urbain environnant, en respectant notamment les typologies architecturales des bâtiments en termes de :

- ✓ De traitement, rythme et composition de façade,
- ✓ De typologies des toitures,
- ✓ D'harmonie par rapport aux volumétries existantes,
- ✓ De rythme et de proportions des ouvertures,
- ✓ De choix des matériaux, en sachant toutefois que l'utilisation du bois est autorisée partout.

Il indique également que le traitement des constructions annexes et des extensions doit être en harmonie avec la construction principale. L'objectif de ces règles est de préserver l'harmonie architecturale de la commune et de veiller à une bonne intégration architecturale de ces secteurs dans le tissu urbain de Chalifert. C'est pour cela que le règlement détermine également des règles spécifiques pour les façades afin de réglementer leur composition ainsi que leur aspect. Il en est de même des toitures.

Afin de pérenniser la qualité de gestion des limites en zone urbaine, la commune a souhaité réglementer les clôtures. En bordure de la voie de desserte sont autorisés les murs maçonnés, les haies champêtres qui peuvent être posées sur un soubassement ou encore les soubassements maçonnés surmontés d'une grille. L'objectif est d'avoir une certaine souplesse dans le règlement en autorisant le minéral comme le végétal tout en encadrant les éléments autorisés pour une gestion des limites de qualité. Les limites séparatives entre les propriétés sont également réglementées pour les mêmes objectifs.

La hauteur totale de la clôture n'excèdera pas 2 mètres afin de ne pas créer de nuisances entre voisins pour le cas des limites séparatives et pour ne pas créer un « effet tunnel » pour les limites sur rue.

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

Afin de répondre à l'objectif de mettre en valeur le caractère végétal du bourg, le règlement impose que les plantations existantes soient maintenues ou remplacées.

Pour répondre au même objectif, ainsi qu'à celui de la « mise en place d'emprises au sol réservées aux espaces verts », la commune a souhaité mettre en place un coefficient de biotope qui impose que 35% de l'unité foncière soit traité en espaces verts, sachant que les stationnements et toitures végétalisées sont inclus dans le calcul, ce qui pourrait inciter à la réalisation de ces éléments favorables au développement durable.

Stationnement :

Le règlement précise en premier lieu que le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile et que les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier. Ce sont en effet deux principes importants qui répondent globalement à l'objectif du

PADD qui indique que les projets devront s'attacher à équilibrer l'offre en stationnement afin de ne pas saturer les espaces publics.

Le règlement fixe notamment des minimums en matière de nombre de places à réaliser par rapport aux destinations. L'objectif est d'imposer un nombre de places qui soit suffisant pour répondre au besoin de la construction et ainsi éviter le stationnement sur le domaine public. À noter également que ces règles sont élaborées dans le respect des orientations du Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF), qui impose notamment des maximums pour les bâtiments destinés aux bureaux.

Le règlement rappelle également que les ensembles d'habitations équipés de places de stationnement individuelles, les bâtiments d'activités équipés de places de stationnement destinées aux salariés ou à la clientèle, ou les bâtiments accueillant un service public équipés de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public doivent respecter certaines obligations en matière de prise en compte des besoins des véhicules électriques ou hybrides, conformément à l'article L111-5-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Les règles sur le stationnement pour les vélos reprennent les prescriptions et les préconisations du PDUIF et doivent permettre de favoriser l'usage de ce mode de transport à l'avenir.

#### Chapitre 1AUc.3 – Équipement et réseaux

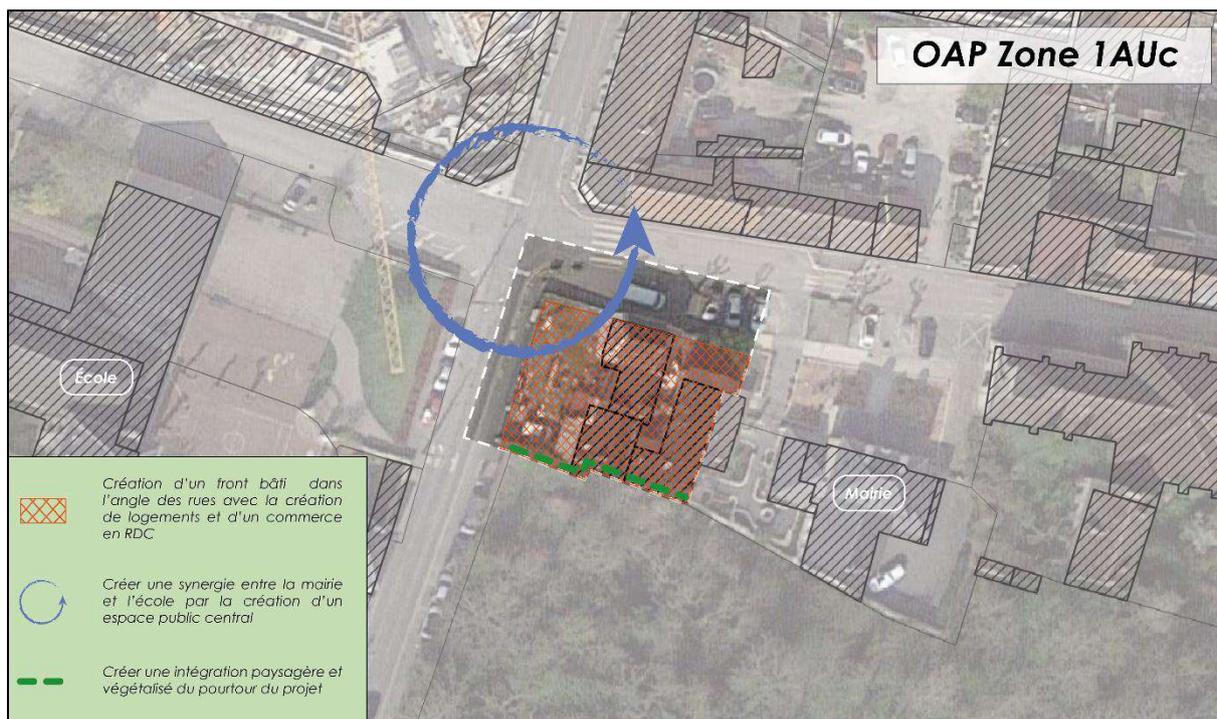
La commune souhaite régir les accès et les voiries en imposant des minimums, et ce afin de garantir la bonne desserte des constructions notamment en ce qui concerne les accès des secours (défense contre l'incendie, protection civile, etc.).

Le règlement impose un raccordement des nouvelles constructions au réseau public d'assainissement. Il veille également à favoriser une gestion des eaux pluviales à la parcelle.

#### Traduction réglementaire : présentation de l'OAP n°3 d'Aménagement et de programmation n°3

L'OAP n°3 concerne un espace d'environ 800m<sup>2</sup> et est située au carrefour des Rues Louis Pasteur et Louis Braille. Cet espace, situé au cœur du bourg, à proximité immédiate de la mairie et de l'école est composé d'espaces déjà construits (maison d'habitation inoccupée).

Les parcelles B1037 et B1038 sont également concernées par un Emplacement réservé à destination de la commune pour la réalisation d'une polarité urbaine. Ainsi, dans la continuité dans cet Emplacement réservé, les élus souhaitent aménager cet espace pour recréer une centralité dans le bourg avec la proximité avec l'école et la mairie. Cette centralité pourrait être matérialisée par un commerce (restaurant par exemple) ou bien grâce à la forme urbaine recréant un front bâti. Des logements pourront être possibles à l'étage et sous les combles.



Le projet envisagé est multiple : recréer un front bâti à l'angle des Rues Louis Pasteur et Louis Braille et aménager une réelle centralité de bourg pour faire la transition entre la mairie et l'école.

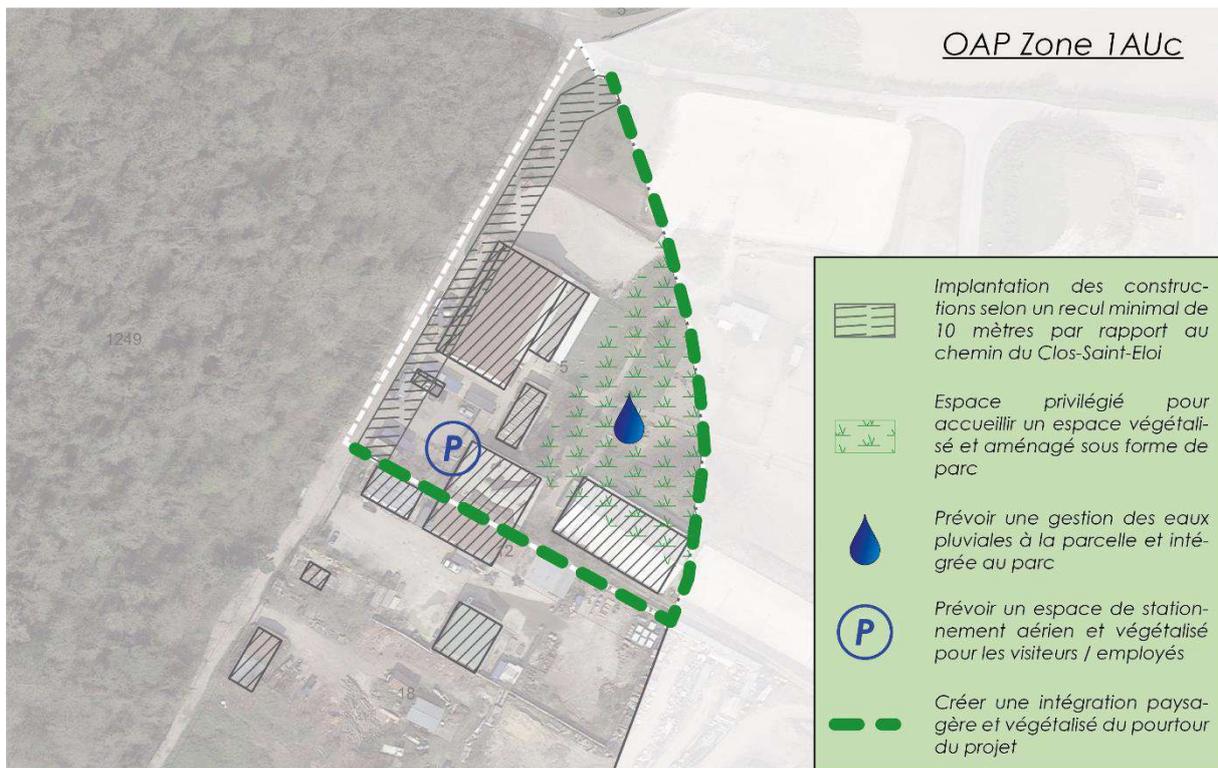
Le bâtiment présent à l'angle devra comprendre une cellule commerciale au RDC (idéalement une brasserie/restaurant) et pourra accueillir plusieurs logements à l'étage et sous les combles. Le projet devra se rapprocher architecturalement de l'opération présente sur l'Allée Jean de la Fontaine.

Le bâtiment d'habitation a plusieurs objectifs :

- ✓ Permettre le recyclage d'un bâtiment dégradé au cœur du bourg et ainsi redonner une fonction à cet espace ;
- ✓ Permettre la création d'un front bâti continu et donc par extension de redonner une ambiance centre-ville à ce carrefour urbain ;
- ✓ Permettre la création de logements en densification de l'enveloppe urbaine existante ;
- ✓ Permettre l'aménagement en pied d'immeuble d'une place publique en continuité de l'espace public existant et notamment devant la mairie ;
- ✓ Permettre la création d'un commerce en RDC. Ce commerce pourrait profiter de l'espace public créé pour améliorer sa fonctionnalité et sa visibilité.

### Traduction réglementaire : présentation de l'Orientation d'Aménagement et de programmation n°3

L'OAP n°4 est établie sur l'emprise actuelle du centre équestre. Il s'agit d'un espace d'une emprise de 1,13ha, anciennement en zone A. Afin de permettre une mixité dans les logements, mais également sociale, les élus ont fait le choix de réserver cet espace à la création d'une résidence sénior et de quelques cellules commerciales. Afin d'encadrer la réalisation de ce projet, une OAP a été créée sur cette zone 1AUc.



Cet espace a été choisi pour sa proximité avec le centre-ville, mais également avec la future zone d'activité qui proposera un certain nombre de commerces et services. Cette résidence est destinée à environ 130 logements.

L'intégration paysagère et le cadre naturel de cette opération sont importants au vu de sa localisation. En effet, la proximité avec le bois protégé, mais surtout son insertion à la limite communale vont demander un travail important en termes d'intégration des constructions dans le grand paysage. Les hauteurs ont ainsi été limitées pour limiter l'impact des constructions. L'espace non occupé par les bâtiments ou les parkings sera aménagé sous la forme d'un parc permettant une appropriation par les résidents.

La question du stationnement a également été réfléchi pour limiter son emprise sur le projet et maximiser les espaces végétaux. Ainsi, le parking visiteur sera situé au Sud de l'opération, en limite avec la ZAC. Le parking servira donc d'espace tampon entre les activités et la résidence. Le parking devra également être végétalisé et permettre une infiltration des eaux pluviales. Enfin, le stationnement des résidents devra être réalisé en souterrain.

## La zone 2AU :

### Caractéristiques et justifications de la délimitation de la zone 2AU

Cet espace correspond au dernier secteur d'extension identifié par le SCoT pour faire de l'habitat. Il est destiné à la réalisation des logements sociaux nécessaires dans le cadre de la Loi SRU. En effet, la commune, qui compte 1384 habitants en 2020, devra présenter une fois le seuil des 1500 habitants franchi 25% de logements sociaux dans son parc d'ici 2025.

Cette zone s'inscrit pleinement dans une logique d'accueil d'une population sociale. En effet, au vu de la proximité du centre-ville, de la ZAC, mais également de l'ensemble des transports en commun, l'accessibilité de cet espace pour un public précaire est particulièrement adéquate et permettra sur le long terme un fonctionnement intelligent et une intégration avec le reste de la commune optimale.

Le projet d'ouverture au public du boisement situé à proximité permettra de renforcer la qualité de cette programmation en assurant un accès à un espace naturel remarquable et aux bienfaits qui en découle (espace de respiration, détente, sport, éducation et sensibilisation à la nature ...). Cette ouverture nécessitera, une fois le projet plus aboutie, une modification du classement du bois.

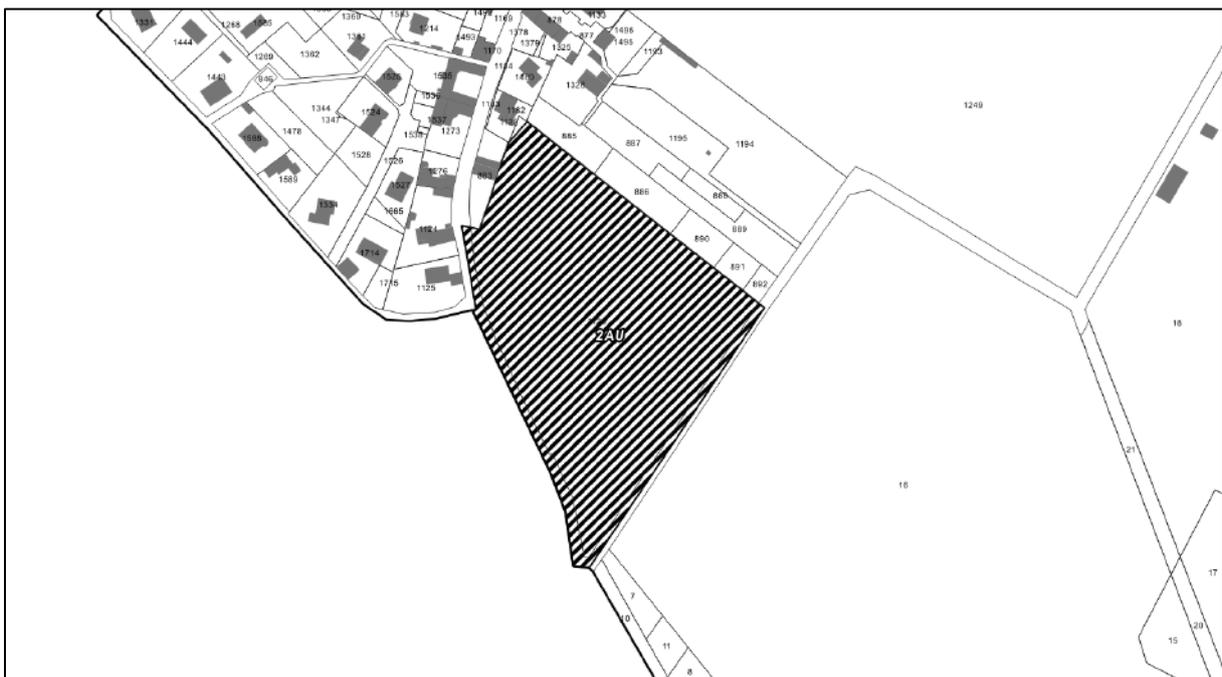
En attendant le dépassement de ce seuil, il a ainsi été décidé de classer cet espace en zone 2AU. Ce délai supplémentaire permettra ainsi de réaliser une programmation au plus juste des besoins propres à la commune, mais également d'intégrer de façon optimale cette opération à la ZAC qui est actuellement en train de voir le jour à proximité immédiate.

Cette inscription en zone 2AU démontre également la volonté des élus d'inscrire ce projet sur le long terme et dans une politique de mixité sociale et fonctionnelle.

Enfin, et comme le permet le Code de l'Urbanisme, cette zone 2AU pourra être ouverte à l'urbanisation dans un délai de 6 ans à partir de la date d'approbation du PLU par le biais d'une modification de droit commun (comprenant une enquête publique). Passer ce délai, une révision générale sera nécessaire.

En attendant son ouverture, toute occupation et utilisation de cette zone, autre qu'agricole est aujourd'hui interdite. Une OAP sera nécessaire pour l'ouverture de cette zone à l'urbanisation.

Cette zone correspond à une surface de 1.79ha soit 0.74% du territoire communal.

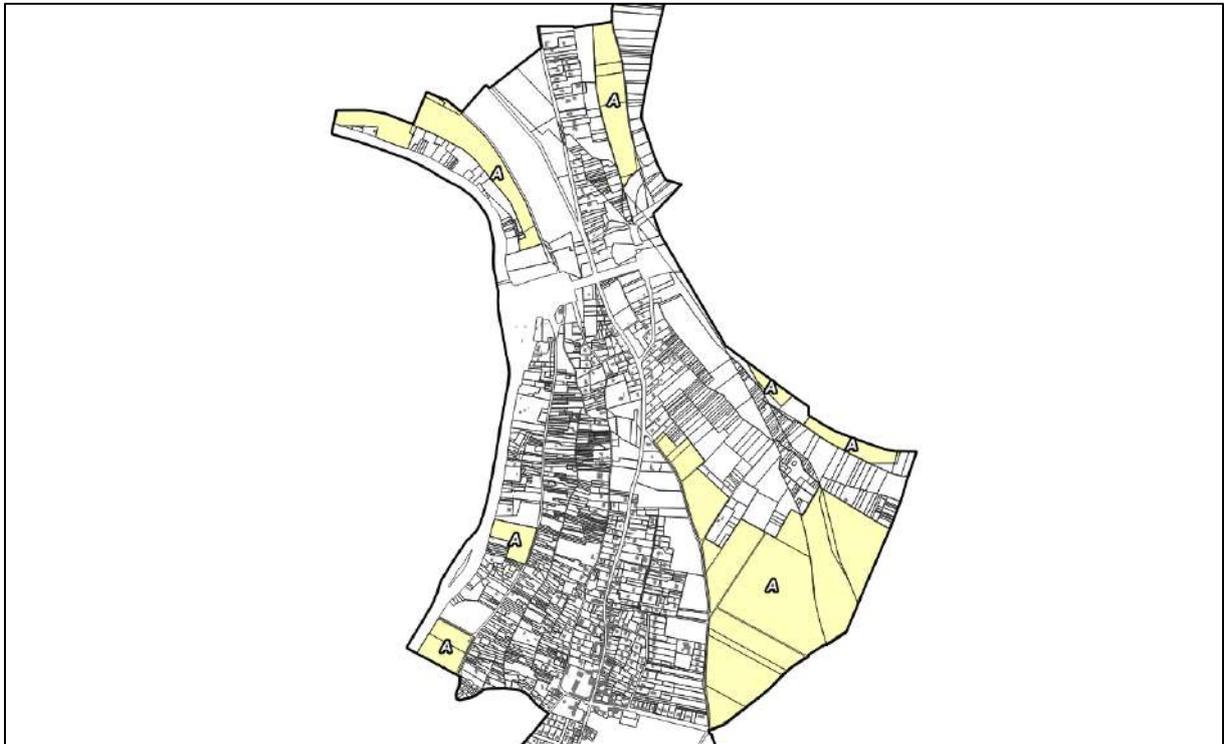


## La zone A :

### Caractéristiques et justifications de la délimitation de la zone A :

La zone A est une zone essentiellement vouée à la préservation des espaces agricoles.

Cette zone compte 43.02ha au total et correspond à 17.77% du territoire communal.



La préservation des espaces agricoles identifiés par le PPEANP et leur exploitation est un des objectifs du PADD, cette zone vise à y répondre. Conformément à l'article R151-22 du code de l'urbanisme, « peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ».

Elle intègre ainsi les espaces agricoles du territoire qui ne font pas partie :

- ✓ du projet d'urbanisation de la commune (et donc identifiées au SCoT comme des espaces voués à l'urbanisation),
- ✓ des espaces naturels et forestiers à préserver identifiés au SCoT et donc classés en zone Anc, notamment pour protéger les cônes de vue.

### Traduction règlementaire : règles et orientations applicables à la zone A :

#### Chapitre A.1 – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Les constructions et installations qui peuvent être autorisées en zone Agricole sont limitées. L'article R151-23 indique qu'il s'agit :

- ✓ des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation

de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du Code Rural et de la Pêche Maritime ;

- ✓ des constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13 du Code de l'Urbanisme, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Ainsi le règlement interdit, dans cette zone, toutes les constructions et installations en dehors de :

- ✓ Des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, conformément à l'article R151-23 du Code de l'Urbanisme.
- ✓ Des constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole, conformément à l'article R151-23 du Code de l'Urbanisme.
- ✓ Des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, conformément à l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme et selon les conditions fixées par cet article.
- ✓ La construction d'ouvrages électriques, haute et très haute tension, dans les zones concernées par ceux-ci c'est-à-dire le long du tracé de l'infrastructure repris au document graphique des servitudes d'utilité publique, conformément à l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme.
- ✓ Les ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire à condition qu'ils soient installés sur des bâtiments autorisés par le caractère de la zone, conformément à l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme.

Certains usages et affectations des sols sont également interdits pour des raisons de sécurité, salubrité et de préservation du paysage et de la vocation agricole de la zone.

Chapitre A.2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Volumétrie et implantation des constructions :

Pour des raisons de sécurité, notamment en lien avec les déplacements des engins motorisés, les constructions doivent être implantées avec un recul équivalant à la hauteur au faîtage du bâtiment ( $H=L$ ), avec un minimum de 5 mètres par rapport au domaine public.

C'est également pour des raisons de sécurité, mais, aussi et surtout, pour limiter les nuisances, que les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Le retrait doit être au moins à la hauteur des bâtiments avec un minimum de 5 mètres.

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

La hauteur maximale est fixée à 10 mètres au faîtage afin de permettre la réalisation de bâtiments nécessaires à l'activité agricole sans pour autant atteindre au paysage et aux cônes de vue (le SCoT recense un point de vue secondaire sur cet espace).

Dans le cadre d'une habitation (qui pourrait être autorisée si elle est nécessaire à l'activité agricole), la hauteur maximale est fixée à 8 mètres.

Le règlement précise que ces règles ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements collectifs et de services publics puisque ces constructions ont généralement des volumes et des implantations particulières du fait de la nécessité de se démarquer ou pour des raisons techniques. Ainsi, il n'est pas propice de limiter la hauteur, l'emprise au sol et les règles d'implantation des constructions à destination d'équipements collectifs et de services publics.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

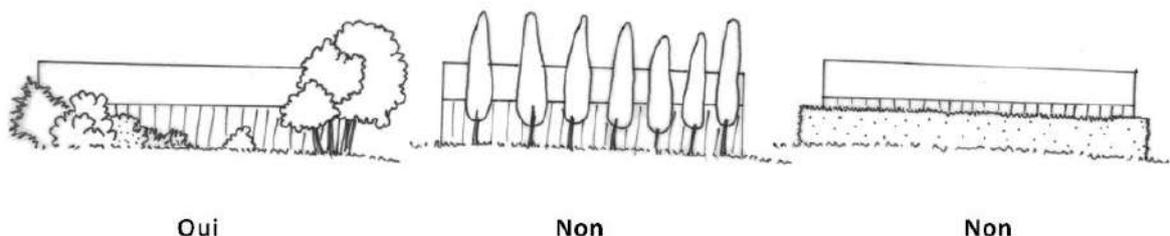
Le règlement indique que les constructions doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans le paysage environnant.

Afin de porter une attention particulière à ce qui pourrait se réaliser dans cette zone, la commune a souhaité réglementer les clôtures. Elles seront obligatoirement constituées d'une haie champêtre, doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un muret.

Le règlement précise également que les murs en maçonnerie traditionnelle existants doivent être conservés et qu'ils peuvent être prolongés.

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

Plutôt que de réglementer les aspects extérieurs des constructions, il a été privilégié d'imposer que les constructions nécessaires à l'exploitation agricole soient accompagnées de plantations favorisant leur insertion dans le paysage conformément aux schémas suivants :



L'objectif est évidemment une intégration optimale du bâti agricole dans le paysage.

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

Stationnement :

Le règlement précise en premier lieu que le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile et que les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier. Ce sont en effet deux principes importants qui répondent globalement à l'objectif du PADD de s'attacher à équilibrer l'offre en stationnement afin de ne pas saturer les espaces publics.

Le règlement fixe notamment des minimums en matière de nombre de places à réaliser par rapport aux destinations (en prenant en compte celles autorisées dans le cadre du changement de destination). L'objectif est d'imposer un nombre de places qui soit suffisant pour répondre au besoin de la construction et ainsi éviter le stationnement sur le domaine public. À noter également que ces règles sont élaborées dans le respect des orientations du Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF), qui impose notamment des maximums pour les bâtiments destinés aux bureaux.

Les règles sur le stationnement pour les vélos reprennent les prescriptions et les préconisations du PDUIF et doivent permettre de favoriser l'usage de ce mode de transport à l'avenir.

### Chapitre A.3 – Équipement et réseaux

La commune souhaite régir les accès et les voiries en imposant des minimums, et ce afin de garantir la bonne desserte des constructions notamment en ce qui concerne les accès des secours (défense contre l'incendie, protection civile, etc.).

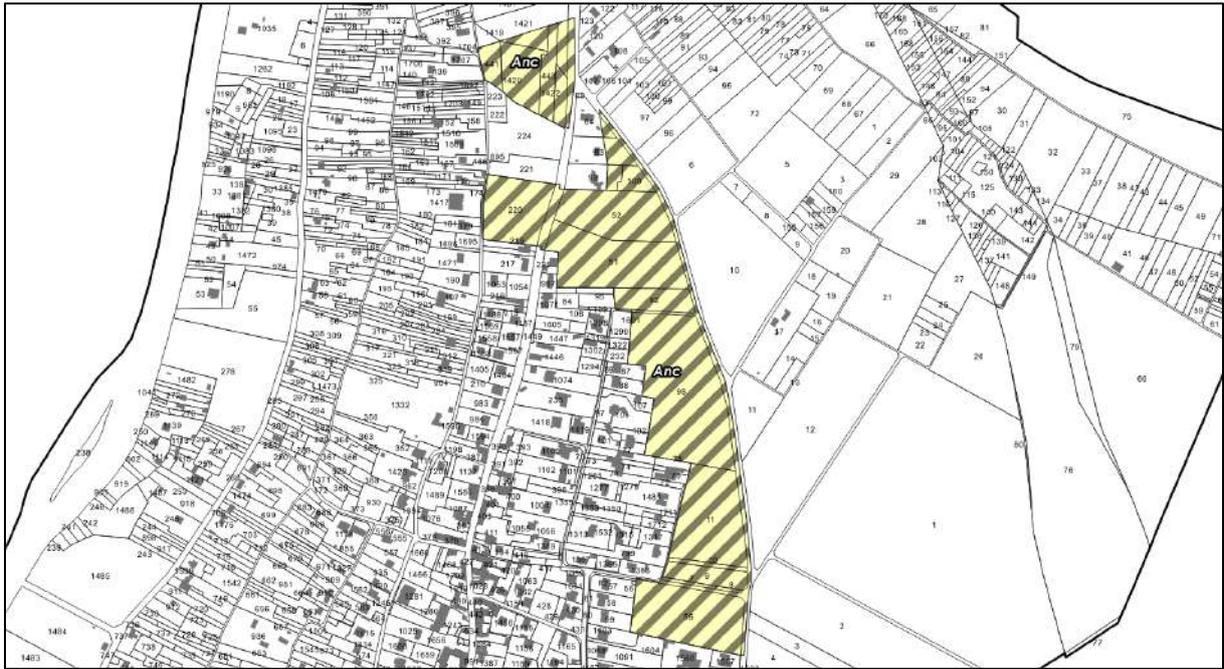
La zone n'étant pas intégralement située en assainissement collectif d'après le schéma d'assainissement, le règlement impose un raccordement des nouvelles constructions au réseau public d'assainissement, mais prévoit toutefois qu'à défaut de réseau public, les constructions occasionnant des rejets d'eaux usées devront disposer d'un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur. Le règlement veille également à favoriser une gestion des eaux pluviales à la parcelle.

### Caractéristiques et justifications de la délimitation du secteur Anc :

La zone Anc correspond aux espaces agricoles présents sur le territoire, mais non compris dans la zone A dans l'objectif de protéger le paysage et de limiter la proximité avec les habitations existantes.

Au vu de cet objectif de préservation, aucune construction n'est autorisée au sein de ce secteur spécifique. Cependant, l'exploitation des espaces agricoles reste possible. Ce classement en zone agricole ne vient donc pas à l'encontre de l'activité agricole globale sur le territoire.

Cette zone correspond à une surface de 7.94ha soit 3.28% du territoire communal.



### La zone N :

Le PLU prévoit une zone N et 4 secteurs spécifiques ayant chacun un objectif et une justification propre.

La zone N dans sa globalité correspond à une surface de 139.65ha soit 57.67% du territoire. Plus précisément, les différents secteurs se déclinent de la manière suivante :

- ✓ Zone N : 109.31ha soit 45.14% du territoire
- ✓ Zone Ne : 0.36ha soit 0.15% du territoire
- ✓ Zone Nr : 3.09ha soit 1.28% du territoire
- ✓ Zone Nt : 0.12ha soit 0.05% du territoire
- ✓ Zone Nzh : 13.59ha soit 5.61% du territoire



### Caractéristiques et justifications de la délimitation de la zone N stricte :

La zone N est une zone à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Zonage N : Cette zone compte 109.31 hectares au total soit 45.14% du territoire communal

Il s'agit de la zone naturelle stricte, c'est-à-dire qu'elle correspond aux espaces du territoire protégés en raison : (R151-24 du Code de l'Urbanisme)

- ✓ Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- ✓ Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- ✓ Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- ✓ Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- ✓ Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Cette zone répond à divers enjeux communaux évoqués dans l'orientation 1 du PADD qui vise à protéger les qualités et les sensibilités environnementales et paysagères du territoire communal en parallèle du paysage.

Elle comprend ainsi les boisements du territoire, les espaces qui ne sont ni destinés à l'urbanisation ou à l'agriculture, mais surtout les espaces concernés par le Plan de Prévention des Risques Inondations.



Caractéristiques et justifications de la délimitation du secteur Nzh :

La zone Nzh correspond aux différentes zones humides territoire et compte notamment les espaces correspondant aux Marais de Lesches ainsi que les zones humides de classe A des enveloppes d'alertes zones humides en Île-de-France. Aucune occupation du sol n'est autorisée.

Cette zone compte 13.59 hectares au total soit 5.61% du territoire communal.



L'objectif de cette zone est de répondre à l'objectif de préservation des secteurs naturels sensibles inscrit dans le PADD, ainsi elle comprend :

- ✓ La partie de la zone Natura 2000 qui s'étend sur Chalifert ;

- ✓ Le périmètre de l'arrêté de protection de biotope des Marais de Lesches qui s'étend sur Chalifert ;
- ✓ Des espaces inondables identifiés au PPRI ;
- ✓ Une zone humide de classe A et B.

Il s'agit donc de l'espace le plus sensible du territoire de Chalifert en ce qui concerne l'environnement, le règlement spécifique permet de préserver cet espace. À noter qu'une zone spécifique existait déjà dans le PLU approuvé en 2008.

### Caractéristiques et justifications de la délimitation du secteur Nr

Les secteurs Nr comprennent les habitations situées dans ces zones (N et Ni) pour leur permettre d'évoluer.

Cette zone compte 3.09 hectares au total soit 1.28 % du territoire communal.



Le PADD prévoit le maintien du caractère diffus de l'urbanisation située sur les bords de Marne, ces espaces ne sont pas classés dans la zone constructible, ce que ne permet de toute façon pas la compatibilité avec le SCoT et le PPEANP. Toutefois, la commune souhaite laisser la possibilité aux habitations existantes situées en zone naturelle de réaliser des extensions et des annexes, ce que permet l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme. Conformément à cet article, le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Ainsi la zone Nr correspond aux environs des habitations existantes qui pourraient faire l'objet d'une extension ou d'une annexe dans la limite des règles déterminées par le règlement.

### Caractéristiques et justifications de la délimitation du secteur Ne :

Le secteur Ne a pour objectif la mise en valeur de la tour Tarratte.

Ce secteur compte 0,36 hectare au total soit 0,15 % du territoire communal



Ce secteur entre dans le cadre du développement touristique et culturel de la commune. En effet, la commune a fait récemment l'acquisition de la Tour Tarratte pour permettre la création d'un centre culturel.

Au vu de la configuration de l'Allée Saint-Eloi et du relief au droit de la tour Tarratte, un accès suffisant pour accueillir du public n'est pas réalisable depuis l'accès existant depuis la l'Allée Saint-Eloi. Ainsi, la création du secteur Ne, à proximité immédiate de la Tour, vise l'aménagement d'un accès voire de stationnements suffisants sur la tour depuis la Rue Charles Vaillant qui présente des caractéristiques bien plus adaptées à l'accueil du public.

Ainsi le règlement s'appuie sur l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme, le secteur Ne est donc un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL). Conformément à cet article, le règlement :

- ✓ Précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
- ✓ Fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

## Caractéristiques et justifications de la délimitation du secteur Nt :

Le secteur Nt a été créé pour permettre de pérenniser une activité de restauration déjà existante.

Ce secteur compte 0,12 hectares au total soit 0,05% du territoire communal.



Ce secteur entre également dans le cadre d'une prise en compte du tourisme dans le projet communal, mais il s'agit également de poursuivre la valorisation des bords de Marne en permettant l'extension d'une activité de restauration existante dans ce secteur. Le règlement de ce secteur permet de réaliser une extension modérée des constructions à destination de restauration, ce qui est le cas du bâtiment existant.

Ainsi le règlement s'appuie sur l'article L151-13 du Code l'Urbanisme, le secteur Nt est donc un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL). Conformément à cet article, le règlement :

- ✓ Précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.
- ✓ Fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

### Traduction réglementaire : règles et orientations applicables à la zone N

#### Chapitre N.1 – Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

Les constructions et installations qui peuvent être autorisées en zone naturelle sont limitées. L'article R151-25 du Code l'Urbanisme indique qu'il s'agit :

- ✓ des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- ✓ des constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13 du Code de l'Urbanisme, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Ainsi le règlement interdit, dans cette zone, toutes les constructions et installations en dehors de :

- ✓ Dans toutes les zones et secteurs, en dehors de la zone Nzh, des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, conformément à l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme et selon les conditions fixées par cet article. Dans le secteur Nr notamment, il est précisé que ces constructions et installations doivent être en conformité avec le règlement du PPRI.
- ✓ Dans le secteur Ne, des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs s'ils ont pour objet la mise en valeur de la tour Taratte. Il s'agit en effet de l'objet de ce secteur.
- ✓ Dans le secteur Nt, de l'extension des constructions à destination de restauration puisqu'il s'agit de l'objet de la zone. Toutefois ces extensions sont limitées à 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU afin de limiter l'artificialisation des espaces dans un milieu naturel et de répondre aux prescriptions du SCoT.
- ✓ Dans les secteurs Nr, des annexes et extensions des habitations existantes, conformément à l'objet de ces secteurs. Toutefois, afin de limiter l'artificialisation des sols dans des espaces naturels et pour répondre aux prescriptions du SCoT, le règlement limite ces extensions et annexes à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, avec un maximum de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

À noter que toutes les constructions et installations sont donc interdites dans la zone Nzh afin de préserver cet espace au maximum en dehors des aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces milieux et sous des conditions importantes.

Certains usages et affectations des sols sont également interdits pour des raisons de sécurité, salubrité et de préservation du paysage et de la vocation naturelle de la zone. Dans la zone Nzh, ces interdictions sont renforcées pour préserver ce territoire.

Chapitre N.2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Volumétrie et implantation des constructions :

Le règlement impose un retrait par rapport à l'alignement de la voie d'au moins 4 mètres. Ces règles concernent notamment les extensions et annexes des habitations existantes et ont pour objet une bonne intégration de ces constructions dans l'environnement. Pour les secteurs Nt et Ne un retrait est imposé par rapport aux limites séparatives pour les mêmes raisons. Enfin un retrait est imposé par rapport aux cours d'eau pour préserver leurs abords.

Les règles de hauteur sont en cohérence avec celles des zones urbaines. Ainsi, les constructions doivent comporter au maximum un rez-de-chaussée plus un étage et des combles aménageables avec un maximum de 10 mètres. À noter que la hauteur des annexes est limitée à un rez-de-chaussée, ce qui est suffisant pour ce type de construction.

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 20 % de la superficie de l'unité foncière pour les secteurs Nr et Ne. En effet, cela permet de laisser au moins 80% de l'unité foncière pour réaliser le stationnement, la gestion des eaux pluviales et surtout pour maintenir des espaces naturels ou boisés. Pour le secteur Nt, qui a déjà une emprise au sol du bâti existant dépassant les 30%, elle est limitée à 40 % afin de permettre la réalisation d'une extension du bâtiment, qui est toutefois limitée par le chapitre 1 du règlement.

Le règlement précise que ces règles ne s'appliquent pas aux constructions à destination d'équipements collectifs et de services publics puisque ces constructions ont généralement des volumes et des implantations particulières du fait de la nécessité de se démarquer ou pour des raisons techniques. Ainsi il n'est pas propice de limiter la hauteur, l'emprise au sol et les règles d'implantation des constructions à destination d'équipements collectifs et de services publics.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

L'article L151-19 du Code de l'Urbanisme permet d'identifier et localiser des immeubles bâtis, monuments... à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Ainsi, dans la zone N, plusieurs éléments sont recensés :

- ✓ De la maison de l'éclusier ;
- ✓ Du calvaire à l'entrée Sud du bourg.

Le règlement impose ainsi que soient conservés leurs caractéristiques architecturales principales et leurs aspects extérieurs (en plus des éléments ou bâtiments en tant que tels).

Le règlement encourage les constructions nouvelles à prendre en compte, dans la mesure du possible, les objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement.

En ce qui concerne les aspects extérieurs, le règlement indique que les constructions doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans le paysage urbain environnant, en respectant notamment les typologies architecturales des bâtiments en terme :

- ✓ De traitement, rythme et composition de façade ;
- ✓ De typologies des toitures ;
- ✓ D'harmonie par rapport aux volumétries existantes ;
- ✓ De rythme et de proportions des ouvertures ;
- ✓ De choix des matériaux, en sachant toutefois que l'utilisation du bois est autorisée partout.

Il indique également que le traitement des constructions annexes (garages, abris de jardin...) et des extensions doit être en harmonie avec la construction principale. L'objectif de ces règles est de préserver l'harmonie architecturale de la commune et

de veiller à une bonne intégration des futures constructions dans cette zone naturelle où l'aspect paysagé est important. Ainsi le règlement détermine également des règles spécifiques pour les façades afin de réglementer leur composition ainsi que leur aspect. Il en est de même des toitures.

Afin de préserver l'aspect naturel, les clôtures doivent être constituées d'une haie champêtre, doublée ou non d'un grillage éventuellement posé sur un soubassement. Le règlement précise également que les murs en maçonnerie traditionnelle existants doivent être conservés.

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

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

L'article L151-19 du Code de l'Urbanisme permet d'identifier et localiser des éléments de paysage à protéger. Ainsi, le premier arbre à l'entrée Sud du village est identifié, car il est un élément important du paysage et notamment de l'entrée du bourg.

Arbre identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme :



Le règlement précise les conditions strictes de sa préservation : interdiction du changement d'affectation du sol, limitation des possibilités de réaliser une coupe, etc.

Stationnement :

Le règlement précise en premier lieu que le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile et que les aires de stationnement doivent permettre de répondre aux besoins des constructions à édifier.

Ce sont en effet deux principes importants qui répondent globalement à l'objectif du PADD qui indique que les projets devront s'attacher à équilibrer l'offre en stationnement afin de ne pas saturer les espaces publics.

Le règlement fixe notamment des minimums en matière de nombre de places à réaliser par rapport aux destinations autorisées dans la zone. L'objectif est d'imposer un nombre de places qui soit suffisant pour répondre au besoin de la construction et ainsi éviter le stationnement sur le domaine public. À noter également que ces règles sont élaborées dans le respect des orientations du Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF).

### Chapitre N.3 – Équipement et réseaux

La commune souhaite régir les accès et les voiries en imposant des minimums, et ce afin de garantir la bonne desserte des constructions notamment en ce qui concerne les accès des secours (défense contre l'incendie, protection civile, etc.).

La zone n'étant pas intégralement située en assainissement collectif d'après le schéma d'assainissement, le règlement impose un raccordement des nouvelles constructions au réseau public d'assainissement, mais prévoit toutefois qu'à défaut de réseau public, les constructions occasionnant des rejets d'eaux usées devront disposer d'un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur. Le règlement veille également à favoriser une gestion des eaux pluviales à la parcelle.

## Bilan des surfaces des zones

### Tableau des surfaces du PLU révisé :

Le tableau ci-dessous permet de présenter les surfaces du zonage du PLU.

Typologie de zone	surface (en ha)		superficie du territoire (en %)		
Zone à urbaniser ouverte	1AUa	12,94	15,88	5,34	6,56
	1AUb	1,73		0,71	
	1AUc	1,13		0,47	
	1AUc	0,08		0,03	
Zone à urbaniser non ouverte	2AU	1,79	1,79	0,74	0,74
Zone urbaine	Ua	7,68	47,05	3,17	19,43
	Ub	39,37		16,26	
Zone agricole	A	43,02	50,96	17,77	21,05
	Anc	7,94		3,28	
Zone naturelle	N	109,31	126,48	45,14	52,23
	Ne	0,36		0,15	
	Nr	3,09		1,28	
	Nt	0,12		0,05	
	Nzh	13,59		5,61	
Superficie totale		242,15		100,00	

- ✓ 47,05 hectares de zones urbaines soit 19,43 % du territoire communal,
- ✓ 15,88 hectares de zones à urbaniser ouverte soit 6,56 % du territoire communal,
- ✓ 1,79 hectare de zones à urbaniser non ouverte soit 0,74% du territoire communal,
- ✓ 50,96 hectares d'espaces agricoles soit 21,05 % du territoire communal,
- ✓ 126,48 hectares d'espaces naturels, soit 52,23 % du territoire communal.

## Comparaison par rapport au PLU approuvé en 2008 :

Le tableau ci-dessous présente la comparaison des surfaces avec le PLU approuvé en 2008 (avec d'un côté les surfaces affichées dans le rapport de présentation et, d'un autre, les superficies réelles).

PLU de 2008		Révision PLU		Evolution
Zone	Superficie	Zone	Superficie	
Uaa	4,64	Ua	7,68	+0,11ha
Uab	3,11			
Uba	2			
Ubd	16,72	Ub	39,37	
Ud	20,47			
Total U	46,94	Total U	47,05	
Aua	12,7	1AUa	12,94	-3,21ha
Aub	8,17	1AUb	1,73	
		1AUc	1,21	
		2AU	1,79	
Total AU	20,87	Total AU	17,66	
A	28,46	A	43,02	+22,50ha
		Anc	7,94	
Total A	28,46	Total A	50,96	
N	97,42	N	109,31	-18,72ha
Nh	9,48	Nzh	13,59	
Ni	38,3	Nr	3,09	
		Nt	0,12	
		Ne	0,36	
Total N	145,2	Total N	126,48	
Total zonage	241,47	Total zonage	242,15	

L'évolution est minime. Toutefois à noter que les espaces agricoles et naturels augmentent par rapport aux zones à urbaniser.

## Les prescriptions :

Le document graphique comprend plusieurs prescriptions :

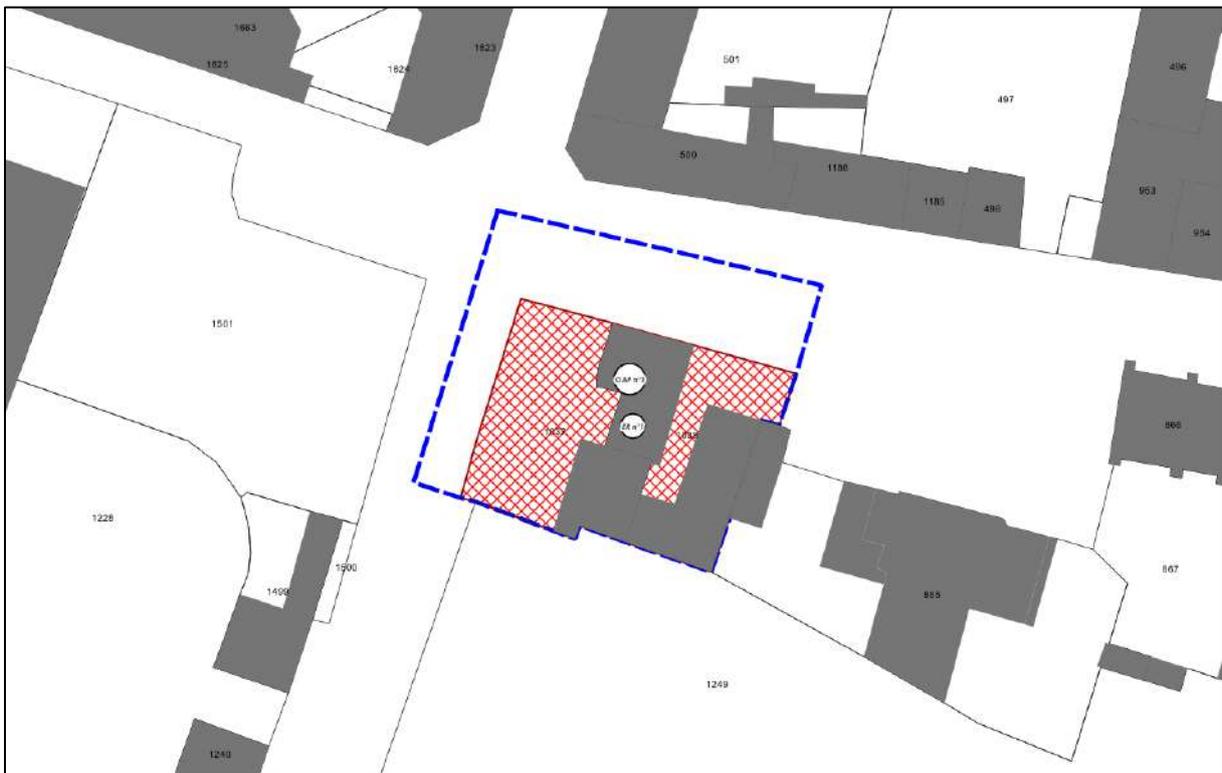
- ✓ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : celles-ci sont présentées, expliquées et justifiées dans les zones 1AU et 2AU propre à chaque OAP.
- ✓ Les éléments protégés au titre des articles L151-19 et 151-23 du Code de l'Urbanisme : il s'agit de prescription réglementaire particulière concernant des bâtiments, des monuments ou des éléments végétaux.
- ✓ Des emplacements réservés.
- ✓ Des Espaces Boisés Classés (EBC).

## Les emplacements réservés :

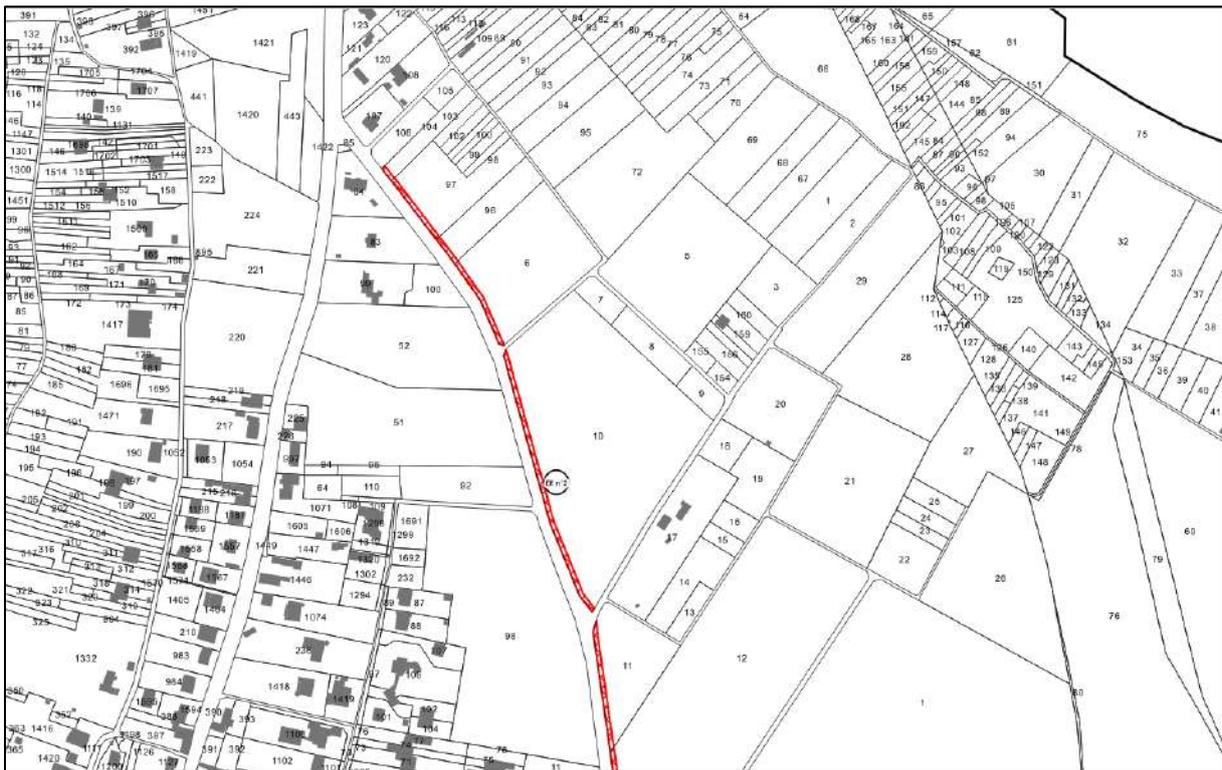
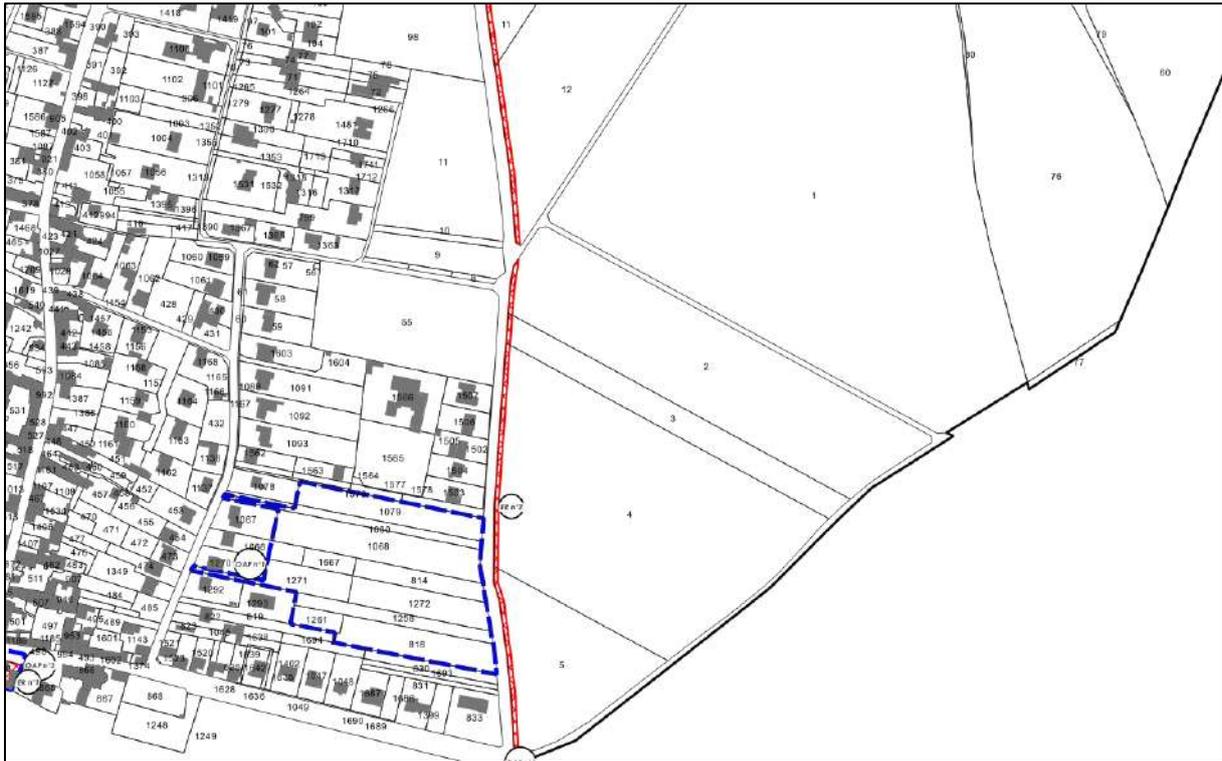
Les Emplacements Réservés (ER), conformément à l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, permettent de geler l'occupation du sol en attendant une acquisition par la collectivité (mairie ou autre) et donc la réalisation d'un projet d'intérêt général.

Ainsi, le projet de PLU comprend deux emplacements réservés :

- ✓ N°1 : afin de prévoir la création d'une nouvelle polarité urbaine, un emplacement réservé de 465 m<sup>2</sup> est placé sur les parcelles B 1037 et B 1038. En effet, cet espace situé à l'intersection des rues Louis Pasteur et Louis Braille est situé entre la mairie et l'école, il s'agit de l'endroit idéal pour créer une place communale. Cette nouvelle polarité va s'appuyer sur la création d'un bâtiment faisant l'angle et permettant la création d'un linéaire bâti, rappelant l'ambiance d'un centre-ville. Au pied de ce bâtiment pourra être créée une place publique servant de support à un commerce de proximité implanté au RDC du nouveau bâtiment construit.



- ✓ N°2 : afin de sécuriser les déplacements doux (cycle et piéton), un emplacement réservé sera implanté le long de la déviation matérialisée par le chemin de la Haillette. Ce cheminement piéton qui existait déjà avant la refonte globale de la circulation et la mise en place du contournement Chemin de la Haillette permettra à nouveau aux promeneurs et cycles de profiter de cet itinéraire. Cet emplacement réservé occupe une surface de 2812m<sup>2</sup>, principalement sur des espaces agricoles. À noter que cet emplacement réservé et donc le cheminement qu'il instaure n'auront pas d'incidence sur la circulation des engins agricoles, car de nombreux chemins existent déjà.



### Les espaces boisés classés (EBC) :

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. » (Article L113-1 du Code de l'Urbanisme).

« Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du code forestier.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- ✓ s'il est fait application des dispositions du livre I du Code forestier ;
- ✓ s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- ✓ si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

Les EBC de la commune couvrent au total 71,81 hectares.

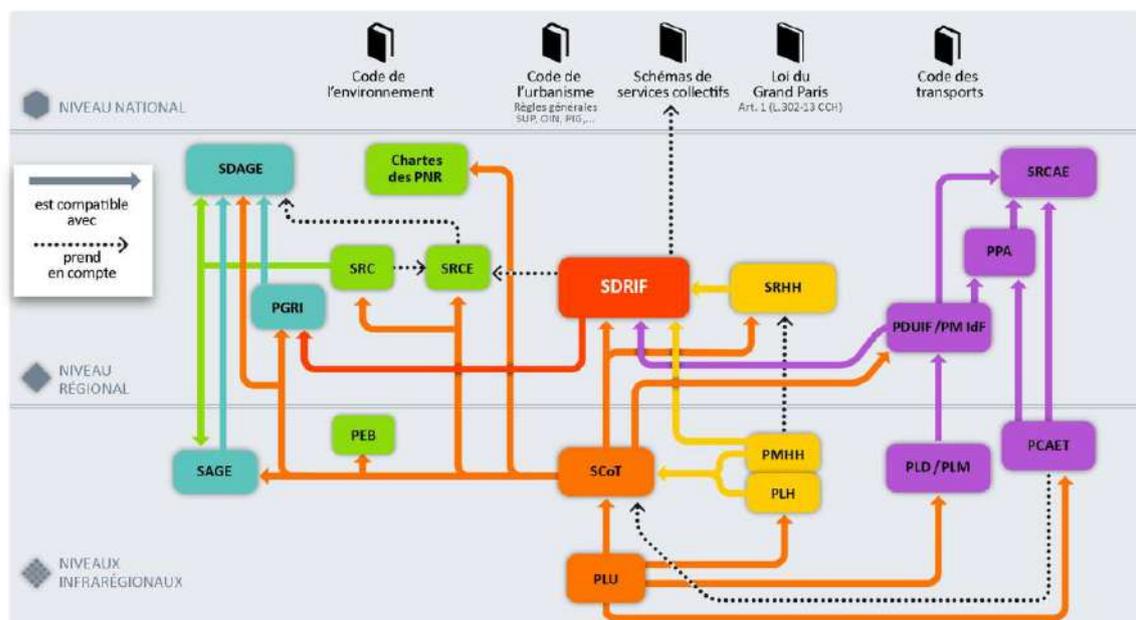


# PARTIE 6 : JUSTIFICATION DE LA COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

L'article L131-4 du Code de l'Urbanisme détermine les documents supra-communaux avec lesquels les PLU doivent être compatibles. Dans le cadre de Chalifert, commune couverte par un SCoT, cela concerne :

- ✓ Le schéma de cohérence territoriale ;
- ✓ Les plans de déplacements urbains ;
- ✓ Les programmes locaux de l'habitat.

De plus, l'article L131-5 du Code de l'Urbanisme rajoute l'obligation de compatibilité du PLU avec le PCAET.



PCAET : Plan climat-air-énergie territorial / PDUIF : Plan de déplacements urbains d'Île-de-France / PEB : Plan d'exposition au bruit / PGRI : Programme de gestion du risque d'inondation / PLD : Plan local de déplacements / PMHH : Plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement / PMIdF : Plan de mobilité Île-de-France / PLH : Programme local de l'habitat / PLM : Plan local de mobilité / PLU : Plan local d'urbanisme / PNR : Parc naturel régional / PPA : Plan de protection de l'Atmosphère / SAGE : Schéma d'aménagement et de gestion des eaux / SCoT : Schéma de cohérence territoriale / SDAGE : Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux / SDRIF : Schéma directeur de la Région Île-de-France / SRC : Schéma régional des carrières / SRCAE : Schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie / SRCE : Schéma régional de cohérence écologique / SRHH : Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement

© Région Île-de-France 2022  
Source : L'Institut Paris Region, mars 2022 - Conception Wedodata, L'Institut Paris Region

## Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territorial de Marne et Gondoire

Le SCoT fixe les orientations générales de l'organisation de l'espace à l'horizon de 10-15 ans sur le territoire de Marne-et-Gondoire. Ce document d'orientation et d'aménagement met « noir sur blanc » le projet de territoire de la communauté d'agglomération. Il définit ce qui doit être fait, mais aussi ce qui doit être évité pour garantir une cohérence d'aménagement entre les communes et un développement équilibré et solidaire du territoire.

Le SCoT de Marne et Gondoire définit quatre grands axes :

- ✓ Axe 1 – Conforter l'identité de Marne-et-Gondoire à travers un positionnement territorial éco-responsable à l'échelle de l'Est parisien
- ✓ Axe 2 – Impulser un développement économique porteur d'emploi et accompagner ses évolutions
- ✓ Axe 3 – Construire un habitat respectueux de l'environnement et de ses habitants
- ✓ Axe 4 – Développer les aménités urbaines et l'accessibilité pour tous dans une logique de proximité

Axe 1 – Conforter l'identité de Marne et Gondoire à travers un positionnement territorial éco-responsable à l'échelle de l'Est Parisien

<p>Orientation 1 : Affirmer l'engagement du territoire vers un futur responsable</p>	<p>Objectif 1 : S'appuyer sur une armature territoriale garante des complémentarités et des solidarités</p>	<p>La commune de Chalifert est identifiée comme un pôle rural de respiration. À ce titre, elle doit assurer un niveau de services, d'équipements et de transport minimum. Le projet de PLU vise notamment la création de commerces et service de proximité (OAP n°2, 3 et 4) ainsi que l'aménagement de circulation douce (ER n°2).</p> <p>En termes de mobilité, l'ensemble des projets se situe à proximité immédiate des grands axes de circulation (RD5 et 45 notamment) ou des transports permettant une accessibilité optimale du territoire. Les différents projets pensés sur le territoire se situant tous dans le Sud-Est du territoire, une logique globale de circulation a été pensée pour assurer une accessibilité optimale aux habitants de la commune.</p> <p>Enfin, les zones agricoles et naturelles représentent près de 73% du territoire pérennisant ainsi le rôle de poumon vert de la commune. La présence d'un boisement important au centre-bourg que les élus souhaitent acquérir pour permettre une ouverture au public (une modification du classement du bois sera nécessaire) s'inscrit pleinement dans cette optique de pôle de respiration.</p>
	<p>Objectif 2 : Cultiver un développement urbain peu consommateur d'espaces</p>	<p>Un certain nombre de dents creuses ont été identifiées dans le rapport de présentation et prises en compte dans le développement communal. Le PLU identifie également un certain projet en recyclage urbain (OAP n°3) permettant une densification de l'enveloppe urbaine. Enfin, le PLU identifie deux secteurs d'extension (zone 1AUb et 1AUc) destinés à créer des logements, notamment des logements sociaux ainsi que des logements destinés aux sénior.</p> <p>À l'échelle des différents secteurs identifiés par le SCoT, les prescriptions présentes dans les OAP imposent une densité globale de 30 logements par hectare. Cependant, l'opération réalisée en centre bourg à la place d'une ferme (qui a permis la création de 145 logements sur une parcelle d'environ 8800m<sup>2</sup>) et le projet</p>

		<p>de résidence sénior (création d'environ 130 chambres sur 11 300m<sup>2</sup>) permettent d'obtenir une densité globale à l'échelle de la commune bien plus importante que celle imposée par le SCoT.</p> <p>La localisation de ces différents secteurs en extension a été réfléchi pour fractionner le moins possible les espaces agricoles et naturels et permettra la mise en place d'une réelle logique de proximité entre l'ensemble de ces projets, mais par extension avec les polarités déjà existantes.</p> <p>Concernant l'augmentation des densités humaine et bâtie, elles nécessitent respectivement l'augmentation du nombre de logements en densification de 52 et 55 logements entre 2013 et 2030. La requalification de l'ancienne ferme située au carrefour de la Rue Louis Pasteur et de l'Allée Jean de la fontaine, ayant permis la construction d'environ 145 logements, permet à elle seule de valider ces objectifs de densification. La possibilité de réaliser encore 55 logements en densification des espaces actuels permet d'augmenter d'autant plus la densité observée sur le territoire.</p>
	<p>Objectif 3 : Garantir la qualité des interfaces entre espaces ouverts et urbanisés</p>	<p>Les différentes OAP présentes au PLU vise la mise en place d'espaces paysagers et notamment en transition avec les espaces agricoles et naturels. L'urbanisation est limitée aux secteurs identifiés par le SCoT et correspond principalement à des espaces déjà urbanisés ou tout du moins globalement enclavés par l'urbanisation. L'intégration architecturale est également abordée dans les OAP et notamment par une limitation des hauteurs : le bourg faisant l'interface entre un plateau agricole et les bords de la Marne, les hauteurs ont été limitées. Enfin, le règlement par le biais de l'emprise au sol, du coefficient de biotope et du traitement paysager des abords des constructions vise à maintenir une présence végétale et de qualité au sein des nouvelles opérations urbaines notamment.</p> <p>Concernant les entrées de ville, le SCoT identifie un secteur d'extension possible en entrée de ville que le PLU identifie en 2AU. En effet, même si cette zone présente un intérêt fort en termes d'urbanisation, les élus souhaitent la réserver à la construction des logements sociaux manquants une fois la barre des 1500</p>

		<p><i>habitants franchie. En effet, cet espace étant situé au cœur de l'ensemble des projets actuels et futurs de la commune, il permettra une proximité immédiate et nécessaire au caractère social d'un tel quartier.</i></p> <p><i>De plus, sa localisation en entrée de ville et la présence in situ d'éléments de patrimoine remarquable (calvaire et arbres remarquables) vont nécessiter une intégration paysagère et architecturale de qualité pour mettre en valeur cette entrée de ville.</i></p> <p><i>Enfin, l'OAP n°3 participe à la création d'une polarité centre-ville autour de l'école de l'école, de la mairie et du programme situé au croisement de l'Allée Jean de la Fontaine et de la Rue Charles Vaillant. L'objectif de cette OAP est notamment d'apporter à nouveau une ambiance centre-ville sur cet espace aujourd'hui en friche grâce à l'apport d'un front bâti, d'un commerce et potentiellement d'une place publique. Ainsi, cet aménagement viendra compléter cette réflexion initiée depuis plusieurs années et qui a commencé avec la requalification de l'ancienne ferme en centre-ville.</i></p>
	<p><i>Objectif 4 : Relever le défi d'un territoire vert à faible impact</i></p>	<p><i>Le PLU vise la création de différents commerces et services de proximité (zone 1AUa) ainsi qu'un certain développement résidentiel. L'objectif est notamment de permettre la création d'une synergie locale entre consommateur et lieu de consommation sur la commune.</i></p> <p><i>De plus, la création d'une résidence destinée à un public âgé permettra de renforcer le parcours résidentiel local. Ainsi, le parc de logement sera plus approprié à la population et à la demande locale.</i></p>
	<p><i>Objectif 5 : Soutenir une dynamique vertueuse basée sur la ressource renouvelable locale</i></p>	<p><i>Le PLU et son règlement ne vont pas à l'encontre de la rénovation énergétique des constructions existantes, que ce soit pour des constructions d'habitation, des équipements ou de l'activité. Les densités imposées et retenues dans les différents</i></p>

		projets permettent une mutualisation et efficacité accrue des équipements de productions d'énergie.
Orientation 2 : Garantir un cadre de vie de qualité en prenant appui sur le patrimoine naturel et paysager préversé	Objectif 6 : Valoriser la richesse et la diversité des paysages du territoire	<p>Le PLU participe activement à la protection des espaces agricoles, naturels et des paysages. Ainsi, ce sont près de 73% du territoire qui sont classés en zone A ou N. De plus, le PPEANP vise une protection globale sur le territoire et limite grandement les dégradations des espaces existants (66% du territoire et couvert). Enfin, en plus du PPEANP, le PLU identifie un certain nombre d'Espaces Boisés Classés (EBC) sur le territoire. Les paysages sont ainsi protégés sur le territoire communal de toute dégradation.</p> <p>L'Ensemble des OAP va participer au maintien et à l'amélioration des perspectives lointaines en imposant des intégrations paysagères et végétales sur le pourtour des opérations. C'est notamment le cas de l'OAP n°4 qui impose la création d'un espace paysagé et aménagé en limite avec la commune de Coupvray. La résidence sénior et les commerces qui l'accompagne seront donc parfaitement intégrés entre ce par cet le bois.</p> <p>La présence d'un boisement important au centre-bourg que les élus souhaitent acquérir pour permettre une ouverture au public (une modification du classement du bois sera nécessaire) s'inscrit pleinement dans cette logique de préservation et de mise en valeur d'espace naturel de qualité. Sa localisation au cœur des différents projets communaux permettra d'assurer une accessibilité immédiate.</p> <p>En plus de ces protections, le PLU identifie et protège un certain nombre d'éléments naturels et bâtis (L151-19 et 23CU). C'est notamment le cas de la Tour Tarrate et d'un arbre remarquable situé en entrée de ville Sud (Route de Jablines).</p> <p>Enfin, concernant les cônes de vue à préserver et particulièrement ceux donnant sur l'espace agricole, un secteur Anc a été créé pour maintenir ouvert ce paysage. Cet espace sera également mis en valeur grâce à la mise en place d'un cheminement doux le long du Chemin de la Haillette. L'extension en dehors des</p>

		espaces déjà urbanisés permet également de préserver les cônes de vue donnant sur la Vallée de la Marne.
	Objectif 7 : Préserver et renforcer le fonctionnement écologique du territoire	<p>La grande majorité des espaces naturels du territoire sont identifiés par un zonage N (et sous-secteurs), permettant leur protection sur le long terme. Là encore, le PPEANP participe activement à la protection de ces éléments en limitant grandement toute dégradation. Un certain nombre de constructions sont identifiées en zone N, ces constructions voient leur développement fortement limité dans l'objectif de limiter leur impact sur l'environnement.</p> <p>Un zonage spécifique a été créé pour la protection des éléments naturels remarquables et notamment le Marais de Lesches (zone Nzh). Enfin, en dehors des espaces urbanisés, l'ensemble des zones humides de classe A (enveloppe alerte IDF) sont situées en zone Nzh. Les zones humides de classe B sont quant à elles en zone A ou N.</p> <p>Les secteurs d'extensions identifiés par le SCoT sont principalement des espaces agricoles isolés ou en passe de le devenir limitant les enjeux environnementaux ainsi que l'impact des zones d'extensions sur le fonctionnement écologique global.</p>
	Objectif 8 : S'appuyer sur la trame Verte et Bleue pour renforcer la fonctionnalité des espaces urbains	<p>Le PLU au travers de son zonage vise la protection des espaces boisés majeurs sur le territoire et notamment celui présent en centre-ville (protégé par un classement EBC). Dans la continuité du zonage, le règlement encourage la préservation de la végétation en place ainsi que le recours à des haies champêtres en limite séparative. Enfin, un coefficient de biotope allant de 30 à 40% assure un minimum d'espace végétalisé sur les parcelles permettant une meilleure infiltration des eaux pluviales, le maintien d'une biodiversité urbaine, de limiter les îlots de chaleur.</p>

<p>Orientation 3 : Tendre vers un territoire sur et durable en adéquation avec les ressources</p>	<p>Objectif 9 : Assurer la gestion économe et durable de l'eau potable et maîtriser la qualité de la ressource</p>	<p>Le PLU inscrit dans son règlement des règles concernant l'assainissement, la gestion des eaux pluviales ainsi que l'alimentation en eau potable.</p>
	<p>Objectif 10 : Sécuriser les personnes et les biens vis-à-vis des risques</p>	<p>Le PPRI est présenté dans le rapport de présentation, plusieurs rappels sont faits dans le règlement et l'ensemble des pièces inhérentes à ce document sont présentes en annexe. L'information quant à ce document est donc bien effective et présente à plusieurs niveaux de lecture</p> <p>Ainsi, à l'intérieur du périmètre le plus contraint, les nouvelles constructions sont interdites et les constructions existantes voient leur développement très limité.</p> <p>Le rapport de présentation aborde également d'autres risques qu'ils soient naturels ou technologiques. La commune est notamment concernée par le risque retrait gonflement des argiles et un guide de bonne pratique est présent en annexe du PLU. De plus, un rappel de la loi ELAN, imposant des études de sols pour les nouvelles constructions d'habitation situées en aléa moyen et fort, est présent dans l'entête de chaque zone du règlement.</p> <p>Un même rappel est fait concernant les secteurs affectés par le bruit.</p>
	<p>Objectif 11 : Œuvrer pour un environnement sain et apaisé</p>	<p>Le PLU se limite aux extensions définies par le SCoT. Ainsi, les secteurs d'extension ne sont pas situés à proximité des infrastructures bruyantes (chemin de fer notamment). De plus, de par leur proximité réciproque, l'ensemble des secteurs d'extension seront accessibles à pied ou bien en transport en commun. Le Bois présent en centre-ville (aujourd'hui protégé par un EBC) pourrait ainsi permettre une circulation douce entre les polarités existantes (le centre-ville, la résidence</p>

		<p>située en face de la mairie et de l'école) et les nouveaux projets en passe de sortir de terre (ZAC, résidence sénior, futur quartier social, développement limitrophe).</p> <p>L'intégration de prescription en faveur du maintien et du développement de végétation dans les opérations en cours permettra également de limiter les phénomènes d'ilot, de chaleur et de perte de biodiversité dans les espaces urbains. Dans ce sens, un coefficient de biotope allant de 30 à 40% assure un minimum d'espace végétalisé dans les projets.</p>
	<p>Objectif 12 : Garantir une gestion optimale et durable des déchets et des autres ressources du territoire</p>	<p>Le PLU et son règlement ne s'opposent pas à la gestion durable des déchets.</p>
<p>Orientation 4 : Se distinguer comme territoire d'innovation durable</p>	<p>Objectif 13 : Accroître les synergies avec les pôles d'excellence de Marne-la-Vallée pour faire de Marne-et-Gondoire, un lieu privilégié d'expérimentation économique</p>	<p>La présence d'un boisement important au centre-bourg que les élus souhaitent acquérir pour permettre une ouverture au public (une modification du classement du bois sera nécessaire) s'inscrit pleinement dans cette logique de préservation et de mise en valeur d'espace naturel de qualité. Sa localisation au cœur des différents projets communaux permettra d'assurer une accessibilité immédiate.</p> <p>La présence du PPEANP et le classement en zone N de l'ensemble des boisements du territoire assure leur préservation et le maintien de leurs fonctions écologiques sur le long terme.</p>
	<p>Objectif 14 : Renforcer la trame Verte et Bleue locale en capitalisant sur son potentiel à innover</p>	<p>L'intégration de prescription en faveur du maintien et du développement de végétation dans les opérations en cours permettra également de limiter les phénomènes d'ilot, de chaleur et de perte de biodiversité dans les espaces urbains. Dans ce sens, un coefficient de biotope allant de 30 à 40% assure un minimum d'espace végétalisé dans les projets.</p>

<p>Orientation 5 : Réaffirmer l'attractivité touristique et culturelle du territoire</p>	<p>Objectif 15 : Promouvoir l'image et la visibilité des atouts touristique et culturel</p>	<p>Le PLU permet la protection et la mise en valeur de la TVB par la mise en place du zonage et du règlement. Est notamment concerné l'ensemble des berges de la Marne où un développement touristique est possible. Un secteur Nt permet entre autres le développement d'une activité de restauration en zone N.</p> <p>Le PLU prévoit également un secteur Ne permettant la mise en valeur de la Tour Tarrate acquise récemment par la commune. Un équipement culturel est notamment à l'étude à l'intérieur de ce bâtiment remarquable.</p>
	<p>Objectif 16 : Renforcer la filière touristique sur tout le territoire</p>	<p>De par les évolutions prévues par le PLU (développement de commerces et services de proximité, maintien des caractéristiques architecturales et paysagères des zones existantes), l'attractivité du territoire devrait se voir augmenter de façon importante. La nouvelle offre de logement proposée par les projets en cours ou à venir devrait ainsi s'accorder avec cette volonté de maintenir le cadre de vie local.</p>
	<p>Objectif 17 : Prendre appui sur le cadre de vie local pour en faire un lever de développement</p>	<p>Enfin, le développement d'un maillage de cheminement doux, reliant et traversant l'ensemble des polarités communales, permettra une découverte aisée et agréable de ces derniers. La mise en place d'un emplacement réservé le long du Chemin de la Haillette permettra de rétablir le statut de chemin de promenade que cet itinéraire possédait autrefois.</p>
<p>Axe 2 : Impulser un développement économique porteur d'emploi et accompagner ses évolutions</p>		
<p>Orientation 6 : Stimuler la création d'emplois et garantir la vitalité</p>	<p>Objectif 18 : conserver et promouvoir les réseaux de polarités économiques existants et à venir</p>	<p>La ZAC du Clos des Haies Saint-Eloi a été créée par délibération du conseil municipal le 20 mars 2006. Déjà présente dans le précédent PLU, les premiers aménagements ont commencé courant 2022 et devront se poursuivre au cours des années 2023 et 2024. À terme, la réalisation de cette ZAC devrait permettre la création d'environ 500 emplois sur la commune.</p>

du tissu économique		Afin d'encadrer l'aménagement de cet espace, une Orientation d'Aménagement et de Programmation, mais également plusieurs prescriptions ont été créées. Ainsi, sous réserve d'une certaine taille, l'artisanat, les commerces ou les services de proximité sont autorisés au sein de la zone 1AUa, correspondant à la ZAC.
		<p>Au vu du vieillissement global de la population, les élus ont souhaité anticiper l'inadéquation des logements pour sénior en visant la création d'une résidence sénior (1AUC). Ce projet vise la création d'une multitude de chambres, mais également de parties communes et de locaux réservés aux praticiens extérieurs à la structure. Ainsi, l'objectif est de pérenniser sur le long terme la présence de services en direction des séniors sur la commune.</p> <p>Enfin, la présence de cellules commerciales dans le projet pourra également permettre le développement d'une économie liée à la résidence sénior (pharmacie, cabinet d'infirmière ...).</p>
	Objectif 20 : Répondre aux besoins des acteurs économiques et accompagner leur parcours d'entreprise	La ZAC est destinée à accueillir un mixte entre commerce et artisanat. Des lots de différentes tailles permettront l'accueil d'entreprises ayant des besoins différents. Le dossier de réalisation de la ZAC, présentant en détail le projet et ses ambitions, est joint au dossier de PLU.
	Objectif 21 : Concourir à une meilleure adéquation entre les compétences des actifs et les besoins des entreprises	<p>Les différents projets présents au PLU vise à améliorer l'attractivité et la qualité de vie sur la commune.</p> <p>Ainsi, on retrouve différents projets permettant la création de nouveaux logements adaptés à la demande actuelle, dont des logements sociaux (développement du parcours résidentiel).</p>

		<p>Ces nouveaux logements sont accompagnés par un développement de l'économie sur le territoire avec la création de la ZAC qui vise l'accueil de commerces, de services de proximité et d'artisans. Cette diversité dans les activités permettra entre autres un panel plus large d'emplois afin de satisfaire à l'ensemble des catégories sociaux-professionnelles.</p> <p>Enfin, le cadre naturel préservé, mis en valeur et développé au travers du PLU permettra d'asseoir l'attractivité de la commune sur des bases naturelles et durables.</p>
	<p>Objectif 22 : Orienter le secteur agricole et forestier dans une dynamique d'économie circulaire</p>	<p>Le PLU se limite aux extensions définies par le SCoT et protège donc les espaces agricoles et naturels les plus intéressants. Cette protection est doublée par le PPEANP qui encadre également la protection et l'exploitation des espaces concernés.</p> <p>On ne retrouve aujourd'hui aucune activité agricole ou sylvicole sur le territoire. Cependant, que ce soit la zone agricole (en dehors du secteur ANC qui a été instauré pour limiter la proximité entre bâtiments agricoles et les habitations) ou la zone naturelle, sous réserve de la préservation de la nature première de ces zones, est autorisé le développement d'activités ou la construction de bâtiment.</p> <p>On recense tout de même le centre équestre, actuellement sur la zone 1AUc, mais qui à terme sera relocalisé plus au Nord. Ce déplacement de l'activité permettra notamment un développement de l'activité, mais également une mise aux normes des installations.</p>
<p>Orientation 7 : Conforter l'équilibre de l'armature commerciale</p>	<p>Objectif 23 : Soutenir la dynamique commerciale existantes</p>	<p>La commune ne dispose pas réellement d'un centre bourg aujourd'hui au vu du développement linéaire de la commune. Aucun linéaire commercial n'a donc été créé.</p> <p>Cependant, au travers du PLU et de différents projets, les élus souhaitent recréer cette ambiance au croisement des Rue Louis Braille et Louis Pasteur. C'est</p>

		<p>notamment l'objectif de l'opération réalisée à la place d'une ancienne ferme ou une cellule commerciale est présente en RDC. En face de cette opération, la zone 1AUC a pour ambition la création d'un bâtiment comprenant une cellule commerciale au RDC (de préférence un restaurant / brasserie) et des logements à l'étage.</p> <p>De plus, le PLU, au travers de son règlement, permet le développement d'activité au sein des zones urbaines sous réserve que ces dernières ne viennent pas à l'encontre de la fonction principale d'habitation.</p> <p>Le passage des Rues Louis Pasteur et Charles Vaillant en sens unique a permis la sécurisation des circulations qu'elles soient automobiles ou douces, mais également la réalisation d'un certain nombre de places de stationnement.</p> <p>Cependant, malgré ces améliorations, les cheminements piétons seront primordiaux pour la pérennité de ces commerces. Ainsi, l'articulation de cet espace avec les différentes polarités présentes sur la commune, existantes ou en devenir sera optimisée. Le boisement présent au centre-ville de par sa location au cœur de l'ensemble des projets communaux sur le long terme occupera une place importante dans la mobilité des habitants.</p>
	<p>Objectif 24 : Veiller à une répartition équilibrée des entités commerciales</p>	<p>Le PLU se limite aux extensions définies par le SCoT et respecte les destinations prévues.</p>
	<p>Objectif 25 : Anticiper l'évolution des modes de consommation</p>	<p>La ZAC du Clos des Haies Saint-Eloi concentra à terme la majorité des activités du territoire. Cet espace n'est pas recensé par le SCoT comme une centralité suffisamment importante pour accueillir des commerces de plus de 300m<sup>2</sup>.</p>

Orientation 8 : Organiser le développement économique et commercial dans une logique de gestion optimale du foncier	Objectif 26 : Optimiser le foncier économique et commercial disponible dans les ZAE	De plus, des lots de différentes tailles permettront l'accueil d'entreprises ayant des besoins et des clients différents. Le dossier de réalisation de la ZAC, présentant en détail le projet et ses ambitions, est joint au dossier de PLU.
	Objectif 27 : Encourager la diversité des fonctions et l'adaptabilité des espaces économiques	
Orientation 9 : Assurer l'exemplarité urbaine et environnementale des projets économiques	Objectif 28 : Promouvoir la qualité urbaine et fonctionnelle des pôles d'emplois	
	Objectif 29 : Intégrer les zones d'activités économiques dans leur environnement paysager	
Axe 3 : Construire un habitat respectueux de l'environnement et de ses habitants		
Orientation 10 : Organiser les conditions d'un développement	Objectif 30 : Poursuivre la croissance résidentielle et renforcer les équilibres territoriaux	Différentes opérations à l'intérieur de l'enveloppe urbaine ont permis la création d'un nombre important de constructions en densification depuis 2013. L'opération réalisée en centre bourg à la place d'une ferme a déjà permis la création de 145

<p>équilibré garant de parcours résidentiels complets</p>		<p>logements et la possibilité de réaliser encore 55 logements permet d'inscrire pleinement la commune dans cette dynamique de construction.</p> <p>En plus des constructions réalisées et réalisables à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, le PLU a identifié plusieurs secteurs d'extension, conformément aux objectifs du SCoT.</p> <p>Ainsi, le PLU comprend 3 zones d'extension comprenant de l'habitat :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ La zone 1AUb : d'une surface d'environ 1.7ha, est prévue sur cette zone en cours d'aménagement la création d'environ 40 logements dont des logements sociaux</li> <li>✓ La zone 1AUC : prévue pour la réalisation d'une résidence sénior, cette zone vise la création d'environ 130 chambres et plusieurs cellules commerciales sur 11 300m<sup>2</sup>.</li> <li>✓ La zone 2AU : actuellement non ouverte à l'urbanisation, cette zone est réservée pour la réalisation des différents logements vacants nécessaire afin d'assurer la compatibilité avec la loi SRU. D'une taille de 1.79ha, cette zone devra à minima accueillir environ 54 logements pour respecter les densités imposées par le SCoT (30 logements à l'hectare).</li> </ul>
	<p>Objectif 31 : Garantir le respect des objectifs de mixité sociale et répondre aux besoins d'habitat et d'hébergements spécifiques</p>	<p>En termes de typologie de logements, au travers des différentes zones dont il dispose, le PLU permet une diversité dans les constructions possibles. Les zones urbaines visent un développement identique aux constructions existantes à savoir des maisons de ville, des pavillons individuels ou bien de petits collectifs. Les zones en extension s'inscrivent également dans cette dynamique en prévoyant des constructions individuelles et des bâtiments collectifs.</p> <p>De plus, en termes de mixité sociale, au vu de la diversité des constructions, l'accueil d'une multitude de typologies de ménage est possible avec de petits logements, des logements de grande taille, à destination des seniors ou bien encore à une population sociale.</p>

		<p>Enfin, dans l'objectif d'inscrire la commune dans la loi SRU, qui impose aux communes de disposer d'au moins 25% de logements sociaux dans le parc de logement, les élus en cohérence avec les prescriptions du SCoT ont souhaité réserver la zone 2AU pour la réalisation des différents logements sociaux manquant à la commune. De plus, pour l'ensemble des projets comprenant plus de 8 logements, 25% de logements sociaux sont demandés afin de pallier le manque existant.</p> <p>Ainsi, le PLU permet d'améliorer et compléter le parcours résidentiel sur la commune et inscrit donc la commune dans une politique de mixité sociale et générationnelle.</p>
<p>Orientation 11 : Proposer une offre résidentielle attractive et durable</p>	<p>Objectif 32 : Privilégier un modèle d'urbanisation durable, moins consommateur d'espaces</p>	<p>Différentes opérations à l'intérieur de l'enveloppe urbaine ont permis la création d'un nombre important de constructions en densification depuis 2013. L'opération réalisée en centre bourg à la place d'une ferme a déjà permis la création de 145 logements et la possibilité de réaliser encore 55 logements permet d'inscrire pleinement la commune dans cette dynamique de densification des espaces urbains.</p> <p>Ainsi, les objectifs d'augmentation des densités humaines et bâties prescrits par le SCoT sont bien respectés.</p>
	<p>Objectif 33 : Systématiser l'aménagement d'espaces de transition en complémentarité d'une intégration architecturale et paysagère qualitative des projets d'habitat</p>	<p>Les différentes zones ouvertes à l'urbanisation font l'objet d'OAP afin de permettre l'encadrement des futurs projets. Sont notamment prescrites des règles concernant les formes architecturales, l'intégration paysagère des opérations et les aménagements spécifiques liées à l'aménagement d'espaces végétalisés.</p> <p>Enfin, différentes prescriptions du règlement permettront également un maintien voire un développement du végétal à l'intérieur des opérations. C'est notamment</p>

	<p>Objectif 34 : Favoriser l'intégration d'espaces créateurs de lien social et d'animation dans les opérations d'aménagement</p>	<p>le cas du coefficient de biotope qui permet d'assurer une végétalisation minimale des projets.</p> <p>La préservation, et sur le long terme l'ouverture au public du boisement en centre-ville permettront une proximité immédiate avec un espace naturel de qualité à l'ensemble de la population communale.</p>
	<p>Objectif 35 : Encourager des modes de vie plus responsables</p>	<p>Le PLU et son règlement ne vont pas à l'encontre de la rénovation énergétique des constructions existantes, que ce soit pour des constructions d'habitation, des équipements ou de l'activité. Au contraire, différentes prescriptions présentes dans le règlement vont dans le sens du développement durable avec le recours à des matériaux et procédés plus propres et notamment en cas de rénovation de constructions existantes.</p>
<p>Axe 4 : Développer les aménités urbaines et l'accessibilité pour tous dans une logique de proximité</p>		
<p>Orientation 12 : Améliorer la qualité de vie en misant sur la diversité et la mixité fonctionnelle des espaces</p>	<p>Objectif 36 : Promouvoir une mixité de fonctions urbaines en privilégiant un développement au plus proche des pôles de vie, d'emploi et de consommation et en cohérence avec les infrastructures de transport</p>	<p>Le règlement des zones Ua et Ub permet une mixité fonctionnelle avec la possibilité pour certains commerces et activités de service de s'implanter sous réserve de ne pas entrer en conflit avec les habitations. Ainsi, cette mixité permet une certaine proximité entre les consommateurs et les lieux de consommation.</p> <p>La location des futurs secteurs de développement et notamment dans la ZAC permettra également une multifonctionnalité forte sur la partie Sud de la commune et incluant différentes formes de logements, des commerces, des services de proximité, de l'artisanat ...</p>
	<p>Objectif 37 : Soutenir les fonctions d'hyper</p>	<p>Enfin, cette proximité sera d'autant plus importante grâce à la présence de transport en commun régulier à proximité voire à l'intérieur des nouveaux espaces urbains de la commune. Le développement des mobilités douces, là aussi à</p>

	<p>proximité au sein des centralités communales dans une logique d'accessibilité équitable</p>	<p>proximité voire à l'intérieur des opérations, permettra de rapprocher les polarités présentes sur la commune ou en périphérie immédiate.</p>
	<p>Objectif 38 : Renforcer l'attractivité des cœurs de villes et villages en améliorant l'usage et l'appropriation des espaces publics</p>	
	<p>Objectif 39 : Anticiper les évolutions des modes de vie, de consommation et d'usage afin de préparer le territoire aux besoins des populations futures</p>	
<p>Orientation 13 : Engager une réflexion sur le maillage des équipements pour proposer une offre équitable et solidaire</p>	<p>Objectif 40 : Optimiser l'usage des équipements existants dans une logique de solidarité communale pour répondre aux pratiques et besoins des habitants</p>	<p>Le PLU autorise la réalisation d'équipements publics dans l'ensemble des zones urbaines permettant ainsi l'émergence de projet au coup par coup. Aucun espace n'est aujourd'hui ciblé pour la réalisation d'un équipement public.</p> <p>En revanche, la commune a fait récemment l'acquisition de la Tour Tarratte dans l'objectif de la transformer en un centre culturel. Ce nouvel équipement serait accessible aux habitants, mais également aux personnes extérieures à la commune.</p>

	<p>Objectif 41 : tendre vers une équité territoriale de l'offre en équipements et services à l'échelle des bassins de vie</p>	<p>Concernant l'offre de santé, la création de la résidence sénior sera accompagnée par différentes cellules commerciales. L'installation de commerce et de service en rapport avec la résidence sénior est donc fléchée et pourrait potentiellement permettre l'installation de praticiens de santé sur la commune.</p> <p>Enfin, à une échelle plus large, les habitants disposent d'une offre en équipement vaste et de qualité, accessible facilement en voiture, ou bien en transport en commun.</p>
<p>Orientation 14 : S'accorder autour d'une mobilité durable</p>	<p>Objectif 42 : Penser la mobilité comme composante à part entière de l'aménagement</p>	<p>Les zones ouvertes à l'urbanisation se situent à proximité immédiate des grands axes de circulation permettant une bonne desserte de ces dernières. De plus, avec l'aménagement de la ZAC, un certain nombre d'aménagements à destination des transports en commun sont prévus permettant un développement et en renforcement de l'offre en transport en commun.</p>
	<p>Objectif 43 : Poursuivre l'amélioration de l'offre de transports collectifs pour mieux accéder au territoire</p>	
	<p>Objectif 44 : Encourager l'usage multimodal (transport en commun, écomobilité, vélo, stationnement ...) pour les déplacements quotidiens</p>	



## Compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat (PLH)

Le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de Marne-et-Gondoire a été approuvé le 07 décembre 2020. Il prévoit des scénarii d'évolution et d'objectifs quantitatifs pour la période 2019-2024.

Ainsi, ce document est construit sur un programme d'action et comprend quatre orientations et 15 actions :

- ✓ Orientation 1 : Produire une offre de logements adaptée aux besoins du territoire afin de favoriser les parcours résidentiels
- ✓ Orientation 2 : Améliorer le parc existant
- ✓ Orientation 3 : Répondre aux besoins des publics spécifiques
- ✓ Orientation 4 : Renforcer le suivi et l'animation du PLH en coordination avec les autres instances liées au logement

<i>Orientation 1 : Produire une offre de logements adaptée aux besoins du territoire afin de favoriser les parcours résidentiels</i>	
<i>Action n°1 : Maintenir une production de logements répartie sur le territoire</i>	<i>Au travers des différentes opérations, déjà réalisées ou bien en cours, le PLU permet la réalisation sur la période d'application du PLH la réalisation d'environ 185 logements (résidence au croisement Louis Braille et Louis Pasteur et la zone 1AUB). Le comblement des dents creuses n'étant pas maîtrisé par les élus ou le PLU, il est impossible d'estimer combien des 55 logements en dents creuses seront réalisés sur la période 2019 – 2024. Enfin, les autres projets et notamment la résidence sénior ne seront pas comptabilisés sur cette période, mais sur la prochaine.</i>
<i>Action n°2 : Favoriser la production de logements abordables et de petites typologies, dans le parc social et privé, en locatif et en accession, pour répondre aux besoins des ménages en début de parcours résidentiel</i>	
<i>Action n°3 : Faciliter les parcours résidentiels en accompagnant les ménages dans les différentes</i>	
<i>En termes de typologie de logements, au travers des différentes zones dont il dispose, le PLU permet une diversité dans les constructions possibles. Les zones urbaines visent un développement identique aux constructions existantes à savoir des maisons de ville, des pavillons individuels ou bien de petits collectifs. Les zones en extension s'inscrivent également dans cette dynamique en prévoyant des constructions individuelles et des bâtiments collectifs.</i>	

<p>étapes de leurs parcours et en mobilisant mieux le parc existant</p>	<p>De plus, en termes de mixité sociale, au vu de la diversité des constructions, l'accueil d'une multitude de typologies de ménage est possible avec de petits logements, des logements de grande taille, à destination des seniors ou bien encore à une population sociale.</p>
<p>Action n°4 : Développer des outils de dialogue pour tendre vers un urbanisme négocié afin de préserver la qualité urbaine en limitant les coûts du foncier</p>	<p>Enfin, dans l'objectif d'inscrire la commune dans la loi SRU, qui impose aux communes de disposer d'au moins 25% de logements sociaux dans le parc de logement, les élus en cohérence avec les prescriptions du SCoT ont souhaité réserver la zone 2AU pour la réalisation des différents logements sociaux manquant à la commune. De plus, pour l'ensemble des projets comprenant plus de 8 logements, 25% de logements sociaux sont demandés afin de pallier le manque existant.</p> <p>Ainsi, le PLU permet d'améliorer et compléter le parcours résidentiel sur la commune et inscrit donc la commune dans une politique de mixité sociale et générationnelle.</p>
<p>Orientation 2 : Améliorer le parc existant</p>	
<p>Action n°5 : Améliorer le parc privé ancien dégradé en mobilisant l'ensemble des leviers existants pour lutter contre les situations d'indignité, les cas de marchands de sommeil, la précarité énergétique et permettre de résorber la vacance en centre-bourg</p>	<p>Non concerné par le PLU.</p>
<p>Action n°6 : Améliorer la connaissance du parc privé</p>	<p>Non concerné par le PLU.</p>

<p>Action n°7 : Dans le parc social, limiter les charges des ménages et contribuer au développement d'une offre abordable et de qualité</p>	<p>Non concerné par le PLU.</p>
<p>Action n°8 : Anticiper les ventes HLM pour maintenir la mixité sociale et limiter les risques de dégradation accélérée des immeubles</p>	<p>Non concerné par le PLU.</p>
<p>Orientation 3 : Répondre aux besoins des publics spécifiques</p>	
<p>Action n°9 : Renforcer l'offre à destination des personnes âgées et handicapées</p>	<p>Au vu du vieillissement global de la population, les élus ont souhaité anticiper l'inadéquation des logements pour sénior en visant la création d'une résidence sénior (1AUC). Ce projet vise la création d'une multitude de chambres, mais également de parties communes et de locaux réservés aux praticiens extérieurs à la structure. Ainsi, l'objectif est de pérenniser sur le long terme la présence de services en direction des séniors sur la commune.</p>
<p>Action n°10 : Maintenir les jeunes sur le territoire en expérimentant des dispositifs innovants et en développant une offre diversifiée de structures et d'accompagnements</p>	<p>En termes de typologie de logements, au travers des différentes zones dont il dispose, le PLU permet une diversité dans les constructions possibles. Les zones urbaines visent un développement identique aux constructions existantes à savoir des maisons de ville, des pavillons individuels ou bien de petits collectifs. Les zones en extension s'inscrivent également dans cette dynamique en prévoyant des constructions individuelles et des bâtiments collectifs.</p>

<p>Action n°11 : Diversifier l'offre d'hébergement pour répondre aux besoins en termes d'hébergements d'urgence et aux demandes des ménages en transition vers le logement autonome</p>	<p>De plus, en termes de mixité sociale, au vu de la diversité des constructions, l'accueil d'une multitude de typologies de ménage est possible avec de petits logements, des logements de grande taille, à destination des seniors ou bien encore à une population sociale.</p> <p>Enfin, dans l'objectif d'inscrire la commune dans la loi SRU, qui impose aux communes de disposer d'au moins 25% de logements sociaux dans le parc de logement, les élus en cohérence avec les prescriptions du SCoT ont souhaité réserver la zone 2AU pour la réalisation des différents logements sociaux manquant à la commune. De plus, pour l'ensemble des projets comprenant plus de 8 logements, 25% de logements sociaux sont demandés afin de pallier le manque existant.</p> <p>Ainsi, le PLU permet d'améliorer et compléter le parcours résidentiel sur la commune et inscrit donc la commune dans une politique de mixité sociale et générationnelle.</p>
<p>Action n°12 : Répondre aux besoins des gens du voyage</p>	<p>Non concerné par le PLU.</p>
<p>Orientation 4 : Renforcer le suivi et l'animation du PLH en coordination avec les autres instances liées au logement</p>	
<p>Action n°13 : Mettre en place les instances partenariales et groupes de travail permettant d'animer la démarche de PLH en lien avec les autres politiques transversales</p>	<p>Non concerné par le PLU.</p>
<p>Action n°14 : Renforcer l'observatoire de l'habitat en y intégrant un observatoire foncier</p>	<p>Non concerné par le PLU.</p>

<i>Action n°15 : Articuler les travaux du PLH avec les travaux de la CIL</i>	<i>Non concerné par le PLU.</i>
--	---------------------------------

## Compatibilité avec le Plan Local de Déplacement (PDUIF)

La Communauté d'Agglomération Marne-et-Gondoire dispose d'un Plan Local de Déplacement (PLD) approuvé en février 2008. Malgré que le PLU doit être compatible avec ce document, le Plan Départemental des Déplacements d'Île-de-France (PDUIF), approuvé en juin 2014 est plus récent. Ainsi, le PLU démontrera sa compatibilité avec le PDUIF en anticipation de la mise en compatibilité du futur PLD de Marne-et-Gondoire.

Le PDUIF est basé sur 9 défis répartis en différentes actions. :

- Défi 1 : Construire une ville plus favorable aux déplacements à pied, à vélo et en transports collectifs
- Défi 2 : Rendre les transports collectifs plus attractifs
- Défi 3 et 4 : Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacement et donner un nouveau souffle à la pratique du vélo
- Défi 5 : Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés
- Défi 6 : Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacement
- Défi 7 : Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser l'usage de la voie d'eau et du train
- Défi 9 : Faire des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements

<b>Dispositions du PDUIF</b>	<b>Compatibilité du PLU</b>
<i>Défi 1 : Construire une ville plus favorable aux déplacements à pied, à vélo et en transports collectifs</i>	
<i>Action 1.1 Agir à l'échelle locale pour une ville plus favorable à l'usage des modes alternatifs à la voiture</i>	<i>La proximité entre l'ensemble des projets présents au PLU va permettre une synergie globale et ainsi permettre des circulations douces rapides. La création de cheminements internes à chaque opération participera à la mise en place de cette mobilité. Enfin, les transports en commun présents sur le territoire permettront de limiter l'utilisation de la voiture pour les déplacements rapides.</i>

	<i>Enfin, la multifonctionnalité créée sur la commune au travers des différents projets (habitations, commerces, services de proximité, artisanat) va permettre de rapprocher les lieux de vie et les polarités.</i>
<i>Défi 2 : Rendre les transports collectifs plus attractifs</i>	
<i>Action 2.1 : Un réseau ferroviaire renforcé et plus performant</i>	<i>Non concerné par le PLU.</i>
<i>Action 2.2 : Un métro modernisé et étendu</i>	<i>Non concerné par le PLU.</i>
<i>Action 2.3 : Tramway et T Zen : une offre de transport structurante</i>	<i>Non concerné par le PLU.</i>
<i>Action 2.4 : Un réseau de bus plus attractif</i>	<i>Non concerné par le PLU.</i>
<i>Action 2.5 : Aménager des pôles d'échanges multimodaux de qualité</i>	<i>Non concerné par le PLU.</i>
<i>Action 2.6 : Améliorer l'information voyageurs dans les transports collectifs</i>	<i>Non concerné par le PLU.</i>
<i>Action 2.7 : Faciliter l'achat des titres de transport</i>	<i>Non concerné par le PLU.</i>

Action 2.8 : Faire profiter les usagers occasionnels du passe sans contact Navigo	Non concerné par le PLU.
Article 2.9 : Améliorer les conditions de circulation des taxis et faciliter leur usage	Non concerné par le PLU.
Défi 3 et 4 : Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacement et donner un nouveau souffle à la pratique du vélo	
Article 3/4.1 : Pacifier la voirie pour redonner la priorité aux modes actifs	Des travaux importants ont été menés sur la Rue Louis Pasteur / Rue Charles Vaillant pour fluidifier la circulation, sécuriser la circulation des piétons et des cycles notamment et permettre la création de stationnements.  Conformément au règlement, les nouvelles voiries ouvertes à la circulation générale devront permettre une circulation sécurisée des piétons et des cycles en plus de l'espace automobile.
Action 3/4.2 : Résorber les principales coupures urbaines	Non concerné par le PLU.
Action 3.1 : Aménager la rue pour le piéton	Des travaux importants ont été menés sur la Rue Louis Pasteur / Rue Charles Vaillant pour fluidifier la circulation, sécuriser la circulation des piétons et des cycles notamment et permettre la création de stationnements.  Conformément au règlement, les nouvelles voiries ouvertes à la circulation générale devront permettre une circulation sécurisée des piétons et des cycles en plus de l'espace automobile.
Action 4.1 : Rendre la voirie cyclable	

Action 4.2 : Favoriser le stationnement des vélos	Les normes minimales à respecter pour la création de locaux à vélos dans les U et AU présentes dans le PDUIF ont été modifiées par l'arrêté du 30 juin 2022. Elles ont été intégrées dans le règlement.
Action 4.3 : Favoriser et promouvoir la pratique du vélo auprès de tous les publics	Non concerné par le PLU.
Défi 5 : Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés	
Action 5.1 : Atteindre un objectif ambitieux de sécurité routière	Non concerné par le PLU.
Action 5.2 : Mettre en œuvre des politiques de stationnement public au service d'une mobilité durable	Non concerné par le PLU.
Action 5.3 : Encadrer le développement du stationnement privé	Le taux de motorisation est détaillé plus en amont.  Ainsi, le nombre maximum de places de stationnement exigible par le PLU sera de 2 places par logements créés.  La norme plafond pour les bureaux est également présente dans le règlement.
Action 5.4 : Optimiser l'exploitation routière pour limiter la congestion routière	Les différentes opérations inscrites au PLU permettent un raccordement efficace au maillage structurant (D5 ou D935) tout en permettant une densification du réseau local de desserte.

Action 5.5 : Encourager et développer la pratique du covoiturage	Non concerné par le PLU.
Action 5.6 : Encourager l'auto-partage	Non concerné par le PLU.
Défi 6 : Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacement	
Action 6.1 : Rendre la voirie accessible	Des travaux importants ont été menés sur la Rue Louis Pasteur / Rue Charles Vaillant pour fluidifier la circulation, sécuriser la circulation des piétons et des cycles notamment et permettre la création de stationnements.  Conformément au règlement, les nouvelles voiries ouvertes à la circulation générale devront permettre une circulation sécurisée des piétons et des cycles en plus de l'espace automobile.
Action 6.2 : Rendre les transports collectifs accessibles	
Défi 7 : Rationnaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser l'usage de la voie d'eau et du train	
Action 7.1 : Préserver et développer des sites à vocation logistique	Non concerné par le PLU.
Action 7.2 : Favoriser l'usage de la voie d'eau	Non concerné par le PLU.
Action 7.3 : Améliorer l'offre de transport ferroviaire	Non concerné par le PLU.

<i>Action 7.4 : Contribuer à une meilleure efficacité du transport routier de marchandises et optimiser les conditions de livraison</i>	<i>Non concerné par le PLU.</i>
<i>Action 7.5 : Améliorer les performances environnementales du transport de marchandise</i>	<i>Non concerné par le PLU.</i>
<i>Défi 9 : Faire des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements</i>	
<i>Action 9.1 : Développer les plans de déplacements d'entreprises et d'administrations</i>	<i>Non concerné par le PLU.</i>
<i>Action 9.2 : Développer les plans de déplacements d'établissements scolaires</i>	<i>Non concerné par le PLU.</i>
<i>Action 9.3 : Donner une information complète multimodale, accessible à tous et développer le conseil en mobilité</i>	<i>Non concerné par le PLU.</i>

## Compatibilité avec le PCAET

La loi du 3 août 2009 dite loi Grenelle I, et mise en œuvre par l'article 75 de la loi Grenelle II prévoit la généralisation des Plans Climat Air Énergie Territoriaux. Les collectivités et les EPCI de plus de 50 000 habitants ont l'obligation de réaliser un bilan des émissions de gaz à effet de serre et d'élaborer un Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET).

Les élus de Marne-et-Gondoire ont approuvé le 15 mars 2021 le Plan Climat Air-Énergie-Territorial. Ce document, établi en concertation avec le club climat du territoire mis en place en 2019, est composé d'un diagnostic du territoire, d'une stratégie validée par les élus et d'un plan d'actions issues des propositions citoyennes.

Au titre de l'article L131-5 du Code de l'Urbanisme le PLU doit être compatible avec le PCAET.

Axe A : Transverse / Gouvernance	
Action A.1 : Créer un conseil citoyen pour le climat	Non concerné par le PLU
Action A.2 : Financer, mettre en œuvre et évaluer le PCAET	Non concerné par le PLU
Axe B : Bâtiment / habitat	
Action B.1 : Accompagner les citoyens dans la rénovation énergétique de leurs logements	Le PLU et son règlement ne vont pas à l'encontre de la rénovation énergétique des constructions existantes, que ce soit pour des constructions d'habitation, des équipements ou de l'activité. Au contraire, différentes prescriptions présentes dans le règlement vont dans le sens du développement durable avec le recours à des matériaux et procédés plus propres et notamment en cas de rénovation de constructions existantes.
Action B.2 : Réduire la précarité énergétique	

<p>Action B.3 : Réduire le gaspillage dans les établissements scolaires</p>	<p>Non concerné par le PLU</p>
<p>Action B.4 : Densifier l'urbanisme et faire de nouvelles constructions environnementalement exemplaires et socialement innovantes</p>	<p>En plus des constructions réalisées et réalisables à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, le PLU a identifié plusieurs secteurs d'extension, conformément aux objectifs du SCoT.</p> <p>Ainsi, le PLU comprend 3 zones d'extension comprenant de l'habitat :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ La zone 1Aub : d'une surface d'environ 1.7ha, est prévue sur cette zone en cours d'aménagement la création d'environ 40 logements dont des logements sociaux.</li> <li>✓ La zone 1AUC : prévue pour la réalisation d'une résidence sénior, cette zone vise la création d'environ 130 chambres et plusieurs cellules commerciales sur 11 300m<sup>2</sup>.</li> <li>✓ La zone 2AU : actuellement non ouverte à l'urbanisation, cette zone est réservée pour la réalisation des différents logements vacants nécessaire afin d'assurer la compatibilité avec la loi SRU. D'une taille de 1.79ha, cette zone devra à minima accueillir environ 54 logements pour respecter les densités imposées par le SCoT (30 logements à l'hectare).</li> </ul> <p>De plus, les différentes zones ouvertes à l'urbanisation font l'objet d'OAP afin de permettre l'encadrement des futurs projets. Sont notamment prescrites des règles concernant les formes architecturales, l'intégration paysagère des opérations et les aménagements spécifiques liées à l'aménagement d'espaces végétalisés.</p> <p>Enfin, le PLU et son règlement ne vont pas à l'encontre de la rénovation énergétique des constructions existantes, que ce soit pour des constructions d'habitation, des équipements ou de l'activité. Au contraire, différentes prescriptions présentes dans le règlement vont dans le sens du développement</p>

	<i>durable avec le recours à des matériaux et procédés plus propres et notamment en cas de rénovation de constructions existantes.</i>
<i>Action B.5 : Réduire la consommation énergétique de l'éclairage public et des bâtiments communaux et intercommunaux</i>	<i>Non concerné par le PLU</i>
<i>Action B.6 : Améliorer les usages du bâti privé, commercial et tertiaire</i>	<i>Le PLU et son règlement ne vont pas à l'encontre de la rénovation énergétique des constructions existantes, que ce soit pour des constructions d'habitation, des équipements ou de l'activité. Au contraire, différentes prescriptions présentes dans le règlement vont dans le sens du développement durable avec le recours à des matériaux et procédés plus propres et notamment en cas de rénovation de constructions existantes.</i>
<i>Axe C : Mobilité et transports</i>	
<i>Action C.1 : Mieux connaître les déplacements sur le territoire</i>	<i>Non concerné par le PLU</i>
<i>Action C.2 : Réduire les obligations de se déplacer</i>	<i>La proximité entre l'ensemble des projets présents au PLU va permettre une synergie globale et ainsi permettre des circulations douces rapides. La création de cheminements internes à chaque opération participera à la mise en place de cette mobilité. Enfin, les transports en commun présents sur le territoire permettront de limiter l'utilisation de la voiture pour les déplacements rapides.</i>  <i>Enfin, la multifonctionnalité créée sur la commune au travers des différents projets (habitations, commerces, services de proximité, artisanat) va permettre de rapprocher les lieux de vie et les polarités.</i>

<i>Action C.3 : Renforcer l'attractivité des transports en commun</i>	Non concerné par le PLU
<i>Action C.4 : Faciliter l'intermodalité en intégrant toutes les alternatives de mobilité dans des points de rencontre stratégiques</i>	Non concerné par le PLU
<i>Action C.5 : Améliorer l'usage de la voiture pour lutter contre l'autosolisme</i>	Non concerné par le PLU
<i>Action C.6 : Faciliter l'acquisition et l'usage des véhicules moins polluants</i>	Non concerné par le PLU
<i>Action C.7 : Réviser et mettre en œuvre le Schéma Directeur des Liaisons Douces</i>	<p><i>La proximité entre l'ensemble des projets présents au PLU va permettre une synergie globale et ainsi permettre des circulations douces rapides. La création de cheminements internes à chaque opération participera à la mise en place de cette mobilité. Enfin, les transports en commun présents sur le territoire permettront de limiter l'utilisation de la voiture pour les déplacements rapides.</i></p> <p><i>La multifonctionnalité créée sur la commune au travers des différents projets (habitations, commerces, services de proximité, artisanat) va permettre de rapprocher les lieux de vie et les polarités.</i></p> <p><i>De plus, des travaux importants ont été menés sur la Rue Louis Pasteur / Rue Charles Vaillant pour fluidifier la circulation, sécuriser la circulation des piétons et des cycles notamment et permettre la création de stationnements.</i></p>

	<i>Enfin, conformément au règlement, les nouvelles voiries ouvertes à la circulation générale devront permettre une circulation sécurisée des piétons et des cycles en plus de l'espace automobile.</i>
<i>Action C.8 : Réduire l'exposition aux polluants atmosphériques liés aux transports</i>	<i>Non concerné par le PLU</i>
<i>Axe D : Agriculture et Nature</i>	
<i>Action D.1 : Favoriser les techniques agricoles les plus vertueuses avec un accompagnement de proximité</i>	<i>Non concerné par le PLU</i>
<i>Action D.2 : Élaborer un projet alimentaire territorial (PAT)</i>	<i>Non concerné par le PLU</i>
<i>Action D.3 Accroître les capacités de rétention carbone du territoire</i>	<p><i>Le PLU se limite aux extensions définies par le SCoT et protège donc les espaces agricoles et naturels les plus intéressants. Cette protection est doublée par le PPEANP qui encadre également la protection et l'exploitation des espaces concernés.</i></p> <p><i>En plus des constructions réalisées et réalisables à l'intérieur de l'enveloppe urbaine, le PLU a identifié plusieurs secteurs d'extension, conformément aux objectifs du SCoT.</i></p> <p><i>Ainsi, le PLU comprend 3 zones d'extension comprenant de l'habitat :</i></p>

- ✓ La zone 1AUB : d'une surface d'environ 1.7ha, est prévue sur cette zone en cours d'aménagement la création d'environ 40 logements dont des logements sociaux.
- ✓ La zone 1AUC : prévue pour la réalisation d'une résidence sénior, cette zone vise la création d'environ 130 chambres et plusieurs cellules commerciales sur 11 300m<sup>2</sup>.
- ✓ La zone 2AU : actuellement non ouverte à l'urbanisation, cette zone est réservée pour la réalisation des différents logements vacants nécessaire afin d'assurer la compatibilité avec la loi SRU. D'une taille de 1.79ha, cette zone devra à minima accueillir environ 54 logements pour respecter les densités imposées par le SCoT (30 logements à l'hectare).

*Les différentes zones ouvertes à l'urbanisation font l'objet d'OAP afin de permettre l'encadrement des futurs projets. Sont notamment prescrites des règles concernant les formes architecturales, l'intégration paysagère des opérations et les aménagements spécifiques liées à l'aménagement d'espaces végétalisés.*

*De plus, différentes prescriptions du règlement permettront également un maintien voire un développement du végétal à l'intérieur des opérations. C'est notamment le cas du coefficient de biotope qui permet d'assurer une végétalisation minimale des projets.*

*La préservation, et sur le long terme l'ouverture au public du boisement en centre-ville permettront une proximité immédiate avec un espace naturel de qualité à l'ensemble de la population communale.*

*Enfin, un zonage approprié (Nzh) va permettre sur le long terme la préservation des zones humides avérées sur le territoire. Sont ainsi concernés par ce zonage l'ensemble des espaces concerné par le Mairais de Lesches ainsi que les zones humides avérées dites Classe A des enveloppes d'alerte zones humides en Île-de-France.*

<p>Action D.4 : Faciliter l'adaptation au changement climatique et la récupération des eaux pluviales</p>	<p>L'intégration de prescription en faveur du maintien et du développement de végétation dans les opérations en cours permettra également de limiter les phénomènes d'îlot de chaleur et de perte de biodiversité dans les espaces urbains. Dans ce sens, un coefficient de biotope allant de 30 à 40% assure un minimum d'espace végétalisé dans les projets.</p> <p>Dans la continuité du zonage, le règlement encourage la préservation de la végétation en place ainsi que le recours à des haies champêtres en limite séparative. Enfin, un coefficient de biotope allant de 30 à 40% assure un minimum d'espace végétalisé sur les parcelles permettant une meilleure infiltration des eaux pluviales, le maintien d'une biodiversité urbaine, de limiter les îlots de chaleur.</p>
<p>Action D.5 : Agir pour la qualité de l'air face aux polluants liés aux pesticides</p>	<p>Non concerné par le PLU</p>
<p>Action D.6 : Soutenir l'innovation et l'évolution des cultures</p>	<p>Non concerné par le PLU</p>
<p>Action D.7 : Développer la nature en ville et en faire un vecteur de lien social</p>	<p>La présence d'un boisement important au centre-bourg que les élus souhaitent acquérir pour permettre une ouverture au public (une modification du classement du bois sera nécessaire) s'inscrit pleinement dans cette logique de préservation et de mise en valeur d'espace naturel de qualité. Sa localisation au cœur des différents projets communaux permettra d'assurer une accessibilité immédiate.</p> <p>La présence du PPEANP et le classement en zone N de l'ensemble des boisements du territoire assurent leur préservation et le maintien de leurs fonctions écologiques sur le long terme.</p>
<p>Action D.8 : Agir pour la préservation de la biodiversité</p>	<p>La présence du PPEANP et le classement en zone N de l'ensemble des boisements du territoire assurent leur préservation et le maintien de leurs fonctions écologiques sur le long terme.</p>

	<i>L'intégration de prescription en faveur du maintien et du développement de végétation dans les opérations en cours permettra également de limiter les phénomènes d'îlot de chaleur et de perte de biodiversité dans les espaces urbains. Dans ce sens, un coefficient de biotope allant de 30 à 40% assure un minimum d'espace végétalisé dans les projets.</i>
<i>Axe E : Économie Locale</i>	
<i>Action E.1 : Soutenir le développement d'offres de formation en lien avec les filières durables et les écoactivités</i>	<i>Non concerné par le PLU</i>
<i>Action E.2 : Réduire le bilan carbone des zones d'activité</i>	<i>L'intégration de prescription en faveur du maintien et du développement de végétation dans les opérations en cours permettra également de limiter les phénomènes d'îlot, de chaleur et de perte de biodiversité dans les espaces urbains. Dans ce sens, un coefficient de biotope allant de 30 à 40% assure un minimum d'espace végétalisé dans les projets.</i>
<i>Action E.3 : Développer l'économie circulaire et les mutualisations, entre entreprises comme entre particuliers</i>	<i>Non concerné par le PLU</i>
<i>Action E.4 : Rendre les acteurs publics exemplaires dans leurs achats</i>	<i>Non concerné par le PLU</i>

<i>Action E.5 : Soutenir les commerces de proximité et le développement d'une offre permettant une consommation plus responsable</i>	<i>Non concerné par le PLU</i>
<i>Action E.6 Réduire la production de déchet et optimiser leur gestion dans une perspective zéro carbone</i>	<i>Non concerné par le PLU</i>
<i>Axe F : Nouvelles énergies</i>	
<i>Action F.1 : Exploiter le potentiel solaire du territoire et étudier la possibilité d'un projet citoyen</i>	<i>Non concerné par le PLU</i>
<i>Action F.2 : Exploiter les ressources en chaleur fatale</i>	<i>Non concerné par le PLU</i>
<i>Action F.3 : Identifier les potentiels en géothermie du territoire et intégrer cette ressource dans les grands projets d'aménagement</i>	<i>Non concerné par le PLU</i>
<i>Action F.4 : Développer l'utilisation de la biomasse et la méthanisation en valorisant toutes les ressources disponibles sur le territoire</i>	<i>Non concerné par le PLU</i>

<i>Action F.5 : Favoriser un éolien alternatif et étudier le potentiel en hydroélectricité</i>	<i>Non concerné par le PLU</i>
<i>Axe G : Sensibilisation</i>	
<i>Action G.1 : Organiser la sensibilisation des habitants du territoire à l'empreinte carbone de leur mode de vie et aux alternatives existantes</i>	<i>Non concerné par le PLU</i>
<i>Action G.2 : Sensibiliser les enfants et mieux intégrer les enjeux climat-environnement dans le parcours éducatif des jeunes générations</i>	<i>Non concerné par le PLU</i>
<i>Action G.3 : Sensibiliser les acteurs économiques sur les enjeux climat-énergie et la RSE</i>	<i>Non concerné par le PLU</i>
<i>Action G.4 : Mettre en œuvre un plan de formation des élus et des services</i>	<i>Non concerné par le PLU</i>

# PARTIE 7 : ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PREVISIBLES DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT

## Incidences sur les espaces naturels et la biodiversité

L'État Initial de l'Environnement présente les zones environnementales recensées sur le territoire :

- ✓ La zone Natura 2000 « Boucles de la Marne » au Nord-Est ;
- ✓ Sur le même territoire, l'arrêté de protection du biotope du « Marais de Lesches » ;
- ✓ 1 ZNIEFF de type II qui s'étend sur le tiers nord du territoire communal ;
- ✓ 3 ZNIEFF de type I.

### Incidences sur le site Natura 2000 :

#### Les enjeux :

Extrait du DOCOB octobre 2010, définition de la l'intérêt de la ZPS :

« Cette ZPS dite des " Boucles de la Marne " accueille au long de l'année tout un cortège d'espèces d'oiseaux, 252 à ce jour, qui y trouvent une diversité de milieux répondants à leurs exigences propres. Le réseau de zones humides notamment, offre de nombreux sites favorables, interdépendants du point de vue de leur utilisation par l'avifaune nicheuse, hivernante ou migratrice. C'est pourquoi la ZPS fonctionne comme un ensemble homogène et considéré comme tel lors des comptages "Wetlands International".

Dix espèces nicheuses inscrites à l'Annexe I de la Directive européenne Oiseaux sont inventoriées : Blongios nain (*Ixobrychus minutus*), Bondrée apivore (*Pernis apivorus*), Milan noir (*Milvus migrans*), Oedicnème criard (*Burhinus oedicnemus*), Mouette mélanocéphale (*Larus melanocephalus*), Sterne pierregarin (*Sterna hirundo*), Martin-pêcheur d'Europe (*Alcedo atthis*), Pic noir (*Dryocopus martius*), Gorgebleue à miroir (*Luscinia svecica*) et Pie-grièche écorcheur (*Lanius collurio*).

La majorité d'entre elles se caractérise par un statut de conservation défavorable au sein de leur aire de répartition. Le site des Boucles de la Marne constitue ainsi un lieu refuge pour une population d'Oedicnèmes criards d'importance régionale qui subsiste malgré la détérioration des milieux. Les secteurs forestiers possèdent encore les caractéristiques nécessaires à la présence d'espèces sensibles comme le Milan noir, la Bondrée apivore ou le Faucon hobereau. Les zones humides, bien qu'anthropisées, attirent le Blongios nain, le Martin-pêcheur d'Europe, la Mouette mélanocéphale ou le Rôle d'eau. Une gestion adaptée augmenterait d'autant le potentiel d'accueil qui s'avère très fort. L'intérêt de la zone d'étude réside également dans son attractivité

hivernale. En effet, les zones humides qui composent une grande part de l'espace, permettent à plusieurs espèces d'Anatidés et de Laridés notamment, d'hiverner d'octobre à mars. Ainsi, le périmètre proposé en ZPS est une zone d'hivernage d'importance nationale et répond à plusieurs critères issus de la Convention relative aux zones humides d'importance internationale dite de "Ramsar". Ces " Boucles de la Marne " ne font l'objet à l'heure actuelle d'aucune mesure de protection globale susceptible d'amener une politique de mise en valeur du patrimoine écologique et paysager. Il apparaît indispensable et urgent de mettre en place avec les différents partenaires concernés, un périmètre cohérent géré de manière durable dans le respect des équilibres écologiques.

Un classement en Zone de Protection Spéciale permettrait une telle orientation ».

### Le marais de Lesches et ses abords :

Le Marais de Lesches et ses abords constituent donc un site de la zone Natura 2000 connu pour sa richesse ornithologique. Il organise des formations végétales diversifiées constituant une mosaïque de milieux : Rideau végétal sur la partie ouest du marais le long de l'espace cultivé accueillant des arbres adultes voire sénescents pour certains, formations hygrophiles sur le marais alternant strate herbacée (prairies humides et cariçaies), arbustive et arborées (saules, aulnes ..), prairie humide et ballastière (espace réhabilité de la carrière), espaces forestiers adultes de l'autre côté de la RD alternat avec une prairie et espaces bâtis avec rideaux d'arbres également de taille adulte. Ces formations constituent une mosaïque écologique tout à fait favorable à l'accueil et au développement des espèces d'oiseaux inventoriés dans le DOCOB et en relation avec la Marne et sa ripisylve.

Cet ensemble de formations végétales décrit abrite, entre autres, la reproduction de la Bondrée apivore et du Martin-pêcheur. Le plan d'eau des Olivettes est un des sites majeur pour l'hivernage des anatidés en Ile-de-France.

Dix espèces nicheuses classées à l'Annexe 1 de la Directive européenne Oiseaux ont été inventoriées : Blongios nain (*Ixobrychus minutus*), Bondrée apivore (*Pernis apivorus*), Milan noir (*Milvus migrans*), Oedicnème criard (*Burhinus oedicanus*), Mouette mélanocéphale (*Larus melanocephalus*), Sterne pierregarin (*Sterna hirundo*), Martin- pêcheur d'Europe (*Alcedo atthis*), Pic noir (*Dryocopus martius*), Gorgebleue à miroir (*Luscinia svecica*) et Pie-grièche écorcheur (*Lanius collurio*). La majorité d'entre elles se caractérise par un statut de conservation défavorable au sein de leur aire de répartition.

La ZPS constitue ainsi un lieu de refuge pour une population d'Oedicnèmes criards d'importance régionale qui, malgré la détérioration de ces milieux de nidification, subsiste. Les secteurs forestiers possèdent encore les caractéristiques nécessaires à la présence d'espèces sensibles comme le Milan noir, la Bondrée apivore ou le Faucon hobereau. Les zones humides, bien qu'anthropisées, attirent le Blongios nain, le Martin-pêcheur d'Europe, la Mouette mélanocéphale ou le Râle d'eau. Une gestion adaptée augmenterait d'autant plus le potentiel d'accueil qui s'avère très fort.

## Vulnérabilité, décrite par le DOCOB et impact du PLU sur la zone Natura 2000 :

### Le DOCOB :

Plusieurs menaces pèsent sur la pérennité des milieux de la zone proposée en ZPS et sur la qualité de ses paysages :

- ✓ Une pression urbanistique croissante, en lisière des secteurs boisés notamment.
- ✓ Le développement de vastes infrastructures de transport à proximité.
- ✓ Une remise en culture sur des zones reconnues d'intérêt ornithologique.
- ✓ Une diminution des surfaces inondables.
- ✓ Une gestion de certains secteurs (base de loisirs) prenant insuffisamment en compte les enjeux ornithologiques.

Le DOCOB montre bien les dynamiques négatives possibles :

- ✓ Fermeture des milieux par boisement.
- ✓ Création de lignes électriques aériennes.
- ✓ Abattage des vieux arbres et suppression des nids de vieillissement.
- ✓ Fréquentation (promenade, tourisme, etc..) notamment en période de nidification.
- ✓ Utilisation d'insecticides et pesticides par l'agriculture.

### Impact du PLU sur la zone Natura 2000 :

Le périmètre de la zone Natura 2000 impactant le territoire, et ainsi de même pour le périmètre de l'arrêté de protection du biotope, sont classés dans une zone naturelle spécifique (Nzhi) afin de protéger cet espace également impacté par des zones humides et un risque d'inondation. Cette zone spécifique était déjà existante dans le PLU approuvé en 2008 et elle est donc conservée.

Le règlement est spécifiquement adapté et prévoit, entre autres, l'interdiction de toutes les constructions et installations, du drainage ainsi que de la création de plans d'eau artificiels, mais plus généralement il interdit tout travaux, occupation et utilisation du sol susceptible de compromettre l'existence, la qualité hydraulique et biologique des zones humides. À noter que ces mesures se cumulent avec les interdictions comprises dans l'arrêté préfectoral de protection du biotope annexé au PLU.

À noter que la zone à urbaniser la plus proche de la zone Natura 2000 est à plus de 1500 mètres de celle-ci.

Pour conclure, le PLU ne prévoit aucune incidence sur le milieu de la zone Natura 2000 (et du territoire de l'arrêté de protection du biotope), il prévoit même un cadre réglementaire particulier adapté à la préservation de ces espaces et aux espèces associées.

## Incidences sur les ZNIEFF :

La commune abrite les ZNIEFF suivantes :

- ✓ VALLEE DE LA MARNE DE COUPVRAY A POMPONNE – Type 2
- ✓ PRES HUMIDES DE COUPVRAY – Type 1
- ✓ PLAN D'EAU DE LA BOUCLE DE JABLINES – Type 1
- ✓ MARAIS DU REFUGE – Type 1

Les ZNIEFF de type I sont particulièrement préservées. En effet les territoires concernés sont uniquement classés dans des zones Naturelles (N, Ni ou Nzhi), les seules constructions qui pourraient y être autorisées sont donc des constructions et installations nécessaires à des équipements publics à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Cette limitation importante des constructions permettra de protéger les milieux, par exemple dans le périmètre de la ZNIEFF « Prés humides de Coupvray » qui résulte d'une diversité des milieux (pâtures, vergers, cultures, friches...). C'est également le cas pour la ZNIEFF du « Plan d'eau de la boucle de Jablines ». La ZNIEFF de type I dite « Marais du refuge » correspond au territoire de la zone Natura 2000 et bénéficie des protections évoquées dans la partie spécifique.

En ce qui concerne la ZNIEFF de type II « Vallée de la Marne de Coupvray à Pomponne », elle occupe le tiers nord du territoire communal. Si cet espace est préservé du développement de l'urbanisation, qui se fera plutôt à proximité du bourg, c'est-à-dire au sud de Chalifert, il comprend toutefois des espaces déjà urbanisés le long de la route de Jablines, espaces classés en zone Urbaine dans le PLU. Toutefois l'intérêt de la ZNIEFF résulte sur deux types d'espaces : le réseau de plans d'eau et les milieux boisés. Ainsi cela n'impacte pas ces espaces déjà urbanisés. De plus, dans cette zone qui correspond à la zone Ub, le règlement impose une lisière non constructible de 10 mètres par rapport à la zone naturelle (pour protéger les espaces boisés) et un coefficient de biotope afin de conserver des milieux naturels.

## **Évaluation des incidences du PLU sur l'environnement**

### *Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)*

*Comme en témoigne le titre du premier des objectifs du PADD « préservation des qualités et des sensibilités environnementales et paysagères du territoire communal », le parti d'aménagement de la commune vise à préserver les impacts sur l'environnement.*

*Cela se manifeste principalement par la préservation des espaces sensibles que sont les abords de la Marne et le tiers Nord du territoire qui comprend les principales zones de protection et notamment la zone Natura 2000. Sur le reste du territoire, dans le cadre d'un projet urbain ambitieux et en lien avec les autres objectifs communaux, notamment les objectifs de développement résidentiel, mais surtout économique, le parti d'aménagement aborde des ambitions environnementales comme le développement des mobilités douces, la mise en valeur du caractère végétal historique du bourg, etc.*

Orientation du PADD	Axe du PADD	Conséquences positives	Incidences négatives et mesures d'évitement/de réduction/de compensation
Orientation 1 : préserver les qualités et les sensibilités environnementales et paysagères du territoire communal	Mettre en valeur le caractère végétal historique du bourg... et accompagner son développement	<p>Préservation des réservoirs écologiques et composantes paysagères intra-urbaines des formations boisées principales.</p> <p>Préservation des franges boisées.</p> <p>Mise en place de projets d'aménagement respectueux du cadre naturel dans lequel s'inscrit Chalifert.</p> <p>Mise en place d'emprises au sol réservées aux espaces verts suffisamment dimensionnées pour limiter l'imperméabilisation et le ruissellement.</p>	
	Préserver les secteurs naturels sensibles	Interdiction du développement de l'urbanisation sur les sites les plus sensibles écologiquement (notamment les zones humides, inondables, le marais de Lesches et les différentes ZNIEFF).	
	Poursuivre la valorisation des bords de Marne	Limitation du développement de l'urbanisation sur ces secteurs.	La valorisation des bords de Marne peut induire un certain nombre d'incidences négatives. Le règlement du PLU encadre donc de manière stricte les constructions et aménagements réalisables au

			sein de la zone N. Ainsi, seuls les équipements de service public et d'intérêt collectif sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
	Maintenir les qualités paysagères, en partie identifiées par le SCoT	Préservation des cônes de vue identifiés par le SCoT.	
Orientation 2 : assurer une urbanisation respectueuse du cadre dans lequel elle s'inscrit	Se doter des espaces suffisants pour répondre à la pression démographique... préserver les espaces naturels et agricoles majeurs.	Préservation des espaces agricoles et naturels remarquables. Densification des espaces urbains existants grâce au comblement des dents creuses. Optimisation du foncier en extension avec des densités minimales et des prescriptions environnementales fortes.	Les zones d'extensions s'inscrivent dans une logique initiée au PLU précédent avec une concentration sur des espaces à enjeux faibles. L'aménagement de ces nouveaux espaces est soumis à des règles stricts en termes de densité et de qualité architecturale et paysagère.  La densification des espaces existants va induire une diminution des espaces naturels en milieu urbain. L'infiltration des eaux pluviales, la biodiversité et les aménités environnementales seront donc impactées. En revanche, le règlement vise à limiter ces

			impacts afin de conserver le caractère rural de la commune.
	Mettre en place un habitat diversifié.		
	Préserver l'architecture du centre bourg et permettre une diversification sur les autres secteurs.		
	Favoriser des aménagements de qualité environnementale.	Tous les projets d'aménagement devront veiller à prendre en compte les préconisations du développement durable : développement des liaisons douces, valorisation du paysage, gestion des eaux pluviales...	
Orientation 3 : un tissu économique à développer en cohérence avec la place de Chalifert dans l'économie locale	Favoriser l'accueil de structures économiques sur le territoire.		La création de la zone 1AUa, destinée aux activités, va engendrer une consommation d'espaces agricoles et naturels. En revanche, l'aménagement de cet espace est optimisé par différentes prescriptions (OAP + règlement) qui visent à l'émergence d'un projet de qualité d'un point de vue environnemental. La question

			<i>des mobilités est également au cœur est prégnante dans ce projet avec une proximité immédiate avec le bourg, mais également les agglomérations voisines grâce aux transports en commun.</i>
	<i>Accompagner l'installation de commerces de proximité.</i>	<i>L'implantation de commerces de proximité à l'intérieur des espaces urbanisés va permettre de recréer une forme de proximité entre consommateurs et commerces, réduisant ainsi les déplacements.</i>	<i>La densification des espaces existants va induire une diminution des espaces naturels en milieu urbain. L'infiltration des eaux pluviales, la biodiversité et les aménités environnementales seront donc impactées. En revanche, le règlement vise à limiter ces impacts afin de conserver le caractère rural de la commune.</i>
	<i>Préservation des espaces agricoles identifiés par le PPEANP et de leur exploitation.</i>	<i>Les espaces agricoles les plus sensibles sont classés et sont protégés grâce à un classement adapté permettant leur pérennité sur le long terme.</i>	
	<i>Assurer l'équipement de chaque construction en nouvelles technologies</i>	<i>Ces installations peuvent favoriser le télétravail et donc entraîner la diminution des déplacements domicile-travail, notamment des déplacements motorisés</i>	

	d'information et de communication.		
	Aborder le tourisme sous différents angles s'imposant à Chalifert.		
Orientation 4 : des espaces publics et des équipements adaptés à la demande et accessibles à tous	<p>Accessibilité et circulation adaptées à la fonction et aux usages du site : Poursuivre les aménagements routiers</p>	<p>Les différents aménagements initiés lors du précédent PLU seront poursuivis pour améliorer les circulations qu'elles soient piétonnes, cyclables ou automobiles. La mise en place d'un ER pour la création d'une voie douce le long du Chemin de la Haillette permettra une utilisation sécurisée du contournement par les piétons et les cycles.</p> <p>De plus, les voies nouvelles devront disposer de caractéristiques très urbaines à destination des différents usagers et redonnant sa place au piéton. Les différentes opérations en extensions sont optimisées et encadrées pour permettre une utilisation douce optimale.</p>	
	Développer le maillage de cheminement doux.	<p>La mise en place d'un ER pour la création d'une voie douce le long du Chemin de la Haillette permettra une utilisation sécurisée du contournement par les piétons et les cycles.</p> <p>De plus, les voies nouvelles devront disposer de caractéristiques très urbaines à destination des différents usagers et redonnant sa place au</p>	

		<i>piéton. Les différentes opérations en extensions sont optimisées et encadrées pour permettre une utilisation douce optimale.</i>	
	<i>Valoriser le centre bourg, notamment la place publique.</i>		
	<i>Répartir l'offre en stationnement entre l'espace public et l'espace privé.</i>		
	<i>Garantir la mise en place d'un réseau d'énergie adapté et adaptable aux besoins, et s'assurer de la capacité du réseau d'assainissement à gérer les nouveaux besoins :</i>	<i>La commune souhaite accompagner le développement de l'utilisation des énergies renouvelables.</i>	

## Incidences des dispositions du PLU sur l'environnement

Thématiques	Incidences de la mise en place du PLU et mesures d'évitement	Mesures de réduction ou de compensation
<p>La biodiversité et les milieux naturels</p> <p>Objectif : Préserver la biodiversité et la vitalité des écosystèmes par le maintien des conditions naturelles des sites</p>	<p>Globalement, le classement en zones N des milieux naturels identifiés assure la protection des classements recensés sur le territoire communal relatif à la biodiversité et aux milieux naturels, à savoir ici la zone Natura 2000, le périmètre de l'arrêté de protection de biotope, les ZNIEFF de type I et les corridors écologiques du SCoT. La zone Natura 2000 et le périmètre de l'arrêté de protection de biotope sont intégrés dans une zone spécifique Nzh avec un règlement qui protège cet espace.</p>	<p>Une partie de la ZNIEFF de type II « Vallée de la Marne de Coupvray à Pomponne » comprend des espaces déjà urbanisés et un classement en zone Urbaine qui permet une densification de ces espaces. Aucune construction en extension des espaces déjà urbanisés n'est autorisée pour limiter l'impact sur les espaces protégés.</p> <p>Le règlement veille également à préserver le caractère rural et naturel de la zone urbaine en limitant l'emprise au sol des constructions et en prescrivant des règles concernant les espaces végétalisés.</p>
	<p>Les espaces ouverts à l'urbanisation n'impactent en aucun cas les espaces identifiés par des ZNIEFF, une zone Natura 2000 ou un corridor écologique du SCoT. De plus, à l'intérieur de ces espaces, des prescriptions veillent à la mise en valeur et au développement de la biodiversité dans les espaces urbains (continuités vertes, voiries plantées, transition paysagère, noue d'infiltration des eaux pluviales ...) limitant ainsi l'impact de ces aménagements sur les espaces agricoles ou naturels.</p>	

	<p>Le PLU garantit la protection de la Marne et de ses abords grâce au règlement et la prise en compte du PPEANP.</p>	<p>Un certain nombre de constructions existent à proximité de la Marne et à l'intérieur du PPEANP. Cependant, leur développement est très limité au vu du caractère naturel du lieu et de la présence du PPRI.</p>
	<p>Les zones humides avérées (classe A ou bien identifiées par le SCoT) sont protégées grâce à un classement en zone Nzh. Ainsi, aucune dégradation de ces milieux n'est autorisée dans le PLU. De plus, les zones d'extension ne se situent pas au droit de zones humides potentielles (classe B). Enfin, la zone 1AUa a fait l'objet d'une étude zones humides en mai 2015 dont la conclusion démontre que le projet de ZAC du Clos des Haies Saint-Eloi ne touche aucune zone humide telle que définie par l'arrêté du 24 juin 2008.</p>	
<p>Les pollutions et la qualité de l'air</p> <p>Objectif : Minimiser les rejets dans les milieux et adapter les rejets aux capacités des milieux</p>	<p>Globalement, l'augmentation de la population va forcément entraîner une augmentation des rejets dans le milieu naturel (eaux usées, GES, nuisances sonores ...). En effet, le PLU prévoit, pour 2030, environ 200 habitants supplémentaires.</p> <p>Ces habitants supplémentaires, couplés au fort taux de motorisation des ménages, permettent de projeter une augmentation des automobiles dans le territoire communal, générant davantage de GES, ce qui aura une incidence sur la qualité de l'air de la commune (toutefois de façon modérée par rapport</p>	<p>La densification des espaces déjà urbanisés et l'émergence des différents projets prévus dans le PLU vont permettre de créer une proximité entre commerces / services et la population.</p> <p>Cette proximité que va créer l'aménagement des différents projets sur le territoire, couplée à la réalisation de plusieurs circulations douces vont ainsi faire diminuer les besoins en déplacement et donc les émissions de GES.</p>

	<p>au trafic journalier actuel, notamment en transit par Chalifert).</p>	<p>Les transports en commun sont également présents au droit des différentes opérations en extension permettant une desserte efficace et rapide.</p> <p>Enfin, le règlement vise à encadrer le raccordement et le rejet dans le réseau public d'assainissement permettant de limiter les pollutions liées aux eaux usées.</p>
	<p>La création de différents commerces et activités de services va entraîner la création de nombreux emplois sur le territoire (+500 prévus pour la ZAC) et donc par extension les rejets (eaux usées, GES, nuisances sonores ...)</p>	<p>Là encore, la proximité entre les lieux d'activité et le centre-bourg va réduire les déplacements domicile travail. Bien que l'ensemble des travailleurs ne logera pas sur la commune, les opérations passées et actuelles ont également pour objectif de capter ces nouveaux salariés.</p> <p>Les transports en commun sont également présents au droit des différentes opérations en extension permettant une desserte efficace et rapide.</p> <p>Enfin, le règlement vise à encadrer le raccordement et le rejet dans le réseau public d'assainissement permettant de limiter les pollutions liées aux eaux usées.</p>
<p>Les ressources naturelles</p>	<p>L'abduction d'eau potable est en quantité suffisante pour les espaces urbanisés de la commune et pour contenir l'augmentation prévue de la population communale.</p>	

<p><i>Objectif : Assurer l'utilisation durable des diverses ressources naturelles physiques (eau, sol, énergie, espaces ...) en les préservant de manière à ce que les générations futures puissent profiter des mêmes aménités environnementales.</i></p>	<p><i>La consommation d'espaces est limitée aux espaces autorisés par le SCoT. Cette consommation d'espaces est donc conforme aux réglementations supra-communales.</i></p> <p><i>La consommation sur le territoire est le résultat d'une réflexion et d'une mutualisation à l'échelle intercommunale. Cette réflexion, initiée de longue date a notamment permis l'émergence de la ZAC et des espaces avoisinants.</i></p> <p><i>Ces espaces ont été choisis afin de permettre une proximité et une continuité urbaine avec les espaces déjà construits limitant ainsi les coupures urbaines.</i></p> <p><i>Enfin, ces espaces correspondent soit à des espaces déjà urbanisés (zone 1AUc) soit à des espaces agricoles à faibles enjeux, et aujourd'hui contraints par l'urbanisation avoisinante.</i></p>	<p><i>L'aménagement de ces espaces est soumis à des règles strictes en matière de densité, d'aménagement d'espaces verts et d'intégration paysagère.</i></p> <p><i>Ainsi, chaque secteur en extension est optimisé et encadré par une OAP qui veille à l'exemplarité de l'aménagement de ces espaces.</i></p> <p><i>Enfin, le PLU, le SCoT et les documents supra-communaux en cours de rédaction affichent clairement la consommation d'espaces à l'horizon 2050 assurant ainsi la pérennité des espaces agricoles et naturels.</i></p>
	<p><i>En ce qui concerne le volet énergétique, les développements résidentiels à venir, avec une forme urbaine plus compacte et l'incitation à un habitat de qualité environnementale, devraient permettre globalement les dépenses énergétiques.</i></p> <p><i>Ainsi, le PLU encourage, à travers le règlement, un renforcement de la qualité environnementale des constructions avec des incitations à privilégier les matériaux renouvelables, récupérables et recyclables, à privilégier l'utilisation des énergies gratuites et renouvelables... Dans les zones Ub et</i></p>	

	<i>1AUb, les bâtiments à énergie positive bénéficient d'une majoration de l'emprise au sol maximale afin d'encourager la réalisation de ces bâtiments.</i>	
<p><i>Les risques</i></p> <p><i>Objectif : Minimiser et prévenir les risques naturels, sanitaires et technologiques pour l'homme et pour la nature afin de lutter contre tout ce qui porter atteinte à la santé</i></p>	<i>Sur le territoire communal, les risques naturels sont principalement liés au risque d'inondations de la Marne. Un Plan de Prévention des Risques d'Inondation encadre l'aménagement des espaces concernés.</i>	
	<i>L'urbanisation de nouveaux espaces et la densification prévue à l'intérieur de l'enveloppe va tendre à diminuer les espaces perméables et donc entraîner des difficultés pour l'infiltration des eaux pluviales. Cependant, des prescriptions présentes au règlement visent à limiter les emprises bâties sur les parcelles afin d'assurer un minimum d'espace de pleine terre.</i>	<i>Au travers des OAP, le stockage et l'infiltration des eaux pluviales est encadré que ce soit par le biais de noues paysagères ou bien directement par l'aménagement de bassin.</i>
	<i>Le territoire communal n'est concerné que par certains sites pollués et notamment au Sud du territoire à proximité de la zone 1AUa. Cependant, sur décision du préfet, l'activité en question s'est vu l'obligation de fermer et une dépollution du site est imposée au propriétaire.</i>	
<i>Le cadre de vie</i>	<i>Le projet de PLU aura globalement pour effet d'améliorer le cadre de vie des habitants puisqu'il a</i>	

<p>Objectif : Améliorer le cadre de vie quotidien des habitants et réduire les nuisances (environnement immédiat des lieux de résidence, de travail ou de loisirs : paysages et nuisances acoustiques, esthétiques ...)</p>	<p>été conçu afin de respecter au maximum les principes du développement durable.</p>	
	<p>La protection des espaces de respiration au sein du centre-bourg participe à maintenir une certaine qualité de vie dans les espaces urbains. C'est l'un des objectifs du PADD.</p>	
	<p>Le projet d'urbanisation, notamment le secteur de l'OAP n°1, inclue des espaces de continuité verte de jardins. En plus de l'intérêt environnemental, il s'agit de garantir un cadre de vie amélioré pour les futurs résidents et usagers de ces espaces, mais aussi pour les quartiers environnants.</p>	
	<p>Les nouvelles urbanisations se situeront dans la continuité de l'urbanisation, à proximité des équipements et des espaces d'animation de la ville. Les projets d'urbanisation incluent également des cheminements doux afin de les connecter aux équipements collectifs de la commune.</p>	
	<p>Les paysages seront préservés dans le cadre du projet, notamment avec la conservation des cônes de vue (classés en zone naturelle), la préservation des espaces boisés (en Espaces Boisés Classés) et l'identification d'un arbre remarquable au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.</p>	

<p><i>Le patrimoine naturel et culturel</i></p> <p><i>Objectif : Conserver et transmettre aux générations futures des éléments remarquables du patrimoine biologique, paysager ou culturel</i></p>	<p><i>Le PLU assure la préservation des fenêtres visuelles les plus notables présentes sur le territoire par un classement en zone Naturelle mais aussi par une meilleure intégration des constructions dans l'environnement, notamment en zone Agricole.</i></p>	
	<p><i>Le PLU garantit la protection des éléments les plus remarquables du paysage, la Marne, sa vallée associée et les espaces boisés. Les corridors écologiques, identifiés par le SCoT, sont préservés par un classement en zone naturelle. Les espaces boisés sont classés en EBC.</i></p>	
	<p><i>Le PLU encadre les transitions entre espaces urbains et les espaces naturels et notamment dans la réalisation des nouvelles opérations urbaines (reculs et intégration paysagère imposés sur les zones 1AU).</i></p>	
	<p>Toutes les opérations d'urbanisation prévues par le PLU auront pour effet de modifier, à des degrés divers, le paysage local sans que l'on puisse parler systématiquement d'incidences négatives. Les modalités d'intégration d'un aménagement dans le paysage dépendent de multiples facteurs, dont certains sont étrangers au PLU (qualité d'exécution d'un chantier...). Par ailleurs, les constructions ne doivent pas nécessairement se cacher. Si un masque (écran végétal) peut convenir à des constructions médiocres, une architecture soignée a le droit d'être visible.</p>	<p><i>Le règlement de chaque zone du présent PLU assure la meilleure intégration possible des nouvelles constructions dans l'existant. L'OAP n°2 a pour objet une intégration paysagère optimale de la future zone d'activités.</i></p>

	<p><i>Le PLU recommande le recours aux essences locales pour limiter la prolifération d'espèces invasives ou exogènes. Les espèces locales sont annexées au règlement.</i></p>	
	<p><i>Les extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants sont autorisées dans certains espaces classés en zone N, ce qui pourrait contribuer au mitage de ces milieux.</i></p>	<p><i>Le règlement limite la taille des bâtiments, leur emprise au sol par rapport à l'unité foncière, mais aussi leur hauteur, leur implantation...</i></p>

## Incidences sur l'environnement des différentes zones d'extensions

### La zone 1AUa :

#### **Contexte environnemental de la zone :**

- ✓ Elle se situe sur une des parties les moins accidentées du territoire communal.
- ✓ La formation argilo marneuse sous-jacente possède la particularité de gonfler ou de se rétracter en fonction de la teneur en eau des sols. Sa présence rend possible des tassements différentiels des terrains suite à de longues périodes de sécheresse qui peuvent être à l'origine de fissures au niveau des bâtiments et de mouvements de rétraction et de fluage du sol.
- ✓ Depuis le site, les vues sont arrêtées au Nord par le bois le jalonnant et par l'urbanisation au Sud.
- ✓ De par sa nature agricole, le terrain est exempt la plupart du temps de plantations.
- ✓ Le bilan écologique (réalisé dans le cadre de l'étude d'impact du dossier de création de ZAC) au niveau de la zone d'étude montre qu'il n'existe pas de patrimoine écologique rare, protégé ou sensible à ce projet connu sur ce site. Les milieux naturels et espèces faunistiques relevés sur le site sont communs à très communs en région Île-de-France et ne présentent pas d'intérêt patrimonial particulier ni de sensibilité forte au projet. Le diagnostic écologique met en avant l'absence d'enjeux écologiques forts sur le site concerné.
- ✓ Le site est concerné par la bande de 100 m depuis la RD 934, prescrite par l'arrêté préfectoral n°99 DAI 1 CV 048 en date du 12 mars 1999, du fait des nuisances sonores que la voie génère. Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.
- ✓ Une étude zone humide arrive à la conclusion que la zone ne touche aucune zone humide telle que définie par l'arrêté du 24 juin 2008.

#### **Impacts négatifs du projet :**

L'artificialisation du sol et la diminution des espaces agricoles.

#### **Parti d'aménagement communal :**

- ✓ L'aménagement de cette zone est essentiel au projet communal et même intercommunal en matière de création d'emplois. Toutefois, il est souhaité réduire l'impact sur l'environnement en :
  - Réduisant l'artificialisation du sol avec la mise en place d'un coefficient de biotope.
  - Imposant un traitement paysager renforcé de la zone à travers le règlement et l'OAP ce qui se matérialise par l'extension du domaine public, des règles de recul, des règles d'intégration paysagère renforcée, une plantation obligatoire des voiries, etc.
  - Compensant l'impact global par une connexion en liaisons piétonnes de la zone aux secteurs voisins et notamment aux arrêts de bus permettant voire encourageant à limiter l'utilisation de la voiture, ce qui a un impact positif sur la qualité de l'air.

### La zone 1AUb :

#### **Contexte environnemental de la zone :**

Elle est composée de deux petites parcelles agricoles ainsi que de deux zones avec de petits boisements comme des vergers. Aucune zone humide n'est recensée sur cette zone.

#### **Impacts négatifs du projet :**

L'artificialisation du sol et la diminution des espaces agricoles et naturels et notamment les vergers.

#### **Parti d'aménagement communal :**

L'aménagement de cette zone est essentiel au projet communal. Toutefois, il est souhaité réduire l'impact sur l'environnement en :

- ✓ Réduisant l'artificialisation du sol avec une emprise au sol maximale et un coefficient de biotope et, inversement, une densité minimale permettant de limiter l'artificialisation à l'échelle communale en concentrant le projet en matière de logements sur ce secteur.
- ✓ Compensant la perte des espaces naturels par la mise en place d'une continuité verte de jardins dans l'OAP, ce qui par ailleurs peut permettre une préservation d'une partie de ces espaces naturels.
- ✓ Compensant l'impact global par une connexion en liaisons piétonnes de la zone au centre-ville, à proximité immédiate, permettant voire encourageant à limiter l'utilisation de la voiture, ce qui a un impact positif sur la qualité de l'air.

### La zone 1AUc :

#### **Contexte environnemental de la zone :**

Cette zone se situe à la limite Est de la commune, implantée entre un boisement protégé et un centre de compostage. Il s'agit aujourd'hui d'un centre équestre. Le recyclage de cet espace n'aura donc pas d'incidence sur des espaces cultivés ou naturels.

#### **Impacts négatifs du projet :**

Densification supplémentaire avec la construction d'une résidence sénior.

#### **Parti d'aménagement communal :**

Les bâtiments présenteront un recul d'au moins 10 mètres par rapport au Chemin du Clos-Saint-éloi et ce qui permettra de créer une certaine distance avec le boisement. À l'Est de l'opération, une transition paysagère de qualité sera à prévoir par le promoteur afin de limiter l'impact du projet sur le grand paysage. Enfin, la partie la plus au Sud jouxtera la zone d'activité. Pour limiter les nuisances entre les futures activités et les résidents, le stationnement servira d'espace tampon.

## Résumé des incidences sur l'environnement du projet communal

### **Principales incidences positives sur les espaces naturels et la biodiversité :**

- ✓ Préservation des éléments végétaux dans et en dehors du bourg avec notamment un classement en espaces boisés classés de tous les boisements, des règles de recul par rapport aux boisements.
- ✓ Réduction des espaces constructibles, notamment des zones à urbaniser : les zones AU sont réduites de plus de 6 ha par rapport au PLU approuvé en 2008 alors que les zones A et N augmentent.
- ✓ Interdiction du développement de l'urbanisation sur les sites les plus sensibles écologiquement (notamment les zones humides, inondables, le marais de Lesches et les différentes ZNIEFF... mais aussi les bords de la Marne).
- ✓ Préservation des cônes de vue, avec notamment un classement en zone N n'autorisant aucun bâtiment qui irait à l'encontre des protections paysagères. Ainsi les espaces agricoles les plus sensibles sont classés en zones inconstructibles.
- ✓ Les projets d'aménagement doivent prendre en compte les préconisations du développement durable : développement des liaisons douces, valorisation du paysage, gestion des eaux pluviales... Les OAP et les emplacements réservés favorisent voire permettent le développement d'itinéraires doux.
- ✓ Limitation des déplacements motorisés par l'implantation de commerces dans le bourg.

### **Principales incidences négatives sur les espaces naturels et la biodiversité :**

Les zones AU pour l'habitat vont entraîner la consommation d'espaces agricoles, toutefois cela n'impacte pas les secteurs identifiés par le PPEANP ou les secteurs identifiés par le SCoT comme naturels et forestiers à préserver et agricoles à pérenniser. L'aménagement des espaces concernés sera exemplaire en matière de consommation foncière, mais aussi de prise en compte de l'environnement, avec notamment une continuité verte de jardins. De plus, globalement, les espaces constructibles sont en diminution.

- ✓ Le développement de l'urbanisation dans le tissu existant peut générer la disparition d'espaces naturels dans l'enveloppe urbaine, cependant le règlement prévoit des dispositions pour les conserver.
- ✓ La création d'une zone d'activités au Sud va entraîner la consommation d'espaces valorisés par l'agriculture. Toutefois dans ce cas également l'aménagement sera exemplaire (intégration paysagère, conservation d'espaces verts, encouragement d'autres mobilités...).

## Indicateurs à élaborer pour l'évaluation de la mise en application du PLU

Objectif du Code de l'urbanisme (art. L101-2)	Type de données	Valeur de référence	Fréquence d'actualisation	Source
Totale d'habitants en zones urbaines et rurales (PLU)	Nombre d'habitants de la commune	1384 habitants en 2020	Annuelle	INSEE2020 / Rapport
Le renouvellement urbain et le développement urbain maîtrisé	Superficie des zones U du présent PLU	47,05 hectares	À chaque modification ou révision du document d'urbanisme	Plan de zonage / Rapport de présentation
	Potentiel de densification	Potentiel d'environ 55 logements	Annuelle	Rapport de présentation
	Nombre de logements produits en densification à partir de la date d'approbation du précédent	175	Annuelle	Permis de construire / Municipalité
	Superficie des zones AU du présent PLU	15.88 hectares	À chaque modification ou révision du document d'urbanisme	Plan de zonage / Rapport de présentation

	Nombre de logements produits dans les zones AU	0	Annuelle	Permis de construire / Municipalité
	Nombre de résidences principales	547 en 2020	Annuelle	INSEE2020 / Rapport de présentation
	Nombre de résidences secondaires	18 en 2020	Annuelle	INSEE2020 / Rapport
	Nombre de logements vacants	59 en 2020	Annuelle	INSEE2020 / Rapport
La revitalisation des centres urbains et ruraux	Nombre de commerces	0	Annuelle	INSEE2020 / Rapport de présentation
	Nombre de logements vacants remis sur le marché	0	Annuelle	Permis de construire
Une utilisation économe des espaces naturels	Superficie des zones N du présent PLU	126.48 hectares	À chaque modification ou révision du document d'urbanisme	Plan de zonage / Rapport de présentation

<i>Une utilisation économe des espaces agricoles</i>	<i>Superficie des zones A du présent PLU</i>	<i>50.96 hectares</i>	<i>À chaque modification ou révision du document d'urbanisme</i>	<i>Plan de zonage / Rapport de présentation</i>
<i>Une utilisation économe des espaces forestiers</i>	<i>Superficie des EBC du présent PLU</i>	<i>71,80 hectares</i>	<i>À chaque modification ou révision du document d'urbanisme</i>	<i>Plan de zonage / Rapport</i>
<i>Protection des sites, des milieux et paysages naturels</i>	<i>Densité de la consommation des espaces naturels et agricoles</i>	<i>30 logements/ha (calcul du SCoT)</i>	<i>À chaque modification ou révision du document d'urbanisme</i>	<i>Document OAP / Rapport de présentation</i>
	<i>Nombre de classements au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme</i>	<i>1</i>	<i>À chaque modification ou révision du document d'urbanisme</i>	<i>Plan de zonage / Rapport de présentation</i>
<i>La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel</i>	<i>Nombre d'éléments inscrits au patrimoine historique</i>	<i>0</i>	<i>À chaque modification ou révision du document d'urbanisme</i>	<i>Rapport de présentation</i>
	<i>Nombre de classements au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme</i>	<i>6</i>	<i>À chaque modification ou révision du document d'urbanisme</i>	<i>Plan de zonage / Rapport de présentation</i>

Les besoins en matière de mobilité	Nombre d'emplacements réservés pour la création de voiries et/ou cheminements doux	1	À chaque modification ou révision du document d'urbanisme	Plan de zonage / Rapport
Prévoir des capacités de construction et de réhabilitation en adéquation avec les besoins pour tous les modes d'habitat	Nombre de logements sociaux construits	0	À chaque permis de construire	Permis de construire / Municipalité
	Nombre de pièces des logements	1 pièce : 8.3 % 2 pièces : 15.4 % 3 pièces : 16.6 % 4 pièces : 13.6 % 5 pièces et plus : 46.1 %	Annuelle	INSEE2020 / Rapport de présentation
	Type d'habitat (individuel/collectif)	Individuel : 413 Collectif : 200	Annuelle	INSEE2020 / Rapport de présentation
	Type d'occupants (propriétaire/locataire)	Propriétaires : 390 Locataires : 151 Logés gratuitement : 6	Annuelle	INSEE2020 / Rapport

Prévoir des capacités de construction et de réhabilitation en adéquation avec les besoins économiques	Nombre d'emplois	116	Annuelle	INSEE2020
	Nombre d'entreprises	104	Annuelle	INSEE2020
	Nombre d'activités implantées sur la zone d'activités	0	Annuelle	Permis de construire
Prévoir des capacités de construction et de réhabilitation en adéquation avec les besoins en équipements sportifs	Nombre d'équipements sportifs existants			
Prévoir des capacités de construction et de réhabilitation en adéquation avec les besoins en équipements culturels et d'intérêt général	Nombre d'équipement culturel			
Améliorer les performances énergétiques	Nombre de bâtiment à énergie positive	0	À chaque permis de construire	Permis de construire

Développer les communications électroniques	Nombre d'habitations connectées à la fibre optique		Annuelle	
Diminution des obligations de déplacement motorisé et développement des transports alternatifs à la voiture individuelle	Linéaire de chemins piétons créés	Valeur de référence : 0	À chaque réalisation d'un chemin piéton	
	Linéaire de pistes cyclables créées	Valeur de référence : 0	À chaque réalisation d'une piste cyclable	
	Nombre d'aires de covoiturage et de parkings relais	Valeur de référence : 0	À chaque réalisation de	
La salubrité publique	Nombre de logements réhabilités	0	À chaque permis de construire	
	Qualité des installations autonomes d'assainissement	RAS	Annuelle	
	Qualité des eaux rejetées par la station d'épuration	RAS	Annuelle	

Les risques naturels	Le risque d'inondation	PPRI en vigueur.	À chaque modification ou révision du document d'urbanisme	Rapport de présentation
	Le risque retrait-gonflement des argiles	Un aléa fort sur une partie importante de la frange ouest du bourg.	À chaque modification ou révision du document d'urbanisme	BRGM / Rapport
	Catastrophes naturelles étant survenues	<p>Les arrêtés ministériels de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle : - "inondations et coulées de boue" (11/01/1983 ; 16/05/1983 ; 20/07/1983 ; 12/04/1994 ; 21/02/1995 ; 18/08/1995) - « risque mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse (4/12/1991 ; 27/05/1994 ; 28/07/1995)</p> <p>- « mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation (15/07/1995 ; 25/08/2004)</p>	À chaque modification ou révision du document d'urbanisme	Municipalité / Rapport de présentation

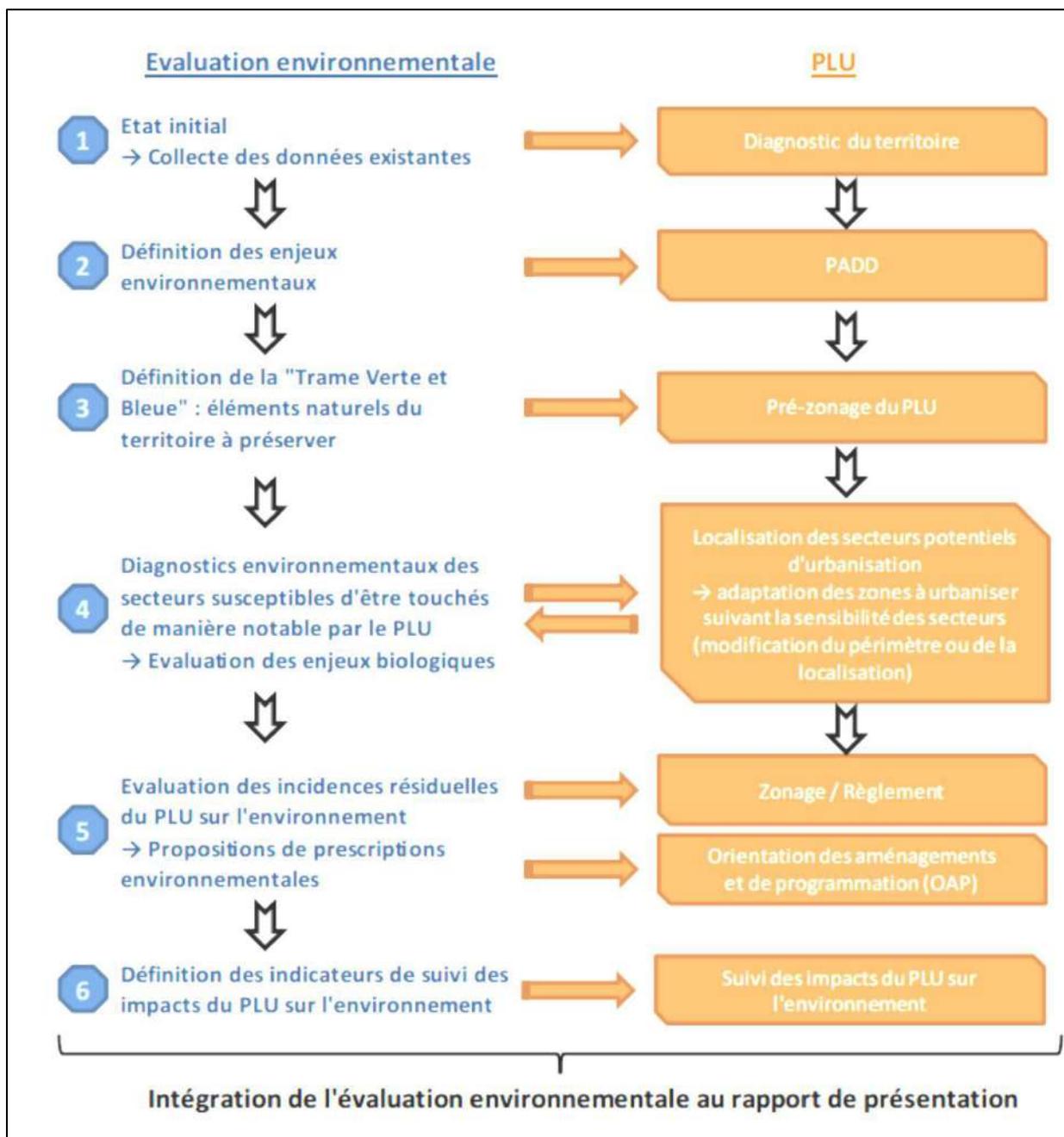
		- « inondation, coulées de boue et mouvement de terrain (29/12/1999)		
	Nombre de nouvelles constructions concernées par un risque	0	À chaque permis de construire	Permis de construire
Les risques miniers	Le risque lié à la présence de carrières et d'anciennes carrières		Annuelle	BRGM / Rapport de présentation
Les risques technologiques	Transport de matières dangereuses	Chalifert n'est pas concernée	Annuelle	Rapport de présentation
	Sites industriels SEVESO	Chalifert n'est pas concernée	Annuelle	Ministère de l'Environnement, de l'Énergie et de la Mer /
	Nombre de risques industriels autres	0	Annuelle	
	Nombre d'ICPE	0	Annuelle	

Nuisances	Nuisances sonores	<p>Infrastructures classées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- RD934 (cat 3 ; couloir de 100 mètres)</li> <li>- SNCF Noisy le Sec à Strasbourg (cat 1 ; couloir de 300 mètres)</li> <li>- TGV Interconnexion (cat 2 ; 250 mètres)</li> </ul>	À chaque modification ou révision du document d'urbanisme	Préfecture de l'Essonne / Rapport de présentation
La protection des milieux naturels et des paysages	Nombre de classements au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme	1	À chaque modification ou révision du document d'urbanisme	Plan de zonage / Rapport de présentation
	Superficie des EBC (article L.113-1)	71,80 hectares	À chaque modification ou révision du document d'urbanisme	Plan de zonage / Rapport de présentation
	Superficie de la zone Nzh	13.59 hectares	À chaque modification ou révision du document d'urbanisme	Plan de zonage
	Espaces naturels menacés	0	Annuelle	

La préservation des écosystèmes	Superficie des espaces naturels remarquables classés en zone N (ZNIEFF, Natura 2000, ...)	109.31 hectares	À chaque modification ou révision du document d'urbanisme	Plan de zonage
	Espaces naturels remarquables menacés	0	Annuelle	
La préservation des espaces verts	Superficie d'espaces verts créés	0	À chaque modification ou révision du document d'urbanisme	Plan de zonage
	Superficie d'espaces verts consommés par l'urbanisation	0	À chaque modification ou révision du document d'urbanisme	Plan de zonage

# Résumé non technique et manière dont l'évaluation a été effectuée

## Manière dont l'évaluation environnementale a été effectuée



## Résumé du contexte territorial

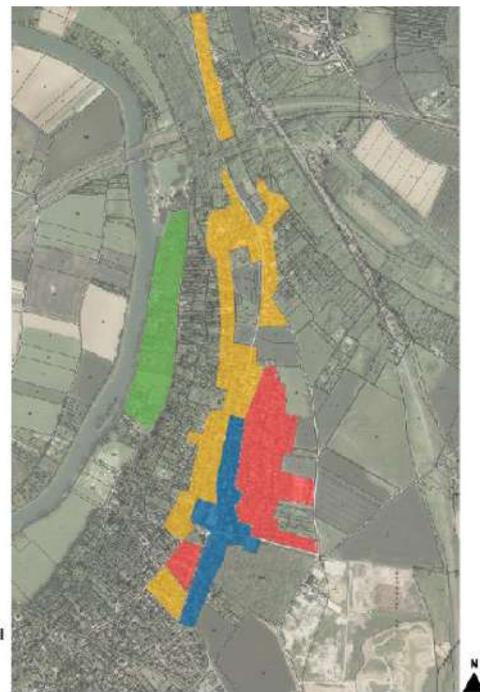
Pression urbaine liée au développement de l'agglomération parisienne à l'Ouest, urbanisation rapide de la ville nouvelle de Marne-la-Vallée au Sud et vocation paysagère et environnementale du secteur de Jablines au Nord font de Chalifert un territoire où les enjeux de développement se posent avec acuité.

Située dans un secteur de forte croissance, Chalifert a donc connu de nombreux bouleversements depuis une vingtaine d'années tant physiques (urbanisation) que sociologiques (population accueillie) et a été englobée dans l'aire urbaine de Paris aux alentours de 1990, traduction d'un phénomène d'urbanisation continue.

L'occupation des sols est encore relativement cohérente avec le relief, bien que l'urbanisation moderne tende à s'affranchir de plus en plus de ces contraintes naturelles. Ainsi, l'urbanisation se développe sur les parties hautes et planes du bourrelet, de manière linéaire. Les « dents creuses » étant comblées, les nouvelles constructions ont constitué un second rideau par rapport à la RD45.

On note une typologie du bâti (notamment architecturale) différente entre le bourg ancien et les extensions contemporaines sur le plateau et les coteaux. Cela démontre notamment un territoire tourné vers le Sud.

Typologie urbaine



L'urbanisation future sera-t-elle déterminée par les orientations du SCoT qui définit :

- ✓ des espaces urbanisés à optimiser, ce qui correspond à l'enveloppe urbaine ;
- ✓ des espaces voués à l'urbanisation : les extensions de l'enveloppe urbaine ;
- ✓ les espaces naturels et forestiers à préserver ;
- ✓ les espaces agricoles à pérenniser.

Il faut également prendre en compte le Périmètre de Protection des Espaces Agricoles et Naturels Périurbains (PPEANP) qui détermine des espaces devant obligatoirement être classés en zones Naturelles ou Agricoles dans le PLU.

En matière d'agriculture, le territoire communal ne comprend plus qu'une seule exploitation : le centre équestre. Les espaces agricoles sont principalement localisés au Sud-Est du territoire, ce sont principalement de cultures céréalières.

Les déplacements sont un enjeu important : la commune bénéficie de la RD 934 en marge du territoire et est traversée par les RD5 et RD45 qui forment une route très

fréquentée avec plus de 6000 véhicules par jour, engendrant d'importantes nuisances.

En ce qui concerne directement l'environnement, la Marne constitue la limite Ouest du territoire communal et induit d'importants risques d'inondation qui sont repris règlementairement dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

Le SCoT identifie plusieurs corridors écologiques, un lié à la Marne et ses abords, le second avec les boisements situés à l'Est du territoire communal. 4 ZNIEFF sont recensées, elles occupent le tiers Nord du territoire communal. La commune comprend également une zone Natura 2000 « Boucles de la Marne » sur la frange Nord-Est de son territoire. Ce territoire est également concerné par un arrêté de biotope « les Marais de Lesches » et par une zone humide de classe 2.

À noter que la commune est très boisée, notamment sur les abords de la Marne. Le bourg est également très végétalisé. Enfin, des cônes de vue sont recensés dans le SCoT.



## Résumé du projet :

En réponse à une pression démographique importante, la commune doit engager une démarche progressive d'ouverture des zones AU ainsi que d'autres secteurs ciblés par le SCoT. L'aménagement de la ZAC du Clos des Haies-Saint-Eloi, actuellement en cours correspond à un projet majeur pour le développement du territoire et des communes limitrophes.

Ainsi, le PADD a été organisé autour de 4 grandes orientations :

### Orientation 1 : préserver les qualités et les sensibilités environnementales et paysagères du territoire communal :

- ✓ Mettre en valeur le caractère végétal historique du bourg... Et accompagner son développement ;
- ✓ Préserver les secteurs naturels sensibles ;
- ✓ Poursuivre la valorisation des bords de Marne ;
- ✓ Maintenir les qualités paysagères, en partie identifiées par le SCoT.

### Orientation 2 : assurer une urbanisation respectueuse du cadre dans lequel elle s'inscrit :

- ✓ Se doter des espaces suffisants pour répondre à la pression démographique ... préserver les espaces naturels et agricoles majeurs ;
- ✓ Mettre en place un habitat diversifié ;
- ✓ Préserver l'architecture du centre bourg et permettre une diversification sur les autres secteurs ;
- ✓ Favoriser des aménagements de qualité environnementale.

### Orientation 3 : un tissu économique à développer en cohérence avec la place de Chalifert dans l'économie locale :

- ✓ Favoriser l'accueil de structures économiques sur le territoire ;
- ✓ Accompagner l'installation de commerces de proximité ;
- ✓ Préservation des espaces agricoles identifiés par le PPEANP et de leur exploitation ;
- ✓ Assurer l'équipement de chaque construction en nouvelles technologies d'information et de communication ;
- ✓ Aborder le tourisme sous différents angles s'imposant à Chalifert.

### Orientation 4 : des espaces publics et des équipements adaptés à la demande et accessibles à tous.

- ✓ Accessibilité et circulation adaptées à la fonction et aux usages du site : Poursuivre les aménagements routiers ;
- ✓ Accessibilité et circulation adaptées à la fonction et aux usages du site : développer le maillage de cheminements doux ;
- ✓ Valoriser le centre bourg, notamment la place publique ;
- ✓ Répartir l'offre en stationnement entre l'espace public et l'espace privé ;
- ✓ Garantir la mise en place d'un réseau d'énergie adapté et adaptable aux besoins, et s'assurer de la capacité du réseau d'assainissement à gérer les nouveaux besoins.

Le projet de PLU prévoit plusieurs zones :

- ✓ La zone Ua : centre du village et à son bâti ancien dont les caractéristiques architecturales et urbaines sont à préserver.
- ✓ La zone Ub : zone urbaine de moyenne densité, à forte tendance de maisons individuelles, dans la continuité de la zone Ua.
- ✓ La zone 1AUa : ouverte à l'urbanisation pour réaliser une zone d'activités. Une Orientation d'Aménagement et de Programmation en définit les principes d'aménagement.
- ✓ La zone 1AUb : ouverte à l'urbanisation pour un développement résidentiel sur 1,7 ha comprenant une OAP.
- ✓ La zone 1AUc : ouverte à l'urbanisation pour un développement résidentiel d'une superficie globale de 1.13ha, comprenant une OAP.
- ✓ La zone A pour préserver les espaces agricoles situés au Sud-Est du territoire.
- ✓ Les zones N :
  - Secteur Nzh avec l'ambition de préserver le Nord-Est du territoire, secteur concerné par une zone Natura 2000, un arrêté de protection de biotope, des zones humides.
  - Secteur Nr : les habitations situées dans les espaces naturels.
  - Secteur Ne dont l'objectif est la mise en valeur de la tour Tarratte.
  - Secteur Nt avec pour objectif de pérenniser une activité de restauration.
  - Zone N « stricte » : préserver les autres espaces en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Et des prescriptions :

- ✓ Des emplacements réservés pour : réaliser une place publique dans le centre du bourg, créer des liaisons douces.
- ✓ Des espaces boisés classés pour préserver les boisements existants.

Le PLU est compatible avec :

- ✓ Le Schéma de Cohérence Territoriale de Marne et Gondoire ;
- ✓ Le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire ;
- ✓ Le Plan des Déplacements Urbains d'Île-de-France ;
- ✓ Le Plan Local de Déplacement du Syndicat Intercommunal des Transports de Marne-la-Vallée et des communes environnantes ;
- ✓ Le Plan Climat Air Energié Territorial de Marne-et-Gondoire.

### Résumé des incidences sur les espaces naturels et la biodiversité

Le PLU ne prévoit aucune incidence sur le milieu de la zone Natura 2000 (et du territoire de l'arrêté de protection du biotope), il prévoit même un cadre réglementaire particulier adapté à la préservation de ces espaces et aux espèces associées. Les ZNIEFF sont également particulièrement préservées. Plus globalement, le projet de développement urbain concerne le Sud du territoire alors que les enjeux environnementaux sont plutôt concentrés sur la partie Nord de Chalifert.

*Principales incidences positives sur les espaces naturels et la biodiversité :*

- ✓ *Préservation des éléments végétaux dans et en dehors du bourg.*
- ✓ *Interdiction du développement de l'urbanisation sur les sites les plus sensibles écologiquement (notamment les zones humides, inondables, le marais de Lesches et les différentes ZNIEFF... mais aussi les bords de la Marne).*
- ✓ *Préservation des cônes de vue.*
- ✓ *Les projets d'aménagement doivent prendre en compte les préconisations du développement durable : développement des liaisons douces, valorisation du paysage, gestion des eaux pluviales...*
- ✓ *Les espaces agricoles les plus sensibles sont classés en zones inconstructibles.*
- ✓ *Limitation des déplacements motorisés par l'implantation de commerces dans le bourg.*
- ✓ *Encouragement des modes de déplacement doux : identification de cheminements, identification d'accroches sur les secteurs à aménager.*

*Principales incidences négatives sur les espaces naturels et la biodiversité :*

- ✓ *Des zones AU pour l'habitat vont entraîner la consommation d'espaces agricoles, toutefois cela n'impacte pas les secteurs identifiés par le PPEANP ou les secteurs identifiés par le SCoT comme naturels et forestiers à préserver et agricoles à pérenniser. L'aménagement des espaces concernés sera exemplaire en matière de consommation foncière, mais aussi de prise en compte de l'environnement, avec notamment une continuité verte de jardins. De plus, globalement, les espaces constructibles sont en diminution.*
- ✓ *Le développement de l'urbanisation dans le tissu existant peut générer la disparition d'espaces naturels dans l'enveloppe urbaine, cependant le règlement prévoit des dispositions pour les conserver.*
- ✓ *La création d'une zone d'activités au Sud va entraîner la consommation d'espaces valorisés par l'agriculture, toutefois dans ce cas également l'aménagement sera exemplaire (intégration paysagère, conservation d'espaces verts, encouragement d'autres mobilités...).*