

Plan Local d'Urbanisme



Révision du PLU

Commune de Chalifert

Département de Seine et Marne

Pièce n°2 : **Projet d'Aménagement et de Développement Durables**

	<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^{er} septembre 2023</i>
	<i>Date approbation : 17 Janvier 2024</i>

SOMMAIRE

A. RAPPELS REGLEMENTAIRES	3
1. ART. L151-2	3
2. ART. L151-5	3
B. LE CADRE LOCAL DANS LEQUEL S'INSCRIT LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES DE LA COMMUNE	5
1. PRESERVER LES QUALITES ET LES SENSIBILITES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES DU TERRITOIRE COMMUNAL	8
2. ASSURER UNE URBANISATION RESPECTUEUSE DU CADRE DANS LEQUEL ELLE S'INSCRIT	9
3. UN TISSU ECONOMIQUE A DEVELOPPER EN COHERENCE AVEC LA PLACE DE CHALIFERT DANS L'ECONOMIE LOCALE	11
4. DES ESPACES PUBLICS ET DES EQUIPEMENTS ADAPTES A LA DEMANDE ET ACCESSIBLES A TOUS	12
C. LES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN	15
D. SCHEMAS	17

A. RAPPELS REGLEMENTAIRES

1. ART. L151-2

Le plan local d'urbanisme comprend :

- 1- Un rapport de présentation ;*
- 2- Un Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;*
- 3- Des Orientations d'Aménagement et de Programmation ;*
- 4- Un règlement ;*
- 5- Des annexes.*

Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique.

2. ART. L151-5

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit :

- 1- Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*
- 2- Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant

compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

B. LE CADRE LOCAL DANS LEQUEL S'INSCRIT LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES DE LA COMMUNE

Le PADD est la pièce du Plan Local d'Urbanisme permettant aux élus de formuler leur projet politique urbain, en croisant les différentes thématiques inhérentes à l'organisation d'un territoire. Il n'est pas opposable aux tiers.

Ce travail est la continuité logique du diagnostic, sur lequel les élus se sont appuyés pour confirmer et parfois compléter leur connaissance du territoire par le biais d'un regard extérieur. Les orientations d'actions sont le résultat du contexte actuel communal et supra-communal.

Le PADD est donc le moment de la procédure durant lequel les élus peuvent formuler les attentes de la commune avant de les traduire précisément et réglementairement.

- La commune de Chalifert enregistre une croissance démographique régulière et soutenue depuis de nombreuses années : de 339 habitants en 1968 à 1384 en 2020.

En réponse à une pression démographique importante, la commune doit engager une démarche d'ouverture modérée des zones AU définies et autorisées par le SCoT Marne-et-Gondoire.

Ainsi, au travers des précédents PLU, différentes zones ont déjà été ouvertes et sont en cours d'aménagements :

- La zone 1AUa visant à accueillir le projet de ZAC ;
- La zone 1AUb permettant la réalisation d'une quarantaine de logements ;

Le PLU actuel vise quant à lui l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUc, destinée à l'accueillir une mixité entre habitat et commerces/services. Les élus ont ainsi fait le choix d'y développer une résidence sénior et plusieurs cellules commerciales.

Enfin, la dernière zone fléchée par le SCoT fait l'objet d'un zonage 2AU et ne sera ouverte qu'ultérieurement. Cette zone, au vu de sa localisation et des contraintes imposées à la commune accueillera un certain nombre de logements sociaux.

- 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 RD934 en marge Sud de son territoire qui met Chalifert directement ou indirectement en liaison avec le réseau magistral d'Ile-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'Ile-de-France reconnaît pleinement le statut régional de voirie principal à la RD934 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 RD5 et RD45, axes de développement du bourg et de transit Nord-Sud important dans la mesure où ils établissent une jonction relativement

directe entre la RN3 au Nord de la Marne et la RD934 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.

Malgré les aménagements déjà réalisés ces dernières années, qui ont permis de fluidifier et sécuriser la circulation à l'intérieur du bourg, il est toujours indispensable de repenser ce réseau en parallèle du développement urbain afin de limiter les conflits d'usages et d'améliorer le cadre de vie des habitants.

A 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.

GRANDES ORIENTATIONS DE DEVELOPPEMENT

1. PRESERVER LES QUALITES ET LES SENSIBILITES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES 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.

- Mettre en valeur le caractère végétal historique du bourg...

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. 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.

- ... et accompagner son développement :

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-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 dimensionnées doit permettre également de limiter l'imperméabilisation et donc le ruissellement des eaux de pluie.

- *Préserver les secteurs naturels sensibles :*

Suite logique découlant du constat du diagnostic territorial et nécessité environnementale 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 concernées 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.

- *Poursuivre la valorisation des bords de Marne :*

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.

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.

- *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.

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 (15 ans environ) 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 :

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, PLH ...).

- Mettre en place un habitat diversifié :

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.

- 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.

- Favoriser des aménagements de qualité environnementale :

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 ...

3. UN TISSU ECONOMIQUE A DEVELOPPER EN COHERENCE AVEC LA PLACE DE CHALIFERT DANS L'ECONOMIE LOCALE

- 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 la encore d'optimiser le foncier et la qualité de cette opération d'envergure.

- Accompagner l'installation de commerces de proximité :

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.

- 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.

- 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.

- 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 font 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.

4. DES ESPACES PUBLICS ET DES EQUIPEMENTS ADAPTES A LA DEMANDE ET ACCESSIBLES A TOUS

Chalifert est un « village rue » dont l'axe principal s'est formé le long des RD5 et RD45. Ces axes étroits, avant leur ré-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 :

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 la 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 localiseront les accroches avec les secteurs limitrophes.

- Valoriser le centre bourg, notamment la place publique :

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 ...

- 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.

- 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 à enfouir dans certains secteurs de la commune.

C. LES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

(Les détails des calculs sont disponibles et justifiés dans le rapport de présentation dans le chapitre XIII « justification du projet communal en matière de consommation foncière »).

Dans un premier temps et conformément au SCoT, le développement devra se concentrer en priorité dans les espaces urbanisés. Ainsi, une augmentation des densités humaine et bâtie de 10% (valeur de référence à la date d'approbation du SDRIF) est à viser à échéance 2030.

En accord avec le SCoT Marne-et-Gondoire, la commune de Chalifert vise à limiter l'artificialisation des sols et souhaite maîtriser son urbanisation en extension. Pour cela le SCoT limite et localise les extensions possibles dans le cadre du projet de PLU. Sont ainsi autorisés :

Zonage	Occupation actuelle	Vocation	Superficie
1AUb	Mixte agricole / prairie	Habitat	1.7 ha
1AUC	Mixte agricole / prairie	Mixte	1.1 ha
1AUa	Agricole	Activité	13 ha
2AU	Agricole	Habitat	1.8 ha

Afin d'optimiser le foncier consommé en extension, une densité minimale de 30 logements à l'hectare est à prévoir sur ces espaces par le biais d'OAP.

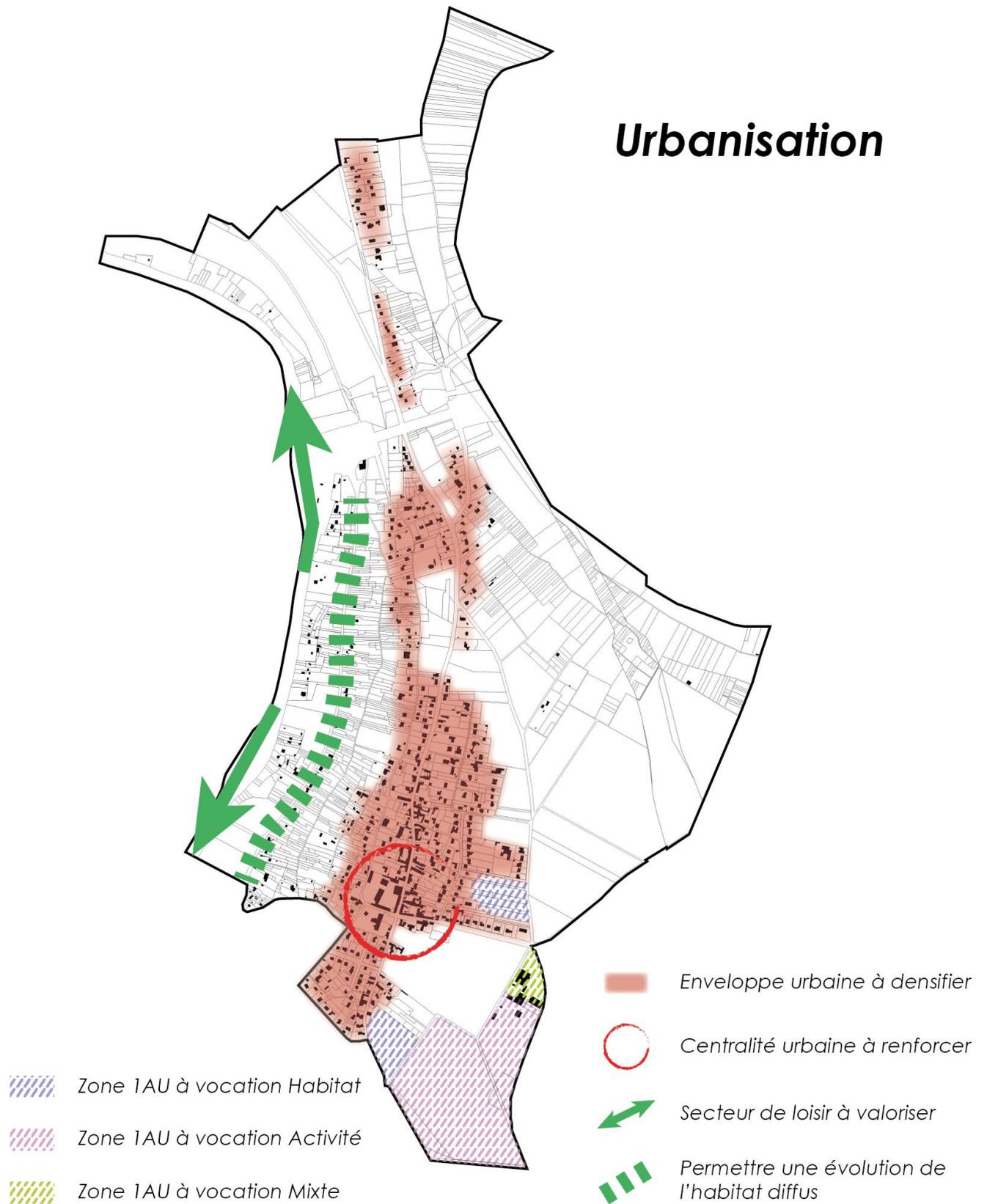
Enfin, la commune est concernée par la loi SRU. Un objectif de 25% de logement sociaux sur la commune doit être atteint.

D. SCHEMAS

Les schémas ci-dessous permettent d'accompagner et de traduire certains éléments présentés dans les précédentes parties. Ils ne constituent donc pas une traduction graphique exhaustive et sont à considérer comme aide de compréhension de certaines orientations.

Si le fond parcellaire de la commune apparaît pour aider les lecteurs et utilisateurs du Plan Local d'Urbanisme à localiser les projets, le document reste schématique et les figurés n'indiquent que des principes de localisation, sans échelle précise.

Urbanisation



Environnement et paysage

